

再建に関わる民法改正案が 衆議院を通過

施工後は家賃債務保証会社の利用増加か!

参考/全国賃貸住宅新聞2017年4月24日の記事より



去る4月14日、債権に関わる民法の改正案が衆議院を通過した。今国会で成立改正されれば、2019年秋以降の施行となる。賃貸業界に関する事項は、これまでの判例を基に概ね実態に伴った内容に改正される見込みだ。

今回の改正で注目されているのは、主に個人保証の制限と敷金の定義が設けられたことだ。例えば、賃貸借契約時に個人が連帯保証人になっている場合、連帯保証極度額の開示が必要になる。これまで未払い家賃や入居者の過失による部屋の損傷を改修する費用など責任の範囲は賃借人と同様と考えられ、保証の極度額は設けられていなかったが、施工後は連帯保証人の契約書に極度額が設けられるようになる。「家賃10か月分」や「100万円まで」といった内容だ。

さらに、国土交通省が連帯保証極度額の基準を設ける可能性もあった。しかし、これまで無かった責任の範囲を明記することで保証金額に負担を感じ、連帯保証人になることを避ける人も増え、家賃保証債務保証会社の利用が増えると考えられる。

賃貸借契約に関しては、新たに「敷金が定義づけられ、原状回復義務についても明文化される。

賃借人は賃貸借契約終了時に敷金を返還することが義務付けられる。また、現状回復については賃借人が通常使用した場合の損耗と経年変化については修理しなくて良いと明記された。日常生活で生じるクロスや畳の日焼けなどについては賃借人に現状回復義務が生じず、故意による損傷や破損等については義務を負うとする内容だ。退去時の現状回復トランプルの発生を抑制する目的という意味では、敷

金の取り扱いに関して従来とかがい離する点はないが、今回の改正内容の報道で「敷金は必ず返ってくるもの」という異なった解釈の認知が広がり、必要以上に敷金の返却を求める消費者が増えることも懸念される。今後、管理会社はよりの確な説明ができるような体制づくりが必要となってくる。また、大阪や福岡などの一部地域では「敷引き」の習慣がある。入居時に支払った敷金から退去時に室内の状態に関係なく一定額を差し引いて入居者に敷金全額を返還しない制度だ。敷引きを適応させている物件では、条件の見直しが必要となる。入居促進や退去時のトラブルを防ぐため、すでに敷引きではなく、礼金の活用が推奨されている。

この民法改正案は、2019年秋から2020年の施行が見込まれる。



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



株式会社ドットコムホールディングス 本社ビル

シリーズ スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。



株式会社 賃貸管理
取締役社長

岡田雅樹 プロフィール

〈生年月日〉 昭和50年2月12日
 〈出身地〉 河西郡芽室町
 〈趣味〉 音楽・読書・お酒・魚釣り

皆様日頃より弊社事業にご理解を頂き誠にありがとうございます。

現在5名体制でオーナー様の大切な不動産管理にあたらせて頂いております。

不動産管理業というのはオーナー様からすると、「〇〇号室退去になります。」とか「ボイラーの調子が…」etc

あまり電話がかかってくると思いが、イメージをお持ちの方も多いため思いますが、「十勝で一番の管理会社を目指そう!」を合言葉に日々、入居率の向上、オーナー様の収益向上にと考え行動しておりますので些細なことでも構いませんのでご相談頂けますと嬉しく思います。

今後につきましては、オーナー様へ向けてのセミナーの定例化、資産運用へのコンサル業等幅広い分野で皆様のお役に立ち信頼関係を築いていけたらと考えておりますので、よろしくお願いたします。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください

司法書士クローバー法務事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F
TEL(0155)67-7781

十勝管内で新築住宅・リフォーム住宅・
マンションオーナー物件・土地情報のことは

有限会社 エー アール シー A・R・C 建築工房

建築業許可(般-27)+第03577号 二級建築士事務所登録(+)第733号

〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

E-Mail arc.obihiro@gmail.com

不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。(相談無料)

土地家屋調査士 渡部尚博事務所

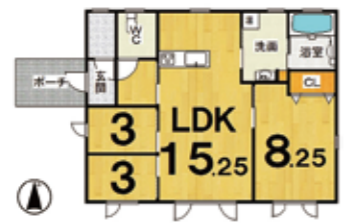
土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士) 渡部 尚博

幕別町札内暁町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

不動産情報

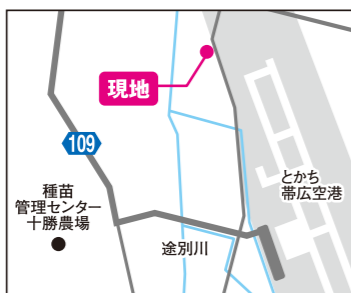
中古戸建住宅

- 〈POINT①〉田舎暮らしに最適の平屋建住宅
- 〈POINT②〉帯広空港まで徒歩21分
- 〈POINT③〉築浅・オール電化住宅



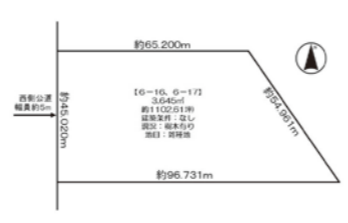
帯広市以平町西10線
平成26年7月築 3LDK 駐車6台
建物面積:69.56㎡(21.04坪)
敷地面積:公2969.00㎡(898.12坪)
東側公道:約9.0m
西側公道:約5.0m
間口:約79.55m
雑種地、大正小学校6.7km
帯広第7中学校7km

価格2,300万円



売土地

- 〈POINT①〉田舎暮らしに最適
- 〈POINT②〉帯広空港まで徒歩21分
- 〈POINT③〉農業振興地域外のため建築可能



帯広市以平町西10線
敷地面積:公3645.0㎡(1102.61坪)
西側公道:約5.0m
間口:約45.02m
雑種地、現況渡し(建築条件なし)、
現状樹木有り

価格770万円



賃貸経営のための疑問に答えます

賃貸経営一問一答



資料提供/
ぐるーぱるオーナーズ
2017年5月号より

Q 質問

ご主人(契約者)、奥様、子ども

2人という同居者の家賃が振り込まれなくなりました。そこで、ご主人と連絡を取り契約解除したのですが、奥様と子供だけが部屋に居座り困っています。

先日、奥様の代理人と称する弁護士から手紙が届き、離婚調停を提訴中で、現在は支払いが困難との事…。どう対処すれば良いでしょうか！

A 回答

相手は離婚調停中なのと、賃貸借契約の解除は全く別問題です。

既に契約者(夫)と解除に至っているのであれば、妻子は無権利で居座っていることとなります。

つまり不法占拠です。仮に賃借権が消滅していても、残った妻子に賃料を支払うだけの経済力があれば状況は変わってきます。相手が滞納分の弁済を行い、引き続き居住したいと

いう意思があつて、相談者もそれを認めるなら、今後は妻との間で契約を結べば良いのです。

しかしながら事実上、資金力が無く支払い困難であれば、早期に立ち退いてもらうのが最善策でしょう。

先方に、離婚協議の為に弁護士がついてるのであれば、そこから説得してもらうのも手でしょう。

もしも、話し合いで退去を約束したのにも関わらず、ズルズルと引き延ばされる可能性がある場合は、即決和解の申し立てをしておくという場合、これは、訴えを起こす前に、和解調書を作成する形となります。調書は、判決と同じ効力を持つていますから、後日、和解条文を履行しない時は強制執行もできます。長期戦が予想される場合には、予めこのような手を打っておくことが大切なので、もちろん、これでも解決しなければ滞納賃料と建物明け渡しの請求を行うこととなります。金銭面だけでなく、金額次第ですが少額訴訟という方法もあります。

しかし、本件のように退去し部屋を明け渡してほしいという場合、建物明け渡しの請求は少額訴訟手続きではできず、通常訴訟を提起することになります。ただし、こうなると金銭&時間的に負担が増えるのは確実です。

次に滞納賃料ですが、契約解除前までに発生した分は、契約者とその連帯保証人にたいして請求可能です。また、契約解除後から立ち退きまでに賃料は、損害金として扱うこととなります。

この時、夫婦間の離婚が成立していなければ夫の債務として、その連帯保証人に請求することもできるでしょう。

不動産関連のトラブル事例

第3回

「補修を怠った家主に対する敷金返還請求」について

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介いたします。

◆事案の概要◆

賃借人Xは平成15年6月28日、貸主Yとの間でアパートの賃貸借契約を締結した。Xは当該契約前の6月18日に手付金5万円を支払い、敷金21万円余も支払った。上記契約に際してXは、畳の交換等の補修を求めたが、Yは費用の半分以上をXに求め、現状のままでの入居を求めた。

アパートの襖について、同年7月10日頃に張り替えることを予定し、畳も交換する予定にしていたと主張。さらに本件契約において、賃借人の都合により本件契約を解除する時は、解約日の3か月前に書面により賃借人提出しなければならないとし、これに従った解約をしない場合には、賃借人は賃貸人に対し、賃料と共益費の合計額の6か月分保証する旨の合意がなされている事。Xはこれに沿った解約をしていないので、本件契約解除の効力は認めれない事、賃借人が賃貸人に一旦

◆判決のまとめ◆

契約に先立って借主が媒介業者に支払う金銭で、順位確保の性格を持つ預り金トラブルは多い。

本件は直接契約当事者である家主に支払っている事等から「手付金」として認定されXの請求を容認した。

本件契約を解除して上記預入金26万円余の返還を求めた。Yは

果は認めれない事、賃借人が賃貸人に一旦

(出展 国土交通省「不動産トラブル事例データベース」)