

# 週刊住宅

2018年(平成30年)7月2日号  
NO. 2819 (毎週月曜日発行)

## CFネッツ流 新・大家実践塾

前回の「民法改正(1)」に続き、主な改正点を説明する。

□ (賃貸住宅が一部滅失した場合の賃料減額の改正)  
■ 賃貸住宅の一部が壊れて、そこが使えなくなったときに、賃料はどうなるのか、という問題がある。

この点、現行法は、賃借物の一部が「滅失」したときのみを規定していたのに

### 民法改正(2)

23

対し、改正法は、「滅失」借した目的を達成することのみならず「その他の事由により使用および収益をすることができなくなった場合」として、賃料が減額される場合を広げた。そして現行法では、賃借人が賃料の減額を請求することができないという請求権、つまり、請求をしない」と賃料の減額が認められないところを、改正法によって当然に減額されることになった(改正民法611条1項)。

解除といのは、賃借物を使えなくなった場合、現行法は、賃借物の一部滅失が賃借人の過失によらない場合に限って契約の解除が認められてきたが、改正法は、賃借人の過失によるか、よらないかにかかわらず、解除とすることは、賃借物を使えなくなった場合、現行法は、この根保証のうちの貸金の根保証だけの条文中、その他の根保証は、民法でいうところの根保証契約には入れていなかった。また、限度額を書かなければならないのは、保証人が個人の場合のみ。法人が保証

## 個人の保証人は限度額の明示

### 賃料減額の適用幅も拡大

賃借物の一部が滅失した場合、現行法は、賃借物の一部が壊れて、そこが使えなくなったときに、賃料はどうなるのか、という問題がある。この点、現行法は、賃借物の一部が「滅失」したときのみを規定していたのに、改正法は、賃借物の一部が滅失そのものの事由により使用・収益ができなくなると、残存する部分のみでは賃借人が賃料を請求できない場合、現行法は、賃借物の一部滅失が賃借人の過失によらない場合に限って契約の解除が認められてきたが、改正法は、賃借人の過失によるか、よらないかにかかわらず、解除とすることは、賃借物を使えなくなった場合、現行法は、この根保証のうちの貸金の根保証だけの条文中、その他の根保証は、民法でいうところの根保証契約には入れていなかった。また、限度額を書かなければならないのは、保証人が個人の場合のみ。法人が保証

護士 世戸孝司

■シー・エフ・ネッツ 弁