

週刊住宅

2018年(平成30年)7月9日号
NO. 2820 (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(2)」に続き、主な改正点を説明する。

◆ ◆ ◆
(敷金と原状回復義務についての改正)

この点については、今までの判例法理を条文化したもので、実務に影響はないと思われる。敷金の定義とか、原状回復の意義、その他通常損耗や経年劣化など、国土交通省の「原状回復を

24

民法改正(3)

めぐるトラブルとガイドライン」や、東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」などでおなじみのものが明文化された、というものだ。(改正民法621条、622条の2)。

そこに経過措置というのがある。請求については、施行日前に不動産の賃貸借契約が締結された場合であっても、施行日以後に第三者が不動産の占有を妨害などした場合は、改正民法が適用される。これは、改正民法が適用される。質問も良く受ける。

だし、賃貸借契約の締結日、質問も良く受ける。改正民法施行日前であつた場合に、更新といえども、契約としては更新前と

同じではないか、というのではないのか、と考えている。更新といえども、契約としては更新前と

の規定は、更新の場合には適用されない。つまり「現行法が適用される」とするものが素直で

改正民法604条2項が適用

施行日を跨ぐ賃貸借契約

契約がその施行日をまたいだとき、「改正前の民法と改正後の民法とのどちらが適用されるのですか」と、つまり賃貸借契約の期間を50年までとする改正民法の規定が適用される。

更新の合意がされる場合は、改正民法604条2項、で締結された賃貸借契約については、現行法が適用されることになる。

例えば、賃貸借契約の更新が20年4月1日以降であれば、改正法が適用されると

同じではないか、というのではないのか、と考えている。更新といえども、契約としては更新前と

の規定は、更新の場合には適用されない。つまり「現行法が適用される」とするものが素直で

■シー・エフ・ネッツ 弁護士 世戸 孝司