

ミニミニ城北新聞

民法改正 「原状回復」 「修繕関係」 「一部使用不可と賃料減額」

民法改正後、賃貸管理業務にはどのような影響が出るのか。「原状回復」「修繕」「一部使用不可と賃料減額」に関して解説を行う。先ず「原状回復」に関しては、現状回復ガイドラインが明文化され、法律に明記されることになる。改めてガイドラインの要点をまとめると①借主は通常損耗、自然損耗については原状回復義務を負わない②借主の故意過失による損耗については責任を負うの2点となる。内容自体はこれまでの原状回復ガイドラインと変わることはない。また、原状回復に関する特約が排除されることもない。しかしガイドラインが「法律化」されたことの意味大きく、これまで回避できたようなトラブルも、民法違反や、消費者契約法違反となる可能性が高い。そのため原状回

復に關しての取り扱いにはこれまで以上の注意が必要だ。次に「修繕」についてを解説しよう。現状の修繕に關しては、原則、賃貸人には修繕義務というものが課せられている。部屋の修繕が必要となった時に修繕しなくてはならないというものだ。ただし、例外として賃借人の責任で必要となった修繕に關してはその義務を負うことはないというのがこれまでのルールだ。しかし、この例外はいったんは賃貸人が修繕を行い費用を賃借人に請求するか、あるいは、賃貸人は修繕を行わなくて良いのか見解が分かれており揉める原因ともなっていた。民法改正後には、賃借人の責任で部屋を破損した場合、費用は賃借人負担で行うという部分は変わらないが、修繕しなくてはならない義務を賃

借人は持たなくても良くなった。これは、部屋の破損後に「賃借人が破損による不利益を被ったとしても、賃貸人はその責を負う必要がなくなった」ということも意味する。もちろん賃貸人は「修繕する権利」がなくなったわけではないため賃借人の負担で修繕することに関しては問題はない。つまり、修繕権については賃貸人が持つ権利だと言える。ただし、例外として次のような場合は賃借人が修繕権を持つケースもあるので注意が必要だ。賃借人の責に依らない修繕で、①賃貸人が修繕が必要だと認識しており、かつ、相当期間内に修繕されない②急迫の事情があるとき。の2点だ。このうち①のケースで注意しなければならない点がある。賃借人の責に依らない修繕が必要な場合に、賃貸人が

必要な修繕を認識した上で長期間放置していたため、賃借人が従来よりも高額な費用をかけて修繕をしたとする。この場合、費用は賃借人が支払うこととなる。原則、修繕権は賃貸人にあるとはいえ、長期間の放置は最終的に不利益を被ることがあるケースがあるということに注意したい。次に「一部使用不可と賃料減額」について解説しよう。現行法では賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失した場合、その滅失した部分の割合に応じて「賃料の減額を請求」することが出来るとなっている。つまり、現行法では賃借人に「請求権」が定められており、滅失した分を請求ができるわけだ。しかし、新民法では賃借物の一部が「使用及び収益不可」でかつ、賃借人に帰責性なしの場合には、その使用収益不可部分の割合に応じて、賃料が当然に減額される。つまり、新民法では「請求」の必要はなく「自動的に減額」されることとなる。また、この減額に關する相場については、どの設備が滅失した

ら、どれほど減額するかの記載はない。そのため、予め業界側でガイドラインを作成し、一部使用不可と賃料減額についてのルールを明文化しておくことが非常に重要となる。また、他にも賃借人に通知義務を課す必要があるだろう。管理会社、あるいは賃貸人はいつでもどこに不具合が発生したか把握することが出来ない。そのため入居者からの通知を以て賃料減額の手続きに入るという方法だ。また、他に必要な対策としては、先に述べた業界側でのガイドラインを作成して、契約書に盛り込むことも重要だろう。ガイドラインについては日管協が既に賃料減額のガイドラインを作成しており、今後のスタンダードになるとみられている。このガイドラインでは各設備の故障状況によって、どの程度の減額を行うのか明記してあるのと同時に、「免責日程」を設けている点がよく考えられている。図表の例だと、トイレの故障については免責日程1日となっており、1日以内に管理会社側が修理した場合には

賃料減額ガイドライン

状況	賃料の減額割合(月額)	免責日程
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが動作しない	5,000円	3日
電気が使えない	10%	2日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5%~50%	7日

※結露カビなどが発生した場合は50%
※入居者による善管注意義務違反を除く

賃料減額を免責するとなっている。このように免責を設けることで管理会社側は対応を早く行えば賃料減額がされず、入居者にとって早期対応を期待できるようになる。最後に新民法は個別の契約に於いて、どのタイミングで適応されることとなるのか解説しておく。まず、改正前に締結された契約が、改正後にどのような扱いとなるのか。この場合、原則改正前の規定が適応される。また、法定更新の場合も改正前の規定が適応される。しかし、再契約や合意更新では改正後の規定が適応され、契約書の内容も改正後の法律に適用される。法廷更新の場合はどうか。法廷更新は当事者間の合意ではなく、記載された期間が過ぎたら自動的に締結されるため、現行法が適用される。こうした契約別にどのタイミングで新民法適用されるのかも注意が必要となる点だろう。以上、今回解説した「原状回復」「修繕関係」「一部使用不可と賃料減額」と前号で解説した「保証」の計4点が民法改正後の賃貸管理業務にけるポイントとなる。現行法以上に管理側としては注意しなくてはならない点が増え、管理会社はもちろん、自主管理しているオーナーも民法改正に伴い大きな対応に迫られることになる。今から十分な対策を講じ、新民法に備える必要がありそうだ。