

### Contents \*民法改正 \*大阪モノレール延伸 \*コラム

# これからどうなる？～第12弾～ 民法改正～賃貸経営への影響 賃貸物件の一部が 使用できなくなった場合

民法改正シリーズ12弾目の今号は、設備などの賃貸物件の一部が使用できなくなった場合、家賃の支払いや、賃貸借契約はどうなるの？という点についてみていきます。

今号の内容は、民法改正前と比較すると、賃貸人の責任が厳しく問われる改正となっています。

#### ●「家賃は当然に減額される」 ように変わります！

賃貸借契約は、物件を使用させる対価として家賃をもらう契約です。その為、賃貸物件の一部が使用できなくなった場合、対価としての家賃をもらう理由がなくなります。

民法改正前は、賃貸物件の一部が使用できなくなった原因が賃借人にならない場合は、賃借人は賃貸人に「家賃減額を請求できる」とだけされていました。

しかし民法改正後は、「当然に減額される」と改正されました。

つまり、賃貸物件の一部が使用できなくなった場合、賃借人から「家賃は減額した分の金額を振り込みます」と連絡が入ることを想定しておく必要があります。

#### ●賃借人からの減額連絡に 対する賃貸人の対応

実際に、「減額した分の家賃を振り込みます」と連絡が入った場合、どう対応すべきか？

##### ▶ポイント！

①あくまで使えなくなった責任は自らにないと言明する必要がある。まずは、賃借人から使用できなくなった原因や経緯をしっかりと説明してもらいます。

②賃借人の責任ではないという事がわかれば、主張している減額が適正額であるかの確認をします。

ちなみに、一部使用不能となった原因が、地震や台風等による自然災害であった場合も、賃借人の責任ではない為、民法改正後は、家賃は当然に減額することができることに注意が必要です。