

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和2年6月12日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当：池田 翔
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 アケイ南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

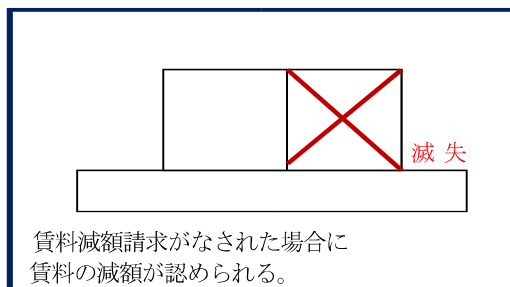
賃貨物の一部滅失等による賃料減額

令和2年4月1日から民法の債権法が民法制定以来、約120年ぶりに大改正されました。今回はその改正された中の「賃貨物の一部滅失等による賃料」についてご説明いたします。

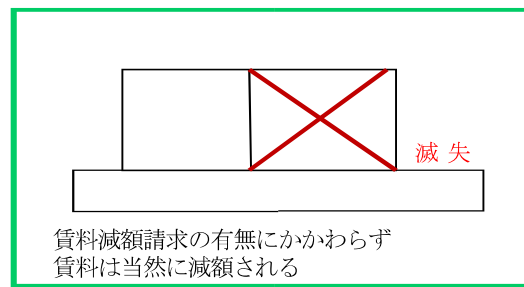
1. 改正前民法と改正民法後の相違点

改正前は、例えば、賃貨物としてのアパートの一室を10万円で賃借している場合に、そのアパートの一部が地震や類焼等で滅失(賃借人の過失によらない場合に限る)したときは、賃料の減額を請求することができました。滅失したからといって、当然にそれ以降が、賃料5万円になるということではなく、賃借人側から請求して初めて減額されるというものです。改正後の民法では賃借人の請求の有無にかかわらず減額されることとなりました。また、改正前の条文は「滅失」のみでありましたが、改正後は「滅失そのほかの使用及び収益をすることができなくなった場合」となり、明確に範囲を広げる文言に変更されています。例えば、賃借物であるアパートの一部が物理的に滅失した場合のみならず、通常の利用しているトイレやシャワー等が利用できなくなったような場合であっても、賃借物の使用ができなくなったものとして、当然に減額されることとなりました。

・改正前民法



・改正後民法



賃貨目的物の一部滅失の場合に限り
賃料減額請求

賃貨物の一部滅失に限らずその他の一部
使用収益が不能の場合も賃料は当然減額

2. 早期通知を義務付ける

賃借物の一部が滅失した場合であれば、滅失が何時から生じたかは比較的明らかであります。滅失以外の事由で一部が使用収益をできなくなったのが何時かは、賃貸人には把握することが困難なため、賃借人とのトラブルも予想されます。そこで、賃借物の一部が使用収益をできなくなった場合には、遅くとも2日以内に賃貸人に通知しなければならない等の特約を設けておくことが無用なトラブルを避ける最善の方法です。

3. 減額額はいくらになるのか(ご参考)

賃借人とのトラブルを生じないようにするには、賃貸借契約において、「使用収益をすることができなくなった場合」に該当する事例を想定し、それぞれにいくら減額をするのかを、あらかじめ合意しておくことが望ましいでしょう。ただし、お互いが合意した金額でなければいけません。参考的な数字として公益財団法人日本賃貸住宅管理協会のガイドラインに記載されている賃料減額割合と免責日数を記載しておきます。

A. 状況	賃料減額割合	免責日数	B. 状況 (A以外)	賃料減額割合	免責日数
電気が使えない	40%	2日	トイレが使えない	20%	1日
ガスが使えない	10%	3日	風呂が使えない	10%	3日
水が使えない	30%	2日	エアコンが作動しない	5千円/月	3日
			テレビ等の通信設備が使えない	10%	3日
			雨漏れによる利用宣言	5%~50%	7日

免責日数とは物理的に代替物の準備や業務の準備にかかる時間を一般的に算出し、賃料減額割合の計算日数に含まない日数を指します。これは、あくまでも目安であり必ず使用しなくてはならないものではありませんが、第三者が示した金額となり合意しやすくなるでしょう。

契約する場合にはこれらの注意点を参考の上、トラブルのないよう賃貸経営をされる事をお勧めします。