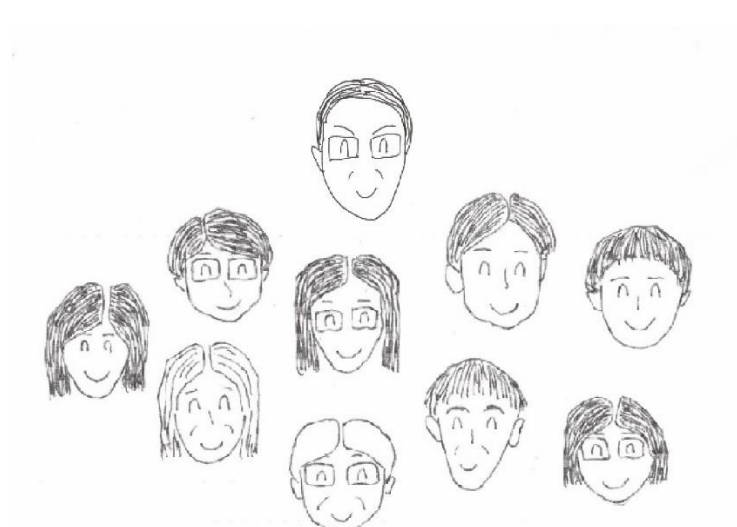


改正民法勉強会 レポート



開催日 2020年10月16日(金)

主催 NACS 西日本支部
しが消費生活研究会

目次

- ・ 勉強会実施報告（まとめ）
- ・ 契約の成立
- ・ 動機の錯誤、無効と取り消しについて
- ・ 意思能力制度
- ・ 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ
- ・ 消滅時効について
- ・ 個人根保証
- ・ 定型約款
- ・ 定型約款の変更
- ・ 賃貸借契約 敷金の返還と原状回復義務の範囲

民法改正勉強会 報告書

2020年10月16日（金）、しが消費生活研究会では定例会にて「改正民法勉強会」を開催しました。参加者は9名（会員7名、準会員2名）でした。

改正民法は、2020年4月1日に施行され、消費者にとっても大きな影響を与える内容となっています。従って、この機に定例会で勉強することにより自らの消費生活専門家としての資質を向上させるのを目的としました。今回は各会員が1ないし2テーマを担当し、資料を準備しリモート会議（Zoom会議）にて発表しました。テーマの選定にあたっては、2020年3月にNACSより刊行された「これだけは知っておきたい 民法改正」を大いに参考にさせていただきました。

以下、各会員が発表内容をまとめたものを掲載するとともに、終了後に各会員から発表された感想についてまとめました。

Aさん

Zoom会議の勉強にもなった。自分でパワポ資料を作成して発表するのはよく身につくのではと思う。良い時間は共有させていただきました。

Bさん

自分の発表準備に時間がかかり、他の方のテーマをあまり見ていなかったの（予備知識がなかったの）、ついていくのが大変だった。あとでじっくり録画したビデオを見て見たい。

Cさん

皆さんよく勉強されていた。現場で相談業務をしている者として、Gさんの話が興味深かった。改正半年後の今でも相談現場は変わらない（民法改正の影響はあまり感じられない）。

Dさん

テーマを割り当てられたので本気で勉強した（改正民法に関する書籍を紹介）。Zoomを使用して勉強になった。

Eさん

開始時間に遅れたが、その間スマホで音声のみ聞いていた。臨場感は伝わってきた。Zoomの良い点だと思う。テーマについてネットでも調査したが、You Tubeなどでビデオがあり参考になった。ただ、ネットの情報は正しいとは限らないので複数チェックする必要がある。

Fさん

なかなか一回では頭に入らなかった。繰り返し勉強することでなんとかまとめることができた。Eさんの言われる、ネット情報は複数チェックするというのはその通りだと思う。

Zoomが無料版の利用なので、40分経過しないうちにいったん終了し再入室という

形式になった。何らかの対策必要（Zoom のスポット契約などあれば）。

G さん

仕事上、民法はベースにあったが改めて読み直した。今回の改正で大きなことが三つあった。①消滅時効 ②根保証 ③定型約款 である。特に、過去②根保証では悲惨な事例がたくさんあった。改正されて良かった。

H さん

今回の発表会がうまくいくか不安もあったが、皆の協力を得て成功した。ありがとうございました。今回の各発表者のまとめ資料は来年度の会報特別号に組み込む予定。Zoom については今回無料版を利用したが、支部契約の有料版が使えないものかと思う。今後の課題である。

民法(債権法)改正
平成32年(2020年)4月1日施行

2020年4月1日から
債権法 **改正**

(民法の契約等に関する部分)が
新しくなります

民法制定以来120年間の社会経済の変化に対応します
民法のルールがより分かりやすいものになります

改正の内容については法務省ホームページをご覧ください

法務省民事局参事官室
03-3580-4111(代)

[http://www.moj.go.jp/
MINJI/minji06_001070000.html](http://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_001070000.html)

法務省 民法改正サイト

http://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_001070000.html

NACS 発行の「これだけは知っておきたい民法改正」冊子の「CASE1 契約の成立」について述べます。

民法は明治 29 年（西暦 1896 年）に制定されて以来 120 年になります。民法の中で「契約などに関する基本的なルール」が定められている「債券法」などと呼ばれている部分が改正され、2020年4月1日に施行されました。今回に至るまでの一度も改正されなかったのです。驚きです。明治時代に制定されたものが120年にわたり使用されていて不便はなかったのだろうか？との疑問がわきます。改正の理由は「現代の社会に合わなくなった」からということです。社会生活上の基本となるべき民法が時代遅れでは国民の日常生活に支障を来すことから改正は当然であり、むしろ遅すぎたと思います。

「CASE1 契約の成立」で説明していることは「口約束でもキャンセルできない」です。消費生活アドバイザー資格試験の勉強をしている時に口約束でも契約は成立することを知りました。契約が成立すれば一方的にはキャンセルできないことも勉強しました。試験問題に必ず出題されます。お店で支払いを済ませた品物は返還できないことになりましたが、私の場合は、お店の好意で返還しています。

今回の改正は、「契約は申し込みに対して相手が承諾したときに成立する」ことが明文化されたことです。明文化とは「はっきり文書で書き示すこと」です。改正前は明文化されていなかったのです。再び驚きです。明文化されていなかったことで今まで多くのトラブルが発生したと思います。なお、今まで民法に明記されていない部分については、民法学者や法曹実務家が解釈で補ったり、判決が有力な先例として取引を規律したり、特定分野について特別法が制定されたりと様々な形でカバーされてきました。今回の改正は法律のビギナーにとって役に立つと考えます。

改正後の条文を示します。

民法（明治二十九年法律第八十九号）施行日： 令和二年四月一日

第二章 契約 第一節 総則 第一款 契約の成立

（契約の成立と方式）

第五百二十二条 契約は、契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示（以下「申込み」という。）に対して相手方が承諾をしたときに成立する。

2 契約の成立には、法令に特別の定めがある場合を除き、書面の作成その他の方式を具備することを要しない。

ここが「お互いが合意すれば口約束でも契約が成立する」ことを明文化している所です。ただし、保証契約のように書面が必要な契約もあります。

おまけ

民法が制定されたころの時代背景

・年代

1889年（明治22年）大日本帝国憲法発布、

1894年（明治27年）日清戦争、

1896年（明治29年）民法制定 第一回オリンピック開催（ギリシャ・アテネ）

1904年（明治37年）日露戦争

・人物

勝海舟 徳川慶喜 渋沢栄一 高橋是清 吉田茂 内村鑑三 夏目漱石 樋口一葉

三浦環 武者小路実篤 谷崎潤一郎

以上

民法改正 2020 動機の錯誤、無効と取り消しについて

久保山 晶子

1. 民法改正で、錯誤があった場合、契約は「無効」から「取消し」に変更されました

「無効」と「取消し」はどう違うのでしょうか。

- ◇ 「無効」とは、契約などの法律行為が初めから効果のないことをいいます。例えば、輸入禁止の商品を輸入してくれたらお金をあげるという契約をしても、そもそも初めからそのような契約は認められるものではなく効果はありません。ですから、いつでも誰からでも「無効」を主張できます。当事者が納得して合意した契約であっても、もともと認められる契約ではないので追認（後から契約を有効にすること）することはできません。
- ◇ 「取消し」とは、有効に成立した契約などの法律行為を取り消すことによって、最初に遡ってその契約を無効にできることをいいます。取消しは無効と違い、取消権者（例えば錯誤による取消しの場合は錯誤をした者）しか取消しを主張できません。取消権者は、取り消さず追認することもできますが、追認できる時から5年（例えば未成年者が契約した場合、追認できるのは成年になった時から5年）、契約してから20年で時効になり、取消しできなくなります。

	どういう場合にできるか	主張できる者	主張できる期間	追認
無効	<ul style="list-style-type: none">・公序良俗に反する契約・心裡留保による契約・虚偽表示による契約・意思無能力者による契約 ★ (重度の認知症など)	誰でも	いつでも (期間に制限なし)	できない
取消し	<ul style="list-style-type: none">・制限行為能力者による契約 (未成年、成年被後見人など)・詐欺による契約・強迫による契約・錯誤による契約 ★	取消権者	追認できるとき から5年 契約してから20年	できる

★今回の改正で対象となった契約

2. 契約をする動機を相手に伝えていた場合は、動機に錯誤があることを理由に契約を取り消すことができることが条文に明記されました（改正民法第95条1項2号、2項）。ただし、少し注意すれば思い違いに気づくことができた場合は重大な過失があるとみなされ取り消すことはできません。
3. 取り消された契約は初めから無効とみなされ（改正民法第121条）、原状回復の義務を負うことが条文に明記されました（改正民法第121条の2）

「原状回復」とは、初めにあった状態に戻すことです。買主は購入した商品を返し、売主は受け取った代金を返すこととなります。

例えば、買主が5箱購入した健康食品のうち3箱を食べてしまった場合は、残り2箱分しか返すことができません。そこで売主も、2箱分の代金だけを買主に返せばよいということになります。

これに対して、「現存利益で返還」という考え方があります。「現存利益」とは現に残っている限りの利益のことです。例えば、買主は5箱購入した健康食品のうち3箱を食べてしまった場合は、残りの2箱を返し、売主は受け取った5箱分の代金を返すこととなります。（「現存利益」は「原状回復」の範囲を制限する概念です。）原則は、原状回復なのですが、現存利益で返還すればよい場合があります以下に示します。

改正前	改正後
<ul style="list-style-type: none"> ● 制限行為能力者 (未成年、成年被後見人など) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 制限行為能力者 (未成年、成年被後見人など) 【改正民法第121条の2第3項】 ● 無償行為（贈与など） 【改正民法第121条の2第2項】 ● 意思無能力者（重度の認知症など） 【改正民法第121条の2第3項】

民法では、売主も買主も対等という考え方から、原状回復が原則となっています。しかし、商品の情報を持ち合わせていない消費者と熟知している事業者では必ずしも対等の立場ではありません。そこで、消費者と事業者の取引について定めた消費者契約法が2016年に改正され、消費者契約法に定める事業者の不当な勧誘行為を理由として消費者契約が取り消された場合は、民法の規定に関わらず、現存利益を返還すればよいとの規定が設けられました（改正消費者契約法第6条の2）。この法律は改正民法の施行と同時に施行されました。

CASE4 意思能力制度 明文化

意思能力：契約などをした場合にその結果どうなるのかを判断できる精神能力のこと。

(このような精神能力を有している者が意思能力者)

意思無能力者：6歳以下の子ども、重度の精神障害者、泥酔者などが該当する。

1. 旧法の下での解釈
2. 明文化の必要性
3. 意思能力の意義
4. 類似の制度について(未成年者取消権、成年後見制度)

POINT

- ・意思能力がないときにした契約などの法律行為は無効。
- ・契約が無効になった場合、現存利益だけ返還すればよい。

条文

第3条の2(権利能力)・第121条の2第3項(現状回復の義務)

CASE10 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ 変更

1. 旧法における問題
2. 改正の理由
3. 新法における売主の担保責任の内容
4. 追完請求権の新設

POINT

- ・売買契約や請負契約において欠陥や不具合があった場合において①契約の解除②損害賠償請求③追完請求④代金減額請求ができる。
- ・欠陥や不具合があることを知った時から1年以内に売主に通知する必要がある。
- ・修理や交換などの履行追完の方法は必ずしも買主の希望どおりにはならず、修理に時間がかかるなど買主に不相応な負担をさせるものでなければ売主の考えが優先される。

条文

第559条(売買以外の有償契約への準用)

第562条(売主の追完請求権)

第563条(買主の代金減額請求権)

第564条(買主の損害賠償請求及び解除権の行使)

第566条(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

消滅時効について

加納 和夫

1.時効の起算点と時効期間

種類	起算点	時効期間
一般の債権者(166条)	債権者が権利を行使できることを知った時から(主観的起算点)	5年
	権利を行使できる時から(客観的起算点)	10年
債権・所有権以外の財産権 *	権利を行使できる時から(客観的起算点)	20年
不法行為における損害賠償請求権(人の生命、身体以外)(724条)	被害者又はその法定代理人が損害および加害者を知った時から(主観的起算点)	3年
	不法行為の時から(客観的起算点)	20年
人の生命、身体の損害による損害賠償請求権(167条)	債権者が権利を行使できることを知った時から(主観的起算点)	5年
	権利を行使することができる時から(客観的起算点)	20年
判決等で確定した権利(168条)	判決等の確定の時から	10年
	(確定時に弁済期の到来している債権に限る)	

* 土地の地代や家賃の賃料債権などの一般債権は、『支払い期限の到来=債権者が権利を行使できることを知った』といえる。『支払い期限(支払日)から5年』で時効が完成する。

※ 所有権以外の財産権:地上権、永小作権、地役権、質借権

2.時効の完成猶予と時効の更新

(1) 時効の完成猶予(改正前民法では、**時効の停止**に相当する)

所定の事実(完成猶予事実)が認められた場合、一定期間(その事実が終わるまでの期間)、時効が完成しないという制度。

(2) 時効の更新(改正前民法では、**時効の中断**に相当する)

所定の事実(更新事実)が認められた場合、時効の完成に向かって、時計の針をゼロに巻き戻して、改めて時効期間を進行させるという制度。

3.事由について

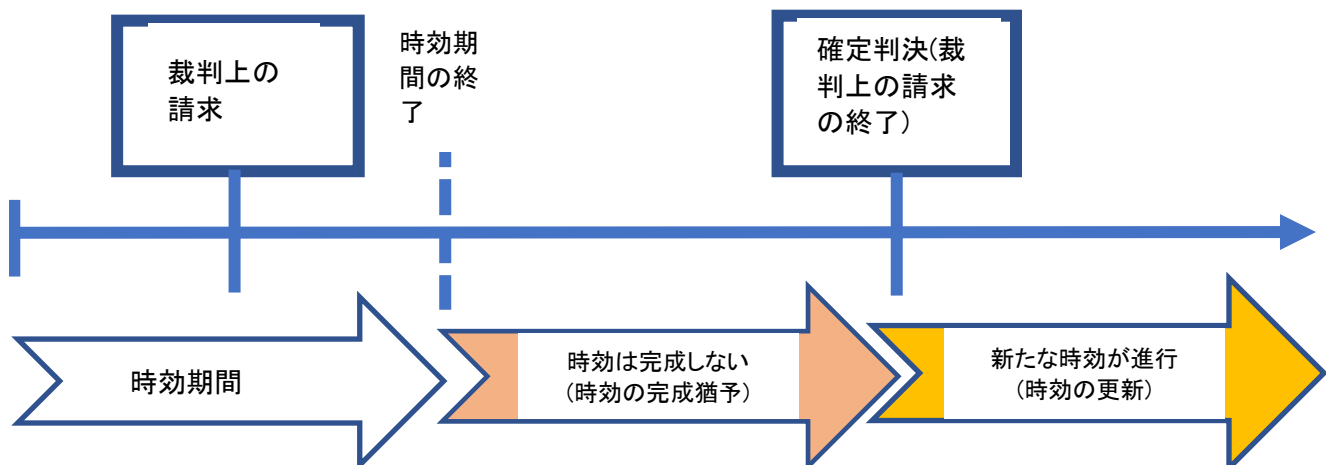
主な時効の完成猶予事由	主な時効の時効更新事由	記事
①裁判上の請求等(147条)	①裁判上の請求等(147条)	
②強制執行等(148条)	②強制執行等(148条)	
③仮押さえ・仮処分(149条)	③承認(152条)	
④催告(150条)		
⑤協議を行う旨の合意(151条)		
⑥天災等(161条)		

4.事例

【出典 2020年度版マンション管理士速習テキストp239, 242 加筆】

例えば、家賃等の債務の消滅時効が進行している最中に、大家さんが滞納家賃の支払い請求訴訟をしたとすると、時効の完成猶予事由である『裁判上の請求』をしたことになる。これにより、時効期間の満了日(支払日から5年)がきても裁判が続いている間は、**時効の完成猶予**される。

その後、判決が下されて確定すると、**時効が更新**され、確定判決から新たに時効が進行する。



■民法改正 個人根保証

第3編債権／第1章総則／第3節多数当事者の債権／第5款保証債務／第2目個人根保証
第465条の2（個人根保証契約の保証人の責任等）

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（以下「**根保証契約**」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「**個人根保証契約**」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

3 第446条第2項及び第3項の規定は、個人根保証契約における第1項に規定する極度額の定めについて準用する。

第465条の3（個人貸金等根保証契約の元本確定期日）

第465条の4（個人根保証契約の元本の確定事由）

第465条の5（保証人が法人である根保証契約の求償権）

【改訂内容】

個人根保証では、**極度額規制**「共通ルール」と**元本確定事由**「個別ルール」が改訂。

極度額規制：極度額を書面で設定しないと無効になる。但し、上限の決まりはない。

- ・保証とは、100万円借りれば100万円返せばよい
- ・根保証とは、保証額が膨れ上がり、最悪いくらかぶればいいのか限度がわからない
⇒改訂後：建物を貸すとき、最大いくらまで保証をうけるか上限額を設けることが必要
Ex.全国賃貸不動産管理業協会によるアンケートでは「2年分相当」が妥当

たとえば

●賃貸借

家賃の賃金など。いくら払わないといけないかが確定できない場合。

●身元保証

入社したときなど。会社生活の中で、責任を負わないといけなくなった場合に支払い必要どこまで被らないといけないかが分からなかったため限度を設けた。

元本確定事由：下記の場合は元本が確定する ⇒確定した金額を保証する。

1. 債権者が保証人に強制執行や担保実行を申し立てたとき
2. 保証人が破産手続き開始の決定したとき
3. 主たる債務者または保証人が死亡したとき

■感想： 極度額の設定や、元本確定がしても、根保証そのものに注意が必要。

改正民法勉強会（しが消費生活研究会）

城戸 譲二

テーマ：定型約款

民法改正により約款の効力が従来より強くなった。今回の改正ではこれが最も社会に与える影響が大きいかもしれない（2020年2月16日支部法律基礎講座 坂東俊矢弁護士見解）。

約款とは

約款とは、多数の相手と同一の内容の契約を結ばなければならない性質の取引において、あらかじめ定型的に定められた契約の条項の総体のことである。

問題点

約款の内容が膨大で文字も小さい。

約款を読まないで（知らないで、理解しないで）契約しているケースが多い。

本来なら、契約者が契約内容を知らない場合は契約はできないはず（現実との矛盾）。

これまでは、民法に約款を用いた契約の基本的なルールがなかった。

そこで、新たに「定型約款」を定義し、新たなルールを設けた。

定型約款とは

以下の三つの要件を満たす約款を「定型約款」と定義した（改正民法第548条の2）。

- ①不特定多数の者を相手方とする取引であること
- ②取引の内容の全部または一部が画一的であることが当事者双方にとって合理的であること
- ③契約の内容とすることを目的として準備された条項であること

※ただし、当事者間の交渉で内容が決められることを想定している契約は該当しない
(定型約款の例)

預金規定 証券総合サービス約款 投資信託約款 消費者ローン契約書 保険約款

旅客運送約款 宅配便運送約款 旅行業約款 宿泊約款 電気供給約款

電気通信役務提供約款 ソフトウェアライセンス規約 インターネットサイト利用約款

(定型約款に該当しない例)

事業者間の契約書ひな形 事業者間の基本契約に基づく個別売買取引

民間建設工事標準請負契約約款 建設工事標準下請契約約款 労働契約書

(議論のあるもの)

銀行取引約定書 住宅ローン契約書 賃貸借契約書ひな形 フランチャイズ契約

新しいルール（改正されたこと）

新しいルールでは、次の場合、消費者（契約者）が定型約款を読んでも（知らなくても、理解できていなくても）内容に合意したものとみなし、契約内容とすることが定められた（改正民法第548条の2）。

- ①定型約款を契約の内容とする合意があったとき
- ②定型約款を契約の内容とすることをあらかじめ相手方に表示していたとき

※定型約款の内容の表示（開示要件 改正民法548条の3第一項）

契約の相手方から定型取引合意の前後に請求があった場合に、相当な方法で定型約款の内容を示す必要がある（事前の開示までは求められていない）。事前開示がなくても約款による契約であることが表示、示されていれば契約は約款の内容で成立する

※定型約款の条項規制（改正民法548条の第2項）

取引上の社会通念に照らし信義則に反して顧客の利益を一方的に害する条項（例：不意打ち的抱合せ販売条項）の効果は認めない

Case9 定型約款の変更

永井章彦

新設された民法の条文は以下の通り。

第五百四十八条の四

定型約款準備者は、次に掲げる場合には、定型約款の変更をすることにより、変更後の定型約款の条項について合意があったものとみなし、個別に相手方と合意をすることなく契約の内容を変更することができる。

- 一 定型約款の変更が、相手方の一般の利益に適合するとき。
- 二 定型約款の変更が、契約をした目的に反せず、かつ、変更の必要性、変更後の内容の相当性、この条の規定により定型約款の変更をすることがある旨の定めの有無及びその内容その他の変更に係る事情に照らして合理的なものであるとき。

2 定型約款準備者は、前項の規定による定型約款の変更をするときは、その効力発生時期を定め、かつ、定型約款を変更する旨及び変更後の定型約款の内容並びにその効力発生時期をインターネットの利用その他の適切な方法により周知しなければならない。

3 第一項第二号の規定による定型約款の変更は、前項の効力発生時期が到来するまでに同項の規定による周知をしなければ、その効力を生じない。

4 第五百四十八条の二第二項の規定は、第一項の規定による定型約款の変更については、適用しない。

法務省発行の説明資料では以下の通り解説されている。

(2) 定型約款の変更の要件

現在の実務では、事業者が既存の契約も含めて一方的に約款の内容を変更することがあります。今回の改正では、定型約款の変更がどのような要件の下で可能なのかについて新たにルールを設けています。

定型約款の変更は、①変更が顧客の一般の利益に適合する場合や、②変更が契約の目的に反せず、かつ、変更に係る諸事情に照らして合理的な場合に限って認められます。顧客にとって必ずしも利益にならない変更については、事前にインターネットなどで周知をすることが必要です。

※変更が合理的であるかどうかを判断する際には、変更の必要性、変更後の内容の相当性、変更を予定する旨の契約条項の有無やその内容、顧客に与える影響やその影響を軽減する措置の有無などが考慮されます。
※約款中に「当社都合で変更することがあります」と記載してあっても、一方的に変更ができるわけではありません。



<定型約款の変更まとめ>

変更できる場合:

- ① 変更が顧客の一般の利益に適合する場合
- ② 変更が契約の目的に反せず、変更に関する諸事情に照らして合理的な場合

変更できない場合:

基本原則に反して相手方の利益を一方的に害すると認められるものについては、変更を認めない。

※相手方に与える不利益の内容、程度。不利益の軽減措置の内容等で判断される。

賃貸借契約「敷金の返還」と「原状回復義務の範囲」

西村吉弘

関係条文と改正の要点

○ 賃貸借契約 「敷金の返還」 =新設=

第四款 敷金

第六百二十二条の二 賃貸人は、敷金（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をいう。以下この条において同じ。）を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

- 一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。
- 二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

2 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

要 点 = 定めがなかった「敷金」について規定

- ① 敷金の定義 … 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
- ② 返還すべき金額 … 受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額
- ③ 返還の時期 … 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき
- ④ 借主（賃借人）からの債務弁済充当請求 … 賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することは不可

○ 賃貸借契約 「原状回復義務の範囲」 =新設=

（賃借人の原状回復義務）

第六百二十一条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

要 点 = 定めがなかった「原状回復の定義」について規定

- ① 借主（賃借人）は、原状回復の義務を負う。
- ② 通常の損耗（畳の擦り減りなど）、経年変化（時間の経過による劣化）は、原状回復の範囲から除かれる（これらは、賃料に含まれているとされているため）。

改正の背景といくつかの考察

1. 歴史的経過

第二次世界大戦（アジア太平洋戦争）は1945年に終戦となったが、我が国土は焦土と化して多くの住宅が失われた。その後の復興過程では、賃貸住宅は供給が需要に追い付かず、圧倒的に賃貸人（家主＝やめし～事業者）の側の力が強く、賃借人（店子＝たなこ～消費者）の側の力は弱かった。そのために法律によって、家主の力を抑え賃借人の「住む権利」を具体的に擁護した（借家法第1条の2）。平成4年には、新しい借地借家法が施行された

が、基本的には賃借人（消費者）の権利擁護の思想は継承されているといえる。

その後、政府による持ち家政策の推進、土地オーナーの相続税対策などの動機に基づく賃貸用集合住宅の建設等の進行もあり、昨今の空き家問題の発生に見られるように、住宅不足は実質的に解消された状態ともいえるが、依然として賃貸借を巡るトラブル、特に賃貸借の終了時（退去時）におけるトラブルは続いていたこともあり、今回の民法改正に及んだものといえよう。

改正の内容は、いずれも賃貸借を巡る裁判での判例や、行政による「ガイドライン」の制定・改正によって積み重ねられてきたものであり、実質的には現在の「規範」が「法律によって定着が図られる」という側面が強いものといえる。

2. 消費者相談窓口における実態

消費者相談窓口における賃貸住宅を巡る相談件数の推移は、次のとおりである。

この数値を見る限り、年度ごとに極端な差はなく、一定数の「トラブル」が発生しているものと推察される。

*NACS WET … NACS ウィークエンドテレホン大阪相談室（2017年度以前は「関西分室」）の件数。

西日本支部ニュース「ハーモニー」発表の数字から作成。(B)は、「商品役務別分類」のうち、2017年度は「賃貸住宅」、それ以外の年度は「レンタル、リース、賃貸」としては発表された「率」の数値から、件数を逆算した数値。

*滋賀県消費生活センターの数値は、滋賀県のホームページの統計から抜粋。(B)は「商品・サービス別集計」のうち「賃貸住宅」を掲載。

年度	NACS WET			滋賀県消費生活センター		
	全相談件数(A)	うち賃貸関係(B)	比率(B)/(A)(%)	全相談件数(A)	うち賃貸関係(B)	比率(B)/(A)(%)
2013	639	22	3.4	13,841	358	2.6
2014	704	26	3.7	13,949	379	2.7
2015	827	48	5.8	13,337	375	2.8
2016	807	48	5.9	12,577	344	2.7
2017	776	68	8.8	13,704	322	2.3
2018	631	51	8.0	15,098	321	2.1
2019	500	31	6.2	13,416	332	2.5

3. 最近の状況

(1)「更新料」裁判のその後

建賃貸借契約の「更新料」の特約が「法定更新」の場合も有効かどうかで争われた裁判で、最高裁判所は2011（平成23）年、「支払う旨の明確な合意」をし、「その額が客観的に見て暴利でないなど合理性がある場合」は、「有効」との判断を示した。結局は、名目は何であれ、更新料は賃借に関わる対価性を有するお金、すなわち賃料の一部として有効と認められた訳だ。

法的に強制される事項以外は「契約自由の原則」が生きているから、一方的に消費者が保護されるわけではない。

賃貸借契約にあたっては、借主は契約内容、特に契約書に書かれている「特約」には十分注意して目を通し、納得して契約をするようお勧めしたい。

(2)「三方よし」

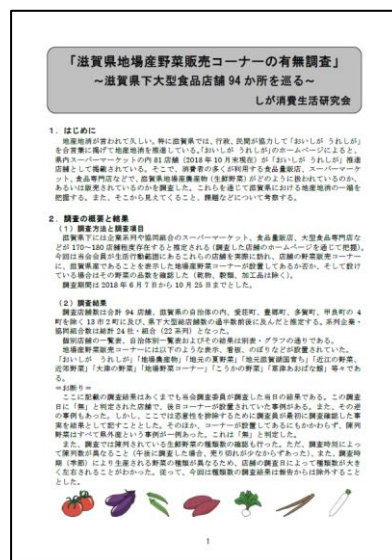
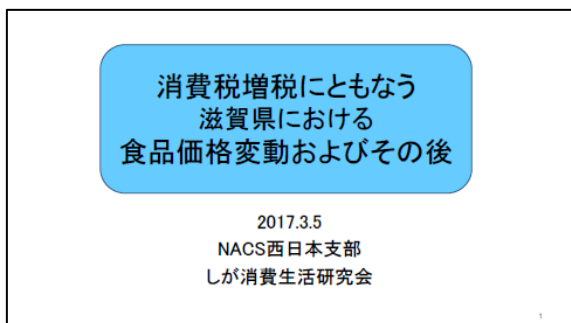
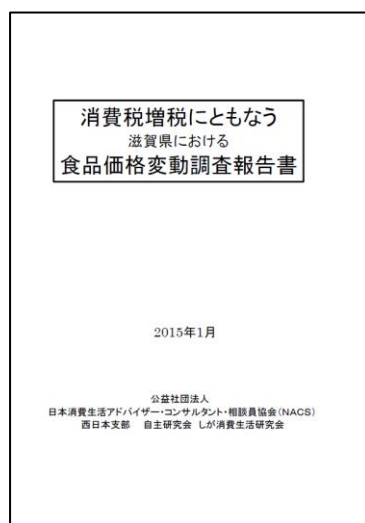
最近賃貸主と借主の力関係も変化し、また不動産仲介業界の業者間競争も激しくなっている。昨今の消費者の懐勘定も反映して、「ゼロゼロ物件（敷金ゼロ、礼金ゼロ）」など初期費用を抑えた募集や、「祝い金がもらえる『キャッシュバック賃貸』」なども現れて、過当競争による混戦模様が続いている。

さらに、一部の家賃保証会社による「無理な取り立て」「強制退去」や、賃貸事業者側での問題として、サブリースと家賃保証の問題など、さまざまな解決すべき課題が山積している。

持続可能な社会の実現をめざすうえで、これらの賃貸住宅を巡る課題をどのように克服していくべきか。その第一歩は、権利意識に目覚めた消費者（借主）が、事業者（貸主・仲介業者）との間で「公正な契約」を結ぶことから始まるのではないだろうか。

賃貸借においても「三方よし」の言葉が生きる世界であってほしいと願うものである。

しが消費生活研究会の過去の調査・活動報告書(下記 URL からダウンロードできます)



公益社団法人 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
(NACS) 西日本支部
しが消費生活研究会

URL <https://nacs-shiga.jimdofree.com/>
E-Mail (連絡先) west-shiga@nacs.or.jp