

【重要】民法改正に伴う賃貸借契約書の変更

2020年4月1日からの民法改正に伴い、弊社では4月1日以降契約分より改正後の民法を適用した契約書に変更させていただきます。

適用範囲：新規契約、更新契約、契約者変更等による再契約

1.保証債務について

(1) 極度額の設定

【変更のポイント】

賃貸借契約を含むすべての個人根保証契約に極度額の設定が規定されました。また、個人根保証契約は極度額の定めがない場合は効力が生じないことが規定されている為、賃貸借契約においても極度額の設定が必要となりました。

尚、契約更新の際は従前の契約内容が引き継がれます。

【新賃貸借契約書の該当箇所】

連帯保証人署名捺印欄に極度額の記載を追加しました。

※弊社では賃料・管理費等の月額費用の24ヶ月分で設定させていただきます。

(2) 元本の確定事由

【変更のポイント】

これまでは特に定められていませんでしたが、個人根保証契約に対する元本確定事由が規定されました。

保証人が破産したとき、契約者または保証人が死亡したとき、など。

【新賃貸借契約書の該当箇所】・・・第24条(乙の債務の担保)

連帯保証人に関する条文において民法のとおり確定事由を追加。

(3) 保証人への情報提供義務

【変更のポイント】

保証人から請求があったとき貸主は債務に関する情報を提供しなければならないとする情報提供義務が新たに規定されました。また、事業用新規契約において、契約者は現在の財産状況(年収・預貯金額・借入額等)を保証人へ正確に通知することを義務付けることが規定されました。

【新賃貸借契約書の該当箇所】・・・第24条(乙の債務の担保) ※事業用は第23条

連帯保証人に関する条文において民法のとおり情報提供義務を追加。

2.修繕について

【変更のポイント】

賃貸人(貸主)が修繕の必要があることを承知しているにもかかわらず相当の期間内に必要な修繕をしない場合や、急迫の事情があるときは、賃借人(入居者)が修繕をすることができる、という規定が新設されました。

尚、修繕義務があるのは貸主であるため費用負担は貸主になります。

【新賃貸借契約書の該当箇所】・・・第13条(契約期間中の修繕)

民法を踏まえうえて、条文を変更・追加。

3.賃料の減額等について

【変更のポイント】

入居者の過失によらず賃貸物の一部が滅失等により使用することができなくなった場合使用できなくなった部分の割合に応じて賃料は減額されます。

改正前は賃料の減額を請求することができるという規定だったものが、改正後は当然に減額されるという規定に変更されました。

【新賃貸借契約書の該当箇所】・・・第16条(一部滅失等による賃料の減額等)

民法に規定の条文を新規追加。

ただし、一部滅失等があった場合は速やかに連絡し必要な事項を協議すること、また、滅失等の日時や詳細を確認できる資料の提出が求められます。尚、貸主が一定の合理的な期間内に修繕の対応もしくは手配などをした場合には減額されないことを前提として減額について協議するものとします。

4.全部滅失等による賃貸借の終了について

【変更のポイント】

建物の全部が滅失その他の理由により使用することができなくなった場合には、賃貸借契約が終了する、という規定が新設されました。

【新賃貸借契約書の該当箇所】・・・第17条(契約の終了)

民法の規定のとおり条文を新規追加。

5.原状回復について

【変更のポイント】

これまで原状回復の範囲等に関する規定はありませんでしたが、新たに規定されました。賃借人(入居者)は契約終了時に原状回復の義務を負いますが、通常の使用による損耗、経年変化及び入居者の責任によらないものはその義務を負わないとされています。これは、これまでガイドラインとして示されていたものが法律に明記されたものになります。

【新賃貸借契約書の該当箇所】・・・第19条(明渡し時の原状回復)

民法に規定のとおり条文を変更のうえ、国交省ガイドラインを参考にして修繕分担表、負担割合表を追加。

尚、民法改正によるものではありませんが、次の事項について全国宅地建物取引業協会連合会標準契約書を参照して変更・追加しています。

- ・第7条(敷金)
- ・第9条(禁止又は制限される行為)
- ・第14条(反社会的勢力ではないことの確約)

株式会社クレアクレイス