

相続ドック NEWS RELEASE

2017年11月号

英和コンサルティング(株)
英和税理士法人

東京都品川区大崎4丁目1番2号
ウィン第2五反田ビル7F

PHONE: (03)3491-3811 <http://www.eiwa-gr.jp/>

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

120年ぶりの大改正！新ルールがビジネスを変える？

2020年から契約ルールが変わる？
知っておくべき改正点
賃貸経営オーナー向けの留意点



企業や消費者の契約ルールが、民法制定以来約120年ぶりに大改正になります。貸し借りや売買といったビジネスや日常生活に欠かせない内容だけに要点は押さえておきたいものです。

民法、なぜ今大改正？

●改正民法2020年施行！

今年5月、改正民法が参院で可決・成立し、6月に公布となりました。改正法は周知期間を経て原則公布日から3年以内に施行になるので、東京五輪の2020年には新ルールが適用に。

<制定以来の抜本改正に！> 民法制定以来、約120年ぶりに債権関係規定が見直された。改正は約200項目に及び、お金の貸し借りなど対人取引の契約ルールを一新した。企業のビジネスや消費者の生活に密着した改正となっている。

●時代の変化に対応した改正！

今回の改正は、インターネット等の普及など社会・経済の変化への対応を図り、国民に分かりやすい内容を示して、消費者を保護する狙いがあります。改正項目も幅広く、対象業種も多岐にわたるため、改正の影響を見極める必要があるとして、法施行まで異例の約3年を設けています。企業や消費者への影響が大きいとして

政府は今後パンフレットを作成し、全国各地で改正民法の説明会を開催する予定です。

●既存の判例を明文化しただけ？

法務省は、今回の改正で新設された「約款」の規定については「ほとんどが既存の判例を明文化した内容」と説明していますが、明文化されれば、法解釈の余地も変わるので、企業は業務内容や契約書の再考が必要になり、消費者も改正を知らなかったでは済まないことに。

●そもそも民法はどんな法律？

「私法」の基本としての民法

- 近代国家では法律は「**公法**」と「**私法**」に分類される。
- 公法**は国や自治体などの公的機関と国民や住民の関係を定めた法律（**憲法、刑法、税法、公職選挙法**など）
- 私法は個人間の財産上・身分上の関係など市民相互間の関係を定めた法律。
- 私法**の基本となる**一般法**は**民法**。一般法ではカバーできない特定の詳細を規定したのが**特別法**で、**商法、会社法、借地借家法**などがある。
- 一般法と特別法では、特別法が優先適用となる。

<民法誕生とその後の歴史>

1890年 明治23年	明治政府の委嘱でフランス民法を基礎に旧民法が立案され、公布される。
1892年 明治25年	帝国会議で施行が無期延期に。代わってドイツ民法第一草案を基本に現行民法が編さんへ。
1898年 明治25年	第1編、2編、3編（ 総則、物権、債権 ）の 財産法 と第4編、5編（ 親族、相続 ）の 家族法 から成る96年公布、 98年に全体が施行 になる。
1947年 昭和22年	第2次大戦後、新憲法施行に伴い、家族法が民主的に改正され、親族、相続両編が抜本改正に。
1971年	根拠当権の規定が新設に。
1980年	相続分が 全面見直し へ。
1999年	法定後見制度 の改正、 任意後見制度 の新設他
2003年	物権編、担保・執行法制が改正へ。
2005年	条文の 口語化 へ

●今回は債権法が120年ぶりに！

民法は2つのパートから構成されていますが、相続法は戦後、新憲法下「家長制」を廃止するため全面改正されたほか、物権法も2003年に改正されています。今回の改正は債権法がメインで、実に約120年ぶりとなります。債権法が長く改正されなかったのは、①民法自体がシ

ンプルであり、解釈や判例でその隙間を埋めてきたこと、②債権法にいつの時代にも通用する普遍性があったことが理由と考えられます。債権の分野では特別法として借地借家法なども制定され、民法を補う役割を果たしてきました。

●グローバル時代に合わせた刷新！

しかし、今やインターネットをはじめとする電子取引が拡大し、社会や経済を取り巻く環境は劇的に変化しています。

<海外企業に分りにくい> 国際商取引の国際基準が日本の民法がモデルとした独仏の大陸法から英米法になったのも大きな変化の1つ。民法に規定がない部分を解釈や判例で補う運用は取引実務に大きな支障がなくても、法体系としての安定性に欠けており、国民だけでなく日本と取引する海外企業にとっても分りにくいもの。

改正点とその影響は？

●120年ぶり改正の中身は

<民法改正のポイント>

消滅時効	業種ごとにばらつきがあった未払金の消滅時効を原則として「 知った時から5年 」に統一。
法定利率	年5%の固定制から 3% に引き下げ、 3年に1%刻みで見直す 変動制を導入。
保証人	事業用融資で、第三者の個人を保証人にする場合は、 公証人による意思確認 が必要。
約款	約款を契約内容とすることを事前に示していた場合は、 消費者が内容を理解していなくても有効 。ただし 消費者が一方的に不利になる場合は無効 。
意思能力	重度の認知症 など、意思能力がない状態で行った契約は無効であることを明記。
敷金	家主は住宅の賃貸借が終了した時に 敷金を返金しなければならない 。また 借り主は経年劣化の修繕費を負担する義務はない 。

●ツケ取り立て5年まで！

<請求権が消える？> **消滅時効**とは権利をほったらかしにして一定期間過ぎると**その権利が消滅**すること。改正前の民法では**債権**（誰かに対してお金や物などを請求する権利）の消滅時効は原則10年で、業種別に例外でこれより短い期間が規定されていた。

新たにできるルールはお金の支払い請求できる期間を5年間に統一。これまでは飲食代のツケ払いは1年、弁護士の報酬は2年、医師の診療報酬は3年、個人同士のお金の貸借りは10年と、業種などでバラバラでした。

<ツケも個人か法人かで> 会社の取引で生じる**商事債権**の消滅時効は、商法が優先適用されて5年。飲食代のツケもその飲食店が会社組織の場合で会社からの貸金となる場合は商法の5年になるなど、公正性や合理性を欠いていた。

改正ですぐの債権も「行使できることを知った時から5年」になるので、貸金は今より短

くなり、飲食代のツケは長くなることに。

●消滅時効にしないためには？

債権を時効で消滅させないためには、時効の進行を中断する必要があります。書面や電話で催促するだけではだめで、裁判や差し押さえが必要です。債務者に債務を「承認」させるという方法もあるようです。その際は書面で公証役場の確定日付けを取ることをお勧めします。

●当時の金利を基にしていた？

法定利率を3%に引き下げ、3年ごとに見直す制度も導入。現行は5%と、預金がほぼゼロ金利の現状に比べかなりの高金利。5%は民法制定当時の金利が基になっており、その後バブル経済に至るまで日本はインフレが常で、バブル期の預金金利は5%を超えるなど、法定金利の位置づけは「最低限の金利」だったとか。

<損害賠償金に大影響> 交通事故の対人賠償金は「事故がなければ生涯で得られたと考えられる収入」を基準に算出され、一括で受取った賠償金の運用を仮定した利息分が差引かれる。この利息計算に**法定利率**が使われ、**利率が下がれば**差引き額が少なくなり、**受取額が増える**。

過去に賠償金を受け取った遺族の中には「5%は低金利が長期化している市中金利の実態に合っておらず、不合理」との声も。

●保険料値上げの可能性も！

これまで5%の複利計算が3%になると賠償金額は多くなります。例えば、10年後に受取る1000万円を5%で計算すると利息を差し引いた現在価値は613万円ですが、3%では744万円強と100万円以上の差に。損保大手の担当者からは「今後の見直しで引き下げが続けば、保険料の値上げにつながる」とか。

●連帯保証人制度の改正点

連帯保証人をめぐる規定も見直されます。改正民法は中小企業が融資を受ける際、連帯保証人になる人は公証人と面会して、意思確認をすることを定めています。

<連帯保証人とは？> 借金をした人が貸し手に金を返さない場合に支払義務が生じる「保証人」と違い、借金をした人と同等の責任を負う「連帯保証人」の義務は格段に重い。これまでは契約書に連帯保証人の直筆署名がなくても、裁判で返済義務が認められてしまうケースもあった。

連帯保証の内容を理解していなかったり、親族間などで知らないうちに連帯保証人にされたりして、多額の債務を負わされ、生活が破たんするのを防ぐのが目的とされています。

●借家人の連帯保証も要注意!



部屋などを借りる場合の賃貸借契約では、多くのケースで連帯保証人を立てるように求めています。連帯保証は単なる保証に比べ、オーナーにとっては利便性の高い制度で、家賃滞納分を連帯保証人に請求できます。

＜限度額に定めがないものは無効＞ 賃貸借などの継続的な契約で、個人が連帯保証人になる場合、契約締結時に責任限度額を定める必要があり、定めていない連帯保証は無効に。

これまでは引受け側に「身元保証」の意識が強かったのですが、改正後は例えば100万円などと限度額が記載されるので、負担を具体的に意識して引受ける親族等が減るのでは？

●家賃保証会社に「追い風」?

高齢の入居者など連帯保証人をつけにくい人が増えていることもあり、連帯保証人が保証していた分まで含めて家賃保証会社を使うケースが増えています。民法改正で連帯保証人の成り手が減少すれば、家賃保証会社にはさらに商機が生まれそうです。



●契約書ひな形の見直しも必須

会社の契約書のうち、取引基本契約書、リース契約書、賃貸借契約書などについては連帯保証人の条項が入っているケースが多いようです。連帯保証人の改正は上述の「限度額」以外に、連帯保証人への情報提供義務も規定されました。今後、改正点を踏まえて契約書のひな形の変更をお勧めします。

＜契約書ひな形を変更しないリスク＞

- 契約書の連帯保証に関する契約条項が無効に。
- 連帯保証人への請求ができずに債権回収に重大な支障が生じる。

●生活に身近な「約款」ですが・・・

誰もが気軽に利用できるSNSなどインターネット上のサービスですが、利用開始の際は「約款」「利用規約」という名称の細かい文字が並ぶ画面が現れ、あまり読まずに「同意」ボタンを押した経験があると思います。

＜約款とは＞ 企業などが**不特定多数の利用者**との**契約を定型的に処理**するためにあらかじめ作成した契約条項。保険契約、不動産取引、コンピュータソフトウェアの購入時に提示される契約書やパッケージに印刷されている。その他、鉄道、タクシー、郵便、ポイントサービスにも利用され、日常生活の様々な場面で接している。

●大正時代の判例が生きてる?



これまで民法には約款の規定がなく、古くからトラブルのタネになっていました。

＜約款内容を知らなくても＞ 1915(大正4)年に大審院(当時の最高裁)が、火災保険の約款の効力につき「約款の内容を深く知らなかった時でも約款の内容によって契約する意思があったと推定」とし、現在まで生きる重要な判例となっている。

約款がなければ、不特定多数を相手にするサービスでは個別交渉しなければならず、あまりに非効率的。民法施行の明治時代には約款という契約形態は想定されていませんでした。

●改正案まで部会開催99回!



法務省が改正検討に着手したのは2006年初めで、法制審議会で改正案がまとまるまで部会開催は99回。事業者間取引にも幅広く影響が及ぶことに産業界は難色を示したようです。

●「読んでいない」は通用しない!

改正は「定型約款」の項目を新設し、約款が「契約内容」であることを示し、合意すれば内容を理解していなくても契約が成立すると明記。「読んでいない」「理解できなかった」との言い訳は通じなくなりそう。逆に、「商品が壊れていても交換しない」など、消費者側に不利益を強いる条項は無効になります。

大家さん必見の改正点



●敷金や修繕費用どうなる?

今回改正の「個人の連帯保証人の保護」「借主の修繕する権利」「退去時の原則敷金返還」「部屋に支障があった場合の家賃減額の義務」などはいずれも賃貸経営を行うオーナーにとっては重要で、念頭に置くべき内容です。

●契約書がモノを言う!



今まで以上に「契約」の意義が高まります。特約の有無、効力発生に必要な明文化など、トラブルを防ぐためにも見直しが必要です。

＜賃貸経営に関連する項目＞

●敷金の定義、返還時期と敷金返済義務
敷金の性質や返還時期の明確化。預けている敷金で賃料を払うことができないと明文化。
●賃借人の修繕義務の範囲
賃借人の責任以外で壊れたものは、賃貸人が修繕義務を負う
●賃借人の修繕権
必要な修繕は賃借人が行える。必要費なら賃貸人に請求可能
●通常損耗と原状回復義務
賃借人の責任で生じた損耗以外は原状回復義務はないのが原則。特約で例外を設けることができない。
●賃借人の収去権、収去義務
取り外し可能な附属物の撤去義務は賃借人。(以前は権利だけが定められていた。)
●一部使用不能と賃料の当然減額
賃借人に責任がなく賃借物の一部が使用できなくなった場合、賃料が当然に減額される。

