



# URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。皆様はもうご存知かと思いますが、改正民法が平成29年6月2日に公布され、平成32年6月2日(公布されてから3年以内)までに施行される運びとなりました。今回のアーバンタイムスでは、改正民法の中で、特に不動産賃貸借の実務に影響を与えそうな項目について紹介したいと思います。

## 【個人根保証契約について極度額設定の義務化】

民法の改正により個人の連帯保証人については「個人根保証契約」にかかる規定が適用されることとなり、保証をする対象の「極度額」をあらかじめ書面または電磁的記録で定めなければ無効とされます。明確に契約書に「限度額」を明記しなくては有効になりません。

第465条の2 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約(以下「根保証契約」という。)であって保証人が法人でないもの(以下「個人根保証契約」という。)の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

## 【修繕義務(賃貸人)から修繕権(賃借人)へ】

改正法では、賃借人が賃貸人に修繕が必要と通知したにも関わらず、修繕しなかったときや、差し迫った事情があるときは、賃借人にも修繕を行う権利(修繕費用は、賃貸人負担)が認められるようになります。

第607条の2 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。

## 【賃借物の一部滅失等による賃料の当然減額】

これまで一部使用できなくなったのが賃借人の責任ではない場合にのみ賃借人は賃貸借契約の解除ができるとされていました。これが賃借人の責任による時も賃借人に解除権が認められることになりました。

第611条 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

2 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

## 【敷金の定義、返還時期の明文化】

これまで民法やその他の法律の中に明確な規定がなく、あくまでも不動産の賃貸借契約における慣行とされてきた敷金だが、今回の民法改正でその定義が設けられることとなった。

第622条の2 賃貸人は、敷金(いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。以下この条において同じ。)を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならぬ。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃借物の返還を受けたとき。

二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

2 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充ててもらうことを請求することができない。まだ施行までは期間があるので、弊社では、実務に対応できるよう準備してゆきます。詳細は、各担当者にお問い合わせください。

参考 法務省 | 民法の一部を改正する法律案

筆者 張ヶ谷

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)

\*. 先月の問い合わせ件数 254件

用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(卸売業)	1000坪	500坪	豊洲・辰巳・新木場	相場	即日
倉庫(製紙業)	500坪	500坪	大田区	相場	即日
倉庫(食品業)	500坪	500坪	江東区	相場	即日
倉庫・作業所・事務所(イベント制作業)	150坪	100坪	新木場・辰巳・有明・芝浦	相場	有れば検討
事務所・駐車場(旅客)	10坪	100坪	江東区・江戸川区	相場	有れば検討
店舗・事務所・駐車場(中古車販売)	50坪	20坪	新木場・辰巳地区	相場	有れば検討
駐車場(運送業)	100坪		新木場・辰巳地区	相場	平成30年4月
駐車場(運送業)	400坪		品川区・大田区	相場	即日
事業用地(コンビニ業)	200坪	—	江東区内	相場	有れば検討

## 民法(債権法)改正 その2

(1) 消滅時効: 債権は一定の時期が過ぎてしまうと消滅します。請求する権利があるのにそのまま請求しないままにしておくと、一定の時間が過ぎれば請求権が無くなってしまいます。消滅時効の期限は一般的に10年ですが、10年より短い消滅時効もあって、たとえば医師の診療報酬請求権の時効は3年、飲食店の代金請求権は1年など細かく区分されています。また、商事債権は5年となっていて複雑です。

改正された民法では、債権の消滅時効は「債権者が権利を行使することができることを知った時点から5年」または「権利を行使できる日から10年」になりました。

つまり、契約書に返済期日が明記してある場合は、返済期日から5年、返済日が記述してない場合は貸し借りが発生した時点から10年ということになります。また、不法行為と債務不履行についてはお互い重なり合うことが多いので、裁判ではどちらで訴えるかという判断が必要でしたが、どちらも「損害及び加害者を知ったときから」「権利の行使ができると知ったときから」を統一して5年に、「不法行為のときから」と「権利を行使できるときから」が同じ20年になりました。したがって、生命・身体への侵害による損害賠償請求権は、不法行為に基づく場合においても、債務不履行に基づく場合においても時効期間が一致することになりました。

## 管理物件のテナント紹介 第151回

### 株式会社 CFF 様

株式会社 CFFは、お客様の大切な荷物を単に運ぶのではなく、荷物に込められたお客様の想いを届けることで、荷物を人から人へ伝える運送事業を展開しています。

社名の由来でもある「Challenge For the Future」(未来にチャレンジする)に想いをこめて、お客様の先のお客様(荷受人様)の期待を超える感動サービスを提供し、時代にマッチした最適・最善な物流サービスの繁栄を実現するために失敗を恐れず飽くなき挑戦を続けます。

・本社 千葉県市川市行徳駅前1-27-17 3F

◆江東区新木場3-3-3(住居表示)平成29年10月入居