



## アパートなどの賃貸借契約



# に関する民法のルールが変わりました！

120年ぶりに民法の大改正が行われ、改正後の民法が2020年4月1日から施行されています。今回は、賃貸アパートの契約などの賃貸借契約に関するルールの改正点について説明します。

### 【改正のポイント】

#### 1. 賃貸借終了時（退居時）の賃借人（入居者）の原状回復義務および撤収義務の明確化

改正後の民法では、「賃借人（入居者）は賃借物を受け取った後（一般的には部屋の鍵を受け取った後）に生じた損傷について原状回復義務（修理する義務）を負うが、通常損耗や経年劣化については原状回復義務を負わない」と明記されました。

〈通常損耗・経年劣化に当たる例〉 ⇒ **入居者が修理費用を負担しなくてよい**

- ・家具の設置による床・カーペットのへこみ・設置跡
- ・冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）
- ・鍵の取り換え（破損・鍵紛失のない場合）

〈通常損耗・経年劣化に当たらない例〉 ⇒ **入居者が修理費用を負担しなければならない**

- ・入居者の不注意で傷つけたり、壊したりした物
- ・煙草のヤニ・臭い
- ・ペットによる柱などのキズ・臭い

（※伊勢市ホームページ>消費生活センター>アパート退去時の原状回復 にも詳しく載っています）

#### 2. 敷金に関するルールの明確化

「賃貸契約が終了し、賃貸物が返還された時点で敷金返還債務が生じ、受領した敷金から金銭債務の額を控除した額を賃借人に返還しなければならない」と明記されました。

つまり、家賃の未払いや退居時に入居者が負担する修理費用（原状回復費用）を補てんする目的で入居者から預かっているものは「敷金」「保証金」などの名目に関わらず、退居時に、家賃未払い分・原状回復費用を引いた残額を入居者に返還しなければならない、ということです。

#### 3. 家賃等の保証に関するルールの見直し

今回の法改正で、「極度額（保証する上限額）の定めのない個人の根保証契約は無効」とする新たなルールが設けられました。『極度額は「〇〇円」「契約時家賃の〇か月分』などと明瞭に定め、契約書などの書面に記載しておかなければ、保証契約は無効になります。有効な契約の場合、個人が連帯保証人になった場合は、上限額までの保証をすることになります。

**【注意】改正された民法は、2020年4月1日以降に契約・合意更新した契約に適用されます。**

契約書や重要事項説明書に、特約の記載があれば原則有効で、契約書の特約が優先されます。賃貸借契約時には契約条項をよく読み、重要事項説明書の内容を必ず確認してください。