

不定期刊行物

翔べ、優駿

(第66号) 2019年10月2日発行

発行者 司法書士田原良隆事務所 代表者 田原良隆

〒698-0026 島根県益田市あけぼの西町 8-12 TEL: (0856) 22-2073 FAX: (0856) 24-2785

URL <http://www.tabara-office.com/> E-mail : yoshitaka.t@tabara-office.com

【「翔べ、優駿」の縁】長男「翔」、長女「優」、二男「駿」の名前を単純に並べたもの。

## お陰様で31周年

皆様のご支援のお陰で、本日、当事務所は31回目の創立記念日を迎えることができました。これまでのご厚情を深く感謝いたします。

事務所を開設した当時31歳だった青年は、新型コロナウイルス感染症の重症化リスクの高い65歳の高齢者になりました。新型コロナ倒産、失業の増える中、厳しい時代ではありますが、残りの司法書士人生を、無事に子育て期間を支えて下さいました世間に、少しでも恩返しできますよう、精進していくつもりです。これまでの厚情に感謝すると共に、今後も暖かく見守っていただきますようお願い申し上げます。

さて、20周年記念の山口線完歩から始まった線路沿いの旅は、その後、新山口駅から山陽本線を西へ門司駅まで歩き、山陰本線を引き返して益田駅を通り過ぎて京都駅に達して山陰本線を完歩し、引き続き東海道本線を西に歩いて東海道本線終着駅の神戸駅を過ぎ、山陽本線の塩屋駅（神戸市）まで歩き、また同時に新山口駅から東へ歩いて藤生駅（岩国市）まで達しています。しかし今年の春からは、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、遅延として進んでいませんが、感染が収まるのを見計らって旅を続けていきたいと思っています。

また、25周年事業のハーフマラソン完走から始まったランニングは、これまでにウルトラマラソン1回、フルマラソン19回、ハーフマラソン34回を走りましたが、コロナウイルス感染症の拡大で、ほとんどの大会が中止となり、足踏みしている状態です。それでも、感染の少ない地域で開催される小規模な大会を選んで参加し、80歳でのフルマラソン完走を目指して頑張りたいと思います。

今後とも、体力の続く限り頑張りたいと思いますので、皆様の応援をよろしくお願ひし

ます。

## 民法（債権法）改正について

今年4月1日から民法（債権法）が改正されています。その中で、今回は借家やアパート等の賃貸借契約についてお話します。

まず、賃借中に建物が雨漏りするなど修繕が必要になった場合、建物自体は賃貸人の物ですから賃借人が勝手に修繕することはできません。しかし、賃貸人が修繕してくれなかったら、賃借人が困ります。そこで、賃借人が賃貸人に修繕が必要であることを通知し、賃貸人が相当の期間内に修繕しないときは、賃借人が修繕できることになりました。

次に、賃借中の建物が他へ売却された場合など、賃借人は誰に賃料を支払えば良いのでしょうか？これについては、賃借人は建物の所有権登記名義人に賃料を支払えば良いことになりました。すなわち、建物の新所有者が賃料を請求するためには所有権移転登記をすることが必要ということです。

また、賃借人が建物を明け渡す際には、建物に入居した後に生じた損傷については元通りに修繕（原状回復）しなければならないことが明記されました。ただし、ここで現状回復しなければならない損傷というのは、タバコのヤニや臭い、ペットによる柱の傷や匂い、不適切な手入れや用法違反による設備等の毀損で、家具の設置による床・カーペットのへこみや設置跡、テレビ・冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ、鍵の取替などの通常損耗・経年変化については現状回復義務を負わないことも明記されました。

また、敷金の定義が法文化され、建物を明け渡して時点で敷金の返還を求めることができることになりました。

最後に、借家やアパートの保証人のように賃借人の延滞期間によって保証金額が変わるような根保証契約では、保証金額の上限（極度額）の定めがなければ、無効とされました。これによって、賃借人が荷物を残したまま夜逃げし、明け渡しができないまま延滞賃料がどんどん増えていくという場合にも、保証人の責任が極度額に制限されることになりました。また、賃貸人が保証人の財産を差し押さえたり、保証人が破産したり、賃借人または保証人が死亡したりしたときは、保証金額はその時点の金額で確定することになりました。