

すずらん通信

Suzuran
Law Office
NO.22
第22号

Return to happiness... 訪れた方に幸福を

すずらん法律会計事務所 〒460-0002 名古屋市中区丸の内1-5-13 すずらん丸の内ビル 2020.7.22



春日大社（奈良県）

ご挨拶

昨年4月から今年3月までの一年間、愛知県弁護士会会長と日本弁護士連合会副会長を兼務し名古屋と東京を往復する多忙な日々でした。任期が終了する直前になって、新型コロナウイルス感染症の影響が大きくなり、送別会等が中止になったりしましたが、私の場合は皆さまのご支援のお陰もあり何とか無事任期を終えることができました。今年度の役員は、会議の開催も思うようにならず、本当に大変だと思います。

私の周りにもこの感染症の影響が出てきています。依頼者の親戚の方がこの感染症で亡

くなられたり、複数の弁護士会において関係者がこの感染症に罹患しその対応で大変です。新型コロナウイルス感染症は、東京を中心に再び拡大し、地方に拡散してきており、また世界における感染拡大の状況をみると全く予断を許さない状況にあります。今後どのような展開になるか全く分かりませんが、皆さまにおかれましては、是非ご自愛の上お過ごしください。（鈴木典行）



弁護士コラム ～新型コロナウイルス感染症が契約関係に与える影響～

当事務所でも新型コロナウイルス感染症の影響があると思われる相談が増えてきています。その中で、代表的なものが建物賃貸借契約に関するものです。

新型コロナウイルス感染症の影響による、家賃滞納案件の相談です。大家さんからは、3月以降賃料が滞納となっているので、賃貸借契約を解除したいが、解除できるかとの相談です。建物賃貸借契約は、お互いの信頼を基礎とする継続的な契約ですので、契約解除が認められるかは、お互いの信頼関係が破綻しているかが重要な判断要素となります。1～2か月分の賃料の滞納があったからといって契約の解除は認められないとするのが判例の考え方です。裁判上は少なくとも3か月以上の賃料滞納を必要としています。その信頼関係の破綻の有無を検討する上で新型コロナウイルス感染症の影響は考慮の要素になると考えます。したがって、新型コロナウイルス感染症の影響で、解雇されたあるいは給料の減額があった等が理由となって賃料の支払いが出来なかった場合は、その事情も考慮されて信頼関係の破綻が判断されることになると思います。

ところで、借主が中小企業主や個人事業主あるいはフリーランスの場合において、新型コロナウイルス感染症の影響で、収入が減って家賃の支払いに困窮している場合は、一定の要件を満たせば家賃の3分の2の範囲で家賃の一部の給付を受けることができる「家賃支援給付金」の制度が設けられています。そして、借主がこの「家賃支援給付金」を受領した場合はその事実は大家に通知されることになっています。申請までに家賃の値下げの合意がなされた場合は、その合意後の家賃を基に給付金の支給額が計算されることになっています。また、借主が個人の場合は、新型コロナウイルス感染症の影響で、失業あるいは給料の

減額があり、そのため家賃の支払いが困難になり住居の確保が困難になった場合のための制度として「住居確保給付金」の制度が設けられています。信頼関係の破綻を検討する上で、このような制度の適用を受けているか、あるいは受けるための努力を試みているかも重要な要素になると思います。

大家として借主の実情に配慮して家賃の免除、減額あるいは猶予に応じてあげる場合は、後日争いにならないようにするため、完全免除なのか一時猶予なのか書面で明確にしておくことも肝要です。

新型コロナウイルス感染症は、勿論建物賃貸借関係だけでなく雇用関係、取引関係にも大きな影響を及ぼしています。雇用する立場、元請けの立場にある方は、直ぐに契約関係の打ち切りを考えるのではなく、まずはそれまでの契約関係を前提とした資金繰りを検討し、資金繰りが難しいと思われる場合は、国や自治体の緊急融資制度、信用保証制度等を活用して融資を受ける、また持続化給付金などの給付金や助成金（特に雇用調整助成金）を可能な限り受けることを検討してみてください。

新型コロナウイルス感染症は、人類全体で克服していかなければならない課題です。その対応に悩まれている方は、我々専門家に相談することも考えてみてください。（鈴木典行）



民法改正が交通事故賠償に与える影響

民法改正は、誰もが経験する可能性のある交通事故の損害賠償にも影響を与えます。代表的な影響は以下のものが挙げられます。

1 法定利率の変更と重大事故の賠償額の増加

今回の民法改正で、民法が定める法定利率が、従前の5%から当面の間3%に変更になります（利率は、銀行の短期貸付利率の変動を踏まえ3年ごとに見直されることとされています。）。そのため、交通事故の賠償請求における利息（遅延損害金といいます。）が5%から3%に変更になります。

ただ、最も影響が大きいのは、交通事故により身体に後遺症が残ってしまった、被害者が亡くなってしまった場合です。後遺症及び死亡の損害金は、慰謝料とは別に、被害者が将来得られたはずの収入を得られなくなったことを損害として認めています。

ただし、これは将来受ける不利益であるため、現在の価値に換算する必要があるとされ、従前は、法定利率である5%で複利計算し、減額した金額を損害金として認め、この処理を中間利息控除と呼んでいました。

法定利率が変更になったため、中間利息控除の利率が当面の間3%に変更になり、減額が抑えられた結果、重大事故の損害賠償金が増加する結果となりました。

事案によってどれくらい変わるかは様々ですが、若年被害者の死亡事故だと、新民法が適用になる令和2年4月1日以降の事故だと前よりも、賠償金が2000万円程度増えるケースもあります。

2 消滅時効の延長

従前、交通事故をはじめとする不法行為の消滅時効は、損害及び加害者を知った時から3年とされていました。

民法改正により、人の生命又は身体を加害する不法行為による損害は、時効期間が5年に延長されました。したがって、死亡や怪我等の人の損害は5年、車両や不動産等の物の損害は3年と被害により時効期間が異なることになりました。

また、時効の進行を止める手続きは、従前の「中断」等から「完成猶予」「更新」と用語が変更・整理されました。そして、時効の完成猶予として、「協議を行う旨の合意」が新設され、1年を超えない期間、時効の完成猶予の合意できることになりました。

ただし、交通事故の賠償実務では、従前、時効完成前に、債務の承認の確認書を取り付け、時効を3年延長させており、最大1年しか期間延長しない同合意書は、あまり利用されないのではないかと思います。

3 相殺禁止の緩和

従前、交通事故の加害者が、被害者に対して貸金の債権を有していた場合、当該貸金債権と不法行為債権とを相殺することはできないとされていました。債権を回収できない債権者が腹いせに債務者の身体や財産を加害し、相殺を主張することを防止するなどの趣旨です。

しかし、車同士の交通事故で、お互いに過失がある場合などは、両者に不法行為債権が発生することはよくあります。このような場合にまで、相殺を禁止する理由は乏しいと言えます。

そのため、民法改正により、①悪意による不法行為、②人の生命・身体に対する不法行為でなければ、相殺を認めることとなっています。

車同士の相互に過失が出る事故で、相手方が無保険者で対応が悪い場合等には、同改正を活用できる可能性があります。（加藤）

民法改正が不動産実務に与える影響について

民法改正は不動産実務にも影響を与えますが、今回はその中でも、賃貸借に関わる内容について説明します。

1 賃貸借契約締結時の影響

賃貸借契約締結時には連帯保証人を求めることが常態化していますが、改正により個人を連帯保証人とする場合には極度額（連帯保証人が責任を負う範囲）を定める必要が生じました（民法465条の2）。この定めがなければ連帯保証条項自体が無効となってしまうので、必ず契約書に極度額を記載しなければなりません。悩ましいのは、極度額をいくりにするかという点ですが、信頼関係破壊に至るほどの賃料滞納の期間を一つの基準として、これに明渡完了するまでの期間を加えた範囲の賃料を目安とすることが一般的と思われます。

また、事業用物件の賃貸借においては、借主は、連帯保証人に対し、財産及び収支の状況等の情報を提供しなければなりません（民法465条の10）。当該情報提供がなされなかったり、誤った情報提供がなされ、貸主がそのことを知っていた場合等には、当該連帯保証契約が取り消され、連帯保証人に対する請求ができなくなるおそれがあるため、貸主としても注意する必要があります。

2 賃貸借契約終了時の影響

(1) 敷金の返還

従前の民法には敷金の返還等に関する規定がなかったことから、敷金に関する紛争も相当数生じ、これらは判例の積み重ねにより理論が構築され解決されてきました。

しかし、今回の改正により、敷金が「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、

賃借人が賃貸人に交付する金銭」と明確に定義され、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときまたは賃借人が適法に賃借権を譲り渡したときに賃料等の未払債務を控除した残額を支払うという規定が新設されました（民法622条の2）。

これにより、地域によって名目にバラつきのあった「礼金」、「権利金」、「保証金」等についても、担保目的で交付されたのであれば敷金に該当すること及び返還の範囲が明確となりました。

(2) 原状回復

賃貸借契約の終了時、原状回復の範囲や程度が頻繁に争いとなっており、国土交通省住宅局がガイドラインを出していましたが、民法自体に規定は存在していませんでした。

今回の改正では、原状回復義務から通常損耗や経年変化を除くことが明記されました（民法621条）。

3 その他の影響

(1) 賃貸不動産の譲渡

賃貸中の不動産が譲渡された場合に、新たな所有者に賃貸人としての地位が移転することが明文化されました（民法605条の2）。もっとも、新賃貸人が借主に対し賃料請求等をするには、当該不動産の所有権移転登記がなされていることが必要です。

(2) 賃貸借期間

これまで、賃貸借契約の存続期間は最長20年に制限されていましたが（借地借家法等の特別法による修正あり。）が、上限が50年に伸張されました（民法604条）。（大野）



日常に役立つ法律相談～民法改正が金融機関に与える影響～

1 はじめに

今回の民法の改正により、連帯債務・保証・債権譲渡・債務引受・定型約款などの規定が改正されました。これにより金融機関の実務に与える影響が大きいと予想されます。今回は、そのうち連帯債務及び保証に関する改正、新設された債務引受について取り上げます。

2 連帯債務・保証における相対的効力の拡大

改正前民法では、絶対的効力の生ずる範囲が広く批判があったことから、今回の改正により、履行の請求や免除の効果が絶対的効力から相対的効力に変更されました

(改正民法441条・458条)。この結果、例えば、連帯保証人に履行請求をしても主たる債務者に請求の効力は及ばなくなりました。もっとも、債権者及び他の連帯債務者が別段の意思表示をした場合は、その意思に従うものとされる(改正民法441条但書)ため、連帯保証人への履行請求の効果を、主債務者に及ぶとしておくことも可能です。

3 保証に関する主な改正点

(1) 個人根保証契約における極度額の設定義務

個人根保証契約(一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約であって、保証人が法人でないもの)については、保証人の予測可能性を確保するため極度額の設定が義務付けられました(改正民法465条の2)。

(2) 公正証書の作成義務

主たる債務が事業資金の借入等であり、保証人が個人の場合は、保証契約の際、公正証書の作成が義務付けられました(改正民法465条の6以下)。

ただし、保証人が法人の取締役等や法人の議決権の過半数を有する株主などの場合には、公正証書で作成する必要はありません。また、主たる債務者が個人であっても、主たる債務者と共同して事業を行う者

又は主たる債務者が行う事業に現に従事している配偶者が保証人になるときも公正証書を作成する必要はありません(同法465条の9)。

(3) 保証人に対する情報提供義務

保証人が想定外かつ多額の負担を被ること防止するため、一定の場合に、保証人に対する情報提供義務が課されました。

まず、①主債務者が保証人に対して事業性を有する債務の保証を委託する際には、保証人になろうとする者に対して、「財産及び収支の状況」「主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況」などの情報提供義務が課されました(主債務者の義務、改正民法465条の10)。

その他、②保証契約成立後、債権者の保証人に対する主債務の履行状況に関する情報提供義務や③主債務者が期限の利益を喪失した際に、債権者がその旨を保証人に通知する義務が定められました(債権者の義務、同法458条の2・3)。

4 債務引受について

旧民法では、債務引受の規定はありませんでしたが、実務上重要な機能を果たしていたため、改正民法では併存的債務引受および免責的債務引受について、明文規定が新設されました(改正民法470条～472条の4)。

なお、免責的債務引受において、債権者は、債務者が負担していた債務の担保として設定された担保権および保証について、引受人が負担する債務に移転することができます(改正民法472条の4第1項本文)。もっとも、移転の対象となる担保権や保証を引受人以外の者が設定しているときは、その者の承諾を得なければならず、この承諾は書面または電磁的記録によって行う必要があります(同条3項～5項)。

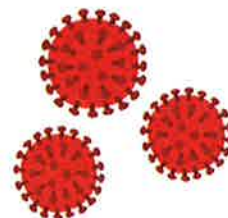
(鈴木裕大)

日々雑感

今回のすずらん通信は、いよいよ本年4月から全面施行されている民法（主に債権法と相続法）改正について、職種別に問題になると思われる主な改正点について纏めてみました。また、世界中で猛威を振るっている新型コロナウイルス感染症に関連して発生する法律問題についても書かせていただきました。少しでも皆さまのお役に立つことができれば幸いです。

さて、皆さまもそうだと思いますが、私は新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、ウイルスや生体の防御反応について考えさせられることが多くなりました。ウイルスは30億年以上前に地球上に誕生し（生物ではないとするのが通説のようです）現在まで存在し続けているとのことですから、たかだか数百万年しか存在していない人類がその闘いに勝つのは容易ではないと思います。細菌やウイルス等の侵入者に対する生体防御（免疫）の働きにも驚かされることが多いのですが、ウイルスがそれに対抗して二次攻撃、三次攻撃を仕掛けてくるのがさらに大きな驚きでした。また、新型コロナウイルスに対して免疫システムが過剰に反応してサイトカインストームが起き全身の血管や臓器に障害を起し多臓器不全に陥り死に至ることもあることも驚きの一つでした。

新型コロナウイルス感染症によってこの世の中がどのように変化していくのか。これを契機に人々のお互いを思いやる気持ちが強くなることを心から願っています。それにしても新型コロナウイルスは、私に多くのことを考えさせ、勉強させます。（鈴木典行）



新型コロナウイルスに対する取り組み

当事務所では、手洗い、消毒、マスク着用の励行を実施し、継続して「感染防止」に努めております。また安心してご来所していただくためにお客様との接触機会が多い箇所の清掃・消毒の励行を行っております。



業務案内

当事務所では、随時法律相談の申込みを受け付けております。法律問題でお困りの方は、お気軽にご連絡ください。ご都合の良い日を調整させていただきます。顧問契約、ホームロイヤール契約を結ばれた方の法律相談料は無料です。詳細はホームページをご覧ください。



052-239-1220

受付時間：平日 午前9時～午後5時

ホームページもご覧ください。

<http://www.suzuranlaw.com/>



弁護士 鈴木 典行
 弁護士 加藤 利典
 弁護士 大野 祐揮
 弁護士 鈴木 裕大

