

TMBニュース



税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 27 年 6 月 15 日発行
 有限会社 トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 笹川 大介
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アクティ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

民法大改正！！資産家への影響はどうか？

「民法の一部を改正する法律案」が平成 27 年 3 月 31 日に国会に提出されました。

不動産に関する改正で、オーナー様への影響が強いものは以下の 3 つです。

①消滅時効の改正 ②法定利率の改正 ③賃貸借に関する改正

①の消滅時効の改正は、消滅時効の年数改定が検討されており、②の法定利率の改正は、現行の利率が 5% に対して 3% に変更を検討するなど、どちらもオーナー様にとって影響が大きいものとなっています。

③の賃貸借に関する改正は、今まで慣習的にされていた取引が民法として明文化される事が検討されています。それぞれ具体的な変更はどのようになるのでしょうか。以下にポイントを見ていきたいと思ひます。

1. 消滅時効に関する改正(民法 166 条、167 条)

現行：i. 「消滅時効の進行等」(166 条 1 項) 消滅時効は権利を行使することができる時から進行する。

ii. 「再検討の消滅時効」(167 条 1 項) 債権は 10 年間行使しない時は消滅する。

<参考>①診療費用、工事代金・・・3 年 ②弁護士費用・・・2 年

③飲食代、運送費・・・1 年

改正：債権は次に掲げる場合のいずれかに該当するときは、時効によって消滅する。

(1) 債権者が権利を行使することができることを知った時から 5 年間行使しなかったとき。

(2) 権利を行使することができる時から 10 年間行使しないとき

注. この改正に伴い、商法第 522 条を削除するものとする。(商行為の時効五年)

【解説】

消滅時効に関する時効がほぼ 5 年間に一本化される事が検討されています。現行法は職業別に消滅時効がばらばらになっており、以前より合理性に疑問がもたれていました。その点の見直しが検討されています。

債権者の多くは権利行使する事が出来る事が大抵の場合分かっているため、今後は 5 年が殆どと考えられます。家賃や地代も同様となりますので、今後の取扱いについてはご注意ください。

2. 法定利率に関する改正(民法 404 条)

現行：利息を生ずべき債権について別段の表示がないときは、その利率は年 5 分とする。

改正：i. 利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、当該利息が生じた最初の時点における法定利率による。

ii. 法定利率は年 3 パーセントとする。

iii. ii にかかわらず、法定利率は、法務省令で定めるところにより、3 年ごとに 3 年を一期として iv の規定により変更される。

iv. 各期の法定利率は、この iv により法定利率に変更があった期のうち直近のもの(当該変更がない場合にあっては、改正法の施行時の期。以下この iv において「直近変更期」という。)の基準割合と当期の基準割合との差に相当する割合(当該割合に 1 パーセント未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)を直近変更期の法定利率に加算し、又は減算した割合とする。

v. iv の基準割合とは、法務省令で定めるところにより、各期の初日の属する年の [6 年前の年の 5 月から前年の 4 月まで] の各月における短期貸付けの平均利率(当該各月において銀行が新たに行った貸付け(貸付期間が 1 年未満のものに限る。)に係る利率の平均をいう。)の合計を 60 で除して計算した割合(当該割合に 0.1 パーセント未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)として法務大臣が告知する割合をいう。

注. この改正に伴い、商法第 514 条を削除するものとする。(商行為の債務利率 年六分)

【解説】

法定利率について、長期間低金利が続いている中で、現行の法定利率の年 5% (商事法定利率は年 6%) が高すぎると指摘されていました。今回の改選案はその点について見直しが検討されています。

また今後の法定利率は 3 年毎の見直しが検討されています。定期的に見直されますので、改正後はより実体経済に即した法定利率となる事が予測されています。

損害賠償の計算や保険の運用などの計算には、この法定利率が用いられています。改正が施行されると、損害賠償の金額への影響や保険料、保険金額などの増加が予測されるので、ご注意ください。

3. 賃貸借に関する改正

賃貸借に関する改正は敷金の取扱いや退去修繕の負担者など、従来から慣習的に行われている取引について、明文化する改正が中心となります。

慣習的な取引について地域ごとに差があり、裁判となるケースが多数ありました。今回の改正により明文化されると、裁判に持ち込まないといけないトラブルが減少する事が期待されています。内容は以下の通りです。

(1) 賃貸借の成立(民法 601 条)についての改正案

改正：賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引き渡しを受けたものを契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。

【解説】

賃貸借の開始は使用収益を約するとともに、相手方が物の返還を約する事が必要である点について、明文化が検討されています。改正の背景には借主の強固な借地権や借家権の問題があると考えられます。

この改正がなされても普通賃貸借契約では借主の権利の強さは変わりません。不動産オーナーにおいては、期間を区切った賃貸借を望む場合は、定期借地や定期借家契約をされるのがよいかと思われます。

(敷金)

- 新設： i. 賃貸人は、敷金(いかなる名義をもってするかを問わず、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。)を受け取っている場合において、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき、又は賃借人が適法に賃借権を譲渡したときは、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債務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債務の額を控除した残額を返還しなければならない。
- ii. 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭債務を履行しないときは、敷金を当該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、敷金を当該債務の弁済に充ててことを請求することができない。

【解説】

敷金についての条文を新設する事が予定されています。定義、返還債務の発生、充当関係などが検討されています。返還する時期としては、単に賃貸借契約が終了した時でなく、目的物が返還された時とされています。

(2) 賃貸物の修繕等(民法 606 条)についての改正案

- 改正： i. 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。
ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になったときは、この限りでない。
- ii. 賃貸物の修繕が必要である場合において、次のいずれかに該当するときは、賃借人はその修繕をすることができる。
ア：賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにも関わらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
イ：急迫の事情があるとき。

【解説】

借主の責任で修繕が必要となったとき、貸主は修繕義務を負わないという規定の明文化が検討されています。

(3) 賃貸借終了後の収去義務及び原状回復義務(民法 616 条・同法 598 条準用)

- 改正： i. 賃借人は賃貸借物を受け取ったのちにこれに付属させたものがある場合において、賃貸借が終了したときは、その付属させた物を収去する義務を負う。ただし、賃貸物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については、この限りでない。
- ii. 賃借人は、賃貸借物を受け取った後にこれに付属させた物を収去することができる。
- iii. 賃借人は、賃貸借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用および収益によって生じた賃貸物の損耗並びに賃貸物の経年変化を除く。)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。

【解説】

借主が借りた後に付属させた物についての取り扱いが、より細かく明文化されました。

また、借主の退去時における原状回復義務についても明文化されています。通常損耗及び経年劣化は貸主の負担。借主の故意・過失による破損行為は借主の負担となっています。

4. まとめ

民法が大改正となります。内容や、それに伴う資産運用についてご相談やご質問があればいつでもお気軽にご連絡下さい。皆様の幸せを遺すお手伝いを、ぜひ一緒にさせて頂ければと思います。