



238号 令和2年4月20日発行

民法(債権法)改正に対応した全宅連策定書式の追加／全宅連

令和2年4月に改正民法(債権法)が施行されることに伴い、改正民法に対応する売買契約書、賃貸借契約書、重要事項説明書等の書式を全宅連会員専用HPに公開中です。(令和2年4月7日現在、従前の連動式の様式にはなっていません)

民法改正施行前の賃貸借契約更新の際の保証契約／全宅連

改正民法(債権法関係)が令和2年4月1日から施行されましたが、令和2年3月31日以前に締結された賃貸借契約について、令和2年4月1日以降に契約更新をする場合に、保証契約をどのように扱うべきかについての質問が多く寄せられています。本件については、全宅連の改正民法対応版の賃貸借契約書を使用することを前提に、今般本会顧問弁護士において考えられる各パターンを想定し、以下のように整理いたしましたので参考にしてください。

賃貸借契約の更新後の保証人の責任について、平成9年11月13日付最高裁判決は、保証人は更新後に生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意したものと解するのが相当であると判示しています。このことから、新法施行前に締結された保証契約については、新法施行後に賃貸借契約が更新されたとしても、保証契約自体は旧法の時の合意がそのまま継続するだけであり、新法は適用されないと説明されることが多いようです。

しかしながら、法務省は「新法の施行日以後に、保証契約が新たに締結され、又は、合意によって保証契約が更新された場合には、保証に関する新法の規定が適用される」と解説しています。この解説は、賃貸借契約の更新時に、保証人からも署名押印をもらった場合には、保証契約についても新たな締結や合意による更新があったとみなされて、新法が適用される可能性があることを示しています。

これらの点を踏まえると、賃貸借契約更新時の保証契約の扱いについては、以下のようないくつかの対応方法が考えられます。

関係資料地区連絡協議会設置

【パターン1】

賃貸借契約の更新の際、全宅連版賃貸借契約書を使用して、貸主、借主、連帯保証人に署名押印をもらい極度額を設定等する方法

A. この場合、新民法が適用され新たに極度額の設定等を行う必要がありますが、法的にはリスクの少ない方法と言えるでしょう。

【パターン2】

賃貸借契約の更新の際、全宅連版賃貸借契約書を使用して、貸主、借主のみ署名押印し、連帯保証人には署名押印をもらわず、特約条項において連帯保証人の保証契約は旧法の適用を前提に極度額の設定等を行わない方法

A. この場合、保証人との保証契約に関する新たな合意や更新はありませんので、平成9年最高裁判決の考え方から、保証契約については旧法が適用されることとなります(全宅連版賃貸借契約書を使用する場合には、保証人の極度額等に関する条項は特約条項に記載することが望ましいでしょう)。

この方法は、極度額の設定等の負担はない反面、保証人と長期にわたって没交渉であるという事実が、実際に賃料滞納等が発生した場合に、保証人の責任を信義則上否定したり

制限する根拠とされる可能性がある」と指摘されています。そこで、そのリスクを低減するために、保証人に対して、賃貸借契約が更新され保証人の責任も継続する旨の「通知」だけはしておくことが望ましいでしょう。

本会で作成した「全宅連版民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」の46ページに「賃貸借契約の更新と保証契約の取扱いについて教えてください」との記載があり、以下のとおり特約例を例示しておりますが、全宅連賃貸借契約書を使用して更新する際には旧法の適用を前提に連帯保証人からの署名押印はもらわないことを想定しております。

特約条項記載例

「本賃貸借契約に係る甲と丙との間の連帯保証契約は、○年○月○日に締結され、その時点から継続していることから、第21条第2項の規定にかかわらず、その内容は従前の契約書の規定に基づくものとする」

【パターン3】

賃貸借契約の更新の際、全宅連版賃貸借契約書を使用して、貸主、借主、連帯保証人が署名押印をしつつ、連帯保証人の保証契約には旧法が継続して適用されることを確認する文書を取り交わして、極度額の設定等を行わない方法

A. 平成9年最高裁判決の考え方を根拠に、保証人から署名押印をもらいつつ、それはあくまで従前締結した保証契約の内容を再度確認するためのものにすぎない旨を確認事項として文書や特約で取り交わしておくことによって、新法が適用されないことを明示する方法です。(全宅連版の賃貸借契約書を使用する場合には、この確認文書は別書面にする方法や、やむをえず賃貸借契約書に保証人の署名押印をもらう場合には、特約欄に上記の確認文言を記載すると共に、保証人の極度額等に関する契約条項が適用されない旨を明記しておくことが考えられます。)

ただし、この方法については、賃貸借契約の内容に変更がある場合や、保証人が確認事項について認識・理解していない場合など、更新時の諸事情によっては、**確認事項の文言にかかわらず、保証契約について新たな締結や合意による更新があったとみなされる可能性があります**。その場合は新法の適用により**保証契約が無効となるリスクが高く、非常に注意が必要です**。

令和2年度税制改正関連法案成立／全宅連

関係資料地区連絡協議会設置

令和2年度税制改正関連法案につきまして、令和2年3月27日に国会にて可決成立しました。

「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除) (下記参照)」につきましても成立しましたが、本特例措置の適用は**令和2年7月1日からを予定**しています。手続き等の詳細につきましては、今後確定次第あらためてご案内します。

(特例措置の概要)

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する。(適用期間：土地基本法等の一部を改正する法律(仮称)の施行の日又は令和2年7月1日のいずれか遅い日から令和4年12月31日)
(※)低未利用であること及び買主が利用意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。

「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」の改訂について／愛媛県

改訂日 令和２年４月１日

関係資料地区連絡協議会設置

改訂概要・第２章

２－１ 開発行為の許可

『表２－３ 公益上必要な建築物』関係法の改正に伴う文言修正

２－１５ 開発許可を受けた土地における建築等の制限

（予定建築物等の用途変更許可の特例）

都市計画法の一部改正による同法第４２条第２項に規定される協議対象の拡大

・第３章

３－３ 排水施設

２ 開発区域内の下水の排水

②降雨強度式の改訂に伴う東予、中予、南予の降雨強度の変更

・第４章

４－２ 都市計画法第３４条第１４号の愛媛県運用基準

運用基準第２２号 用途変更後の取扱いを追記

・第５章

５－２ 提出部数

『表５－１ 申請書の流れ、提出部数』

都市計画法の一部改正による同法第４２条第２項に規定される協議対象の拡大

に伴う文言の修正

※最新版の手引きは愛媛県ＨＰをご覧ください。

<https://www.pref.ehime.jp/h40800/2643/kaihatu/tebiki/tebiki-main.html>

（問合せ先）愛媛県土木部道路都市局 都市計画課 宅地開発審査係

担当／田中氏・深見氏 TEL：089-912-2742

「こども 110 番の車」活動について

宅建協会では地域の安全に関する事業として「こども 110 番の車」活動を実施しています。

各事業所の社有車（原付バイク含む）にステッカーを貼付して、車両の走行時にアピールするというもので、街頭における犯罪や子どもが被害者となる凶悪事件等の発生を防止し、県民が安全で安心して暮らせる社会を実現することを目的としています。

参加ご希望の方は、「商号・代表者名・車種・色・車両番号（例：愛媛 ○○ あ 0000）」（原付可）をご記入の上、宅建協会事務局宛 F A X（089-943-2364）をお願いします。

愛媛県警察へ届け出る都合上、お申込みから若干のお時間を要します。

申請許可後、社有車貼付用ステッカーを送付いたします。



新型コロナウイルス感染症に係る対応について／国土交通省

新型コロナウイルス感染症の影響に伴い、人や物の動きが停滞し、様々な事業活動の運営に多大な影響が生じてきています。

こうした中で、飲食店をはじめとする事業者の中には、新型コロナウイルス感染症の影響により事業活動が縮小し、入居するビル等の賃料の支払いが困難となる事案が生じているところ です。

つきましては、賃貸用ビルの所有者など、飲食店をはじめとするテナントに不動産を賃貸する事業を営む事業者におかれましては、新型コロナウイルス感染症の影響により、賃料の支払いが困難な事情があるテナントに対しては、その置かれた状況に配慮し、賃料の支払いの猶予に 応じるなど、柔軟な措置の実施を検討頂きますようお願いいたします。

令和２年国民生活基礎調査の中止について／厚生労働省

令和２年３月 20 日発行本部にゆうすにてお知らせしました、令和２年国民生活基礎調査ですが、新型コロナウイルス感染症の対応等の観点から中止することになりました。

厚生労働省ホームページ(URL)https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_10537.html

ハトマークサイトについて／全宅連

・「会員店紹介ページ」の画像自動掲載開始

ハトマークサイトには消費者等が会員業者を検索することができる「会員店紹介ページ」を 設置しておりますが、現状は画像等を掲載していない会員が多く、ハトマークサイトが不活性 な印象を消費者に与えてしまっています。

令和２年３月 31 日時点で会員店紹介ページに画像を掲載していない（「No PHOTO」（画像な し）となっている）場合、令和２年４月１日より、本会がご用意する「ハトマーク」画像を自 動的に置き換える対応を実施し、イメージ向上を図りました。

※令和２年３月 31 日時点で、既に画像を掲載している会員業者に関しては「ハトマーク」画 像には置き換わりません。

※会員店紹介ページの入力・編集方法、会員店紹介ページの表示イメージについては宅建協 会ＨＰに掲載していますので、ご覧ください。

ハトマークサイト利用活性化のお願い

ハトマークサイトの機能や利用方法等をわかりやすく図解した簡易マニュアル「やさしくてよく わかるハトマークサイト」を制作しました。全宅連会員専用「ハトサポ」に設置しています。

（手順）

１．全宅連ハトサポ（<https://www.zentak.or.jp/member/>）

２．不動産業務支援おすすりコンテンツ（会員様限定）の中からハトマークサイトをクリック

３．プルダウンメニューから、「ハトマークサイト簡易マニュアル」をクリック

４．ログイン後、PDF形式で表示されるので、ダウンロード又は印刷してご利用ください。

※宅建協会HPの会員専用からハトマークサイトシステム利用マニュアルほか関連資料の中と、 ハトマークサイト「登録・検索システム」TOP画面にも簡易マニュアルを設置しています。