



12May2020



民法改正のポイント

—第8回 貸借、連帯保証—

理事長 鈴木 尉久

第1 はじめに

今回は、貸借と連帯保証を取り上げます。

貸借については、判例法理が取り込まれて条文化されましたが、特に目新しい規律は設けられていません。これに対し、連帯保証については、大幅な改正が行われています。

そこで、建物貸借を念頭に、消費生活相談の場面でありうる問題をとりあげ、解説をしたいと思います。

第2 連帯保証人が責任を負わない場合

1 極度額の定め

改正後の民法では、個人根保証契約（一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする根保証契約であって、保証人が法人でないもの）については、書面あるいは電磁的記録による極度額の定めがなければ効力を生じないとされています（民法465条の2）。したがって、貸借契約についての連帯保証契約についても、極度額の定めがなければ、原則として無効です。

ただ、改正民法が施行された2020年4月1日時点で既に継続している貸借契約の連帯保証については、極度額の定めがなくても、直ちに無効となるわけではなく、貸借契約の期間が満了し、契約更新があった時点で、極度額の定めがない場合に連帯保証は無効となります。

契約の更新とは、既に期間の定めのある契約を締結している契約当事者が、当事者双方の合意によって、当該契約の期間満了時を始期とする当該契約と同一条件の契約を再度締結することをいいます。したがって、更新とは、その語感に反して、新しい契約の締結そのものであり、更新のときまでに極度額の定めがない場合には、極度額の定めのない個人根保証契約を締結したことになってしまい、当該保証契約は無効になるのです。

2 賃借人又は連帯保証人の死亡の場合

賃貸借の連帯保証については、主債務者である賃借人の死亡によって債務の元本が確定し、その確定した元本についてのみ連帯保証人は履行の責めを負うこととなります（民法465条の4第1項3号）。

したがって、連帯保証人は、主債務者の相続人の不履行によって生じた賃料債務については、連帯保証をしていないこととなります。例えば、賃借人であった夫が死亡後も、妻がそのまま賃借物に住み続け、死亡した夫名義で賃料を支払っていたけれども、やがて支払えなくなり賃料滞納が生じたという場合には、連帯保証人の責任は夫死亡時の債務額のみで確定していますので、死亡後に生じた滞納賃料については支払義務がありません。

また、連帯保証人が死亡したときも、賃貸借契約上の債務の元本は確定し、その確定した元本についてのみ、連帯保証人の相続人は責任を負うこととなります（民法465条の4第1項3号）。連帯保証人の死亡時に滞納賃料等がなければ、連帯保証人の相続人は一切責任を負わないこととなります。

3 主債務の時効消滅

連帯保証人に生じた事由のうち、主たる債務者に影響を及ぼすのは、更改・相殺・混同のみであり、たとえば債務承認による時効の更新、履行の請求による時効の完成猶予、時効完成・免除は主たる債務者に影響を及ぼしません（民法458条）。したがって、改正前の民法とは異なり、連帯保証人に対する請求の効力は、特約がない限り、主たる債務者に及ばないことから、連帯保証人に対して請求があっても、それとは別個に主債務について消滅時効が完成する場合があります。主債務の消滅時効を連帯保証人は援用することができ（民法145条）、その場合には、主債務の時効消滅に伴い、連帯保証債務も附従性によって消滅することとなります。

第3 建物賃貸借終了時の原状回復義務について

1 まず賃借建物を明け渡そう

改正民法601条は、「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渡しを受けた物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。」と規定し、契約終了時の賃借物の返還義務を賃貸借の本質的要素としています。

この賃借物の返還義務（明渡義務）と原状回復義務との関係については、原状回復が済んでいないのだから明渡も未了だとして、賃貸人が賃借人に対し、損害金を原状回復が履行されるまで請求できるのかという形で実務的に問題となります。

裁判例は、二つの義務は基本的には別個のものであり、明渡義務の履行は、賃借建物から占有者が立ち退くとともに、賃借建物内の動産を取り除いて、賃貸人に直接的な支配を移すこと（鍵を返還すること）で足り、パーテーションの撤去などは原状回復義務として履行が必要であるものの、これをしないからといって明渡義務の履行がないとは言えないとしています（東京地裁平成18年12月28日判決）。

ただし、賃借物の損傷が激しく原状回復に多大の時間がかかり新規賃貸に支障が生じるような場合や、特約において原状回復がなければ明渡と認められない旨が合意されている場合には、原状回復を終えない限り本件建物の明渡しが未了とされることもあると考えられます。

2 原状回復費用を敷金から差し引きますと言われたら

(1) 敷引特約がないかをチェック

敷金についても、民法は明文の規定（民法622条の2）を設けました。原状回復費用は、賃貸物の明渡しがあるまでに生じる賃借人の債務ですので、敷金で担保されることになります。

敷引特約は、敷金の一部について契約が終了しても貸主から借主に返還しない旨の特約ですが、この敷引特約は、通常、賃借人に、敷引金額をもって通常損耗を含めた原状回復義務の履行に充てる趣旨を含んでいると理解されているため、敷引特約があれば、それ以上の金額を敷金から原状回復費用名目で差し引くことは、二重請求になるためできません。

(2) 賃借物の「損傷」に該当するか、賃借人の責任かをチェック

改正民法621条は、賃借人の原状回復義務として、「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、この限りではない。」と規定しています。

したがって、①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に関しては、賃借人は原則として原状回復義務を負っておらず、その費用を負担するいわれはないとともに、②も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、「損傷」に該当する場合であっても賃借人は原状回復義務を負担せず、その費用を請求されることはないことになります。

ただし、例外的に、通常損耗補修特約が締結されている場合には賃借人が通常損耗を負担しなければならないこともあります。そのような特約は、賃借人に対する不意打ちであってはならず、契約の対価関係の修正として明示的に合意される必要があります（最判平成17年12月16日集民218号1239頁）。

なお、主張立証責任に関して言えば、①賃貸人が、賃借物が「損傷」のある状態で返還されたと主張するのに対し、②賃借人は、「損傷」を否認し、通常損耗あるいは経年変化にすぎないと主張するとともに、③仮に「損傷」であったとしても、賃借人は、契約上要求される保管義務を尽くしたにもかかわらず損傷が生じたことを主張立証することにより、損害賠償債務を免れるという構造になります。



カーネーション

消費者被害で困る人を減らしたい。私もチカラになりたい。
そんなあなたの願いを寄付という行動で。

世界的なコロナウイルスの感染拡大で、大変な毎日をお過ごしのことと思います。
こんな中でも、消費者被害は減るどころか、不安心理につけこんだ新たな被害も発生している昨今です。
ひょうご消費者ネットは、全国に 21 団体(2020 年4月現在)ある適格消費者団体の一つとして、消費者被害の防止に向けて、消費者にとっての「不当な契約条項」の差止めや消費者に向けた学習啓発活動などを進めています。とりわけ、2022 年4月からの成年年齢の引き下げ(20 歳から 18 歳へ)に向けて、大学生などの若者に対する学習啓発活動を強めています。

注)「寄付」と「寄附」は同じ意味ですが、一般的には「寄付」が使われ、行政用語としては「寄附」が使われています。

認定 NPO 法人である「ひょうご消費者ネット」へのご寄付は、 税の控除が受けられます

ひょうご消費者ネットが取り組む消費者被害防止の活動は、皆さんの会費や寄付金によって支えられています。これからも、より活発に活動を続けていくためには財政基盤の強化が不可欠なところから、一般の NPO 法人よりも寄付をしていただきやすい「認定 NPO 法人」の取得をめざしてきました。

そして本年2月 25 日に、ひょうご消費者ネットは神戸市から「認定 NPO 法人」に認められました。したがって、認定 NPO 法人となったひょうご消費者ネットにいただくご寄付は、所得税が還付(最大で寄付金額の約 40%)されたり、相続税が非課税になるなど、税制面での優遇を受けられます。

また、法人がご寄付される場合にも、損金算入枠が拡大します。

税制控除(寄付控除)について

1. 相続・遺贈によるご寄付の場合 相続税の非課税財産になります。

2. 個人が寄付される場合 税制優遇を受けるには確定申告が必要です。

(1) 所得税からの控除 下記の方式のうち、どちらかメリットの大きい方を選択できます。

◆ 税額控除方式 寄付金のうち、2,000 円を超える額の 40%が所得税から控除されます。
その金額の所得税が還付されます。
※所得税額の 25%が限度です。

◆ 所得控除方式 寄付金のうち、2,000 円を超える額が「所得」から控除されます。
※総所得額の 40%が限度です。

(2) 住民税からの控除

神戸市内にお住まいの方が神戸市内の認定 NPO 法人等に対する寄付金のうち、2,000 円を超える額の6%が個人住民税から控除されます。

つまり、神戸市内にお住まいの方が神戸市内の認定 NPO 法人・公益財団法人に寄付された場合は、税額控除方式を選択すると最大46%の税額控除(または所得控除と個人住民税の税額控除(6%)の合算)が受けられます。

〈計算例〉

神戸市にお住まいの方で、所得税率 10%の方が年間 10,000 円、100,000 円 を寄付された場合の計算例です。

計算例 1(寄付額=10,000 円の場合)		
	税額控除方式	所得控除方式
所得税	(10,000 円-2,000 円) × 40% = 3,200 円 (還付額) ※ただし、所得税額の 25%が限界です。	(10,000 円-2,000 円) × 10% = 800 円 (還付額) ※ただし、総所得額の 40%が限界です。
個人住民税	神戸市民税 (10,000 円-2,000 円) × 6% = 480 円(軽減額)	

つまり、税額控除方式では 計 3,680 円、所得控除方式では 計 1,280 円が、税金から控除されます。

計算例 2(寄付額=100,000 円の場合)		
	税額控除方式	所得控除方式
所得税	(100,000 円-2,000 円) × 40% = 39,200 円 (還付額) ※ただし、所得税額の 25%が限界です。	(100,000 円-2,000 円) × 10% = 9,800 円 (還付額) ※ただし、総所得額の 40%が限界です。
個人住民税	神戸市民税 (100,000 円-2,000 円) × 6% = 5,880 円(軽減額)	

つまり、税額控除方式では 計 45,080 円、所得控除方式では 計 15,680 円が、税金から控除されます。

3. 法人が寄付される場合

法人から認定 NPO 法人へのご寄付は、一般寄付金の損金算入限度額とは別に、特別損金算入限度額の範囲内で損金算入が認められます。

※1 認定 NPO 法人の場合は特定非営利活動に係る事業に関連する寄付に限ります。

※2 寄付金の額は、他の認定 NPO 法人や公益財団法人等(特定公益増進法人)に対する寄付金の額と合わせて計算されます。



◆一般寄付金の損金算入限度額

普通法人の場合、次の算式により求められた金額を言います。

$$(\text{資本金等の額} \times 0.25\% + \text{所得金額} \times 2.5\%) \times 1/4$$

◆特別損金算入限度額

普通法人の場合、次の算式により求められた金額を言います。

$$(\text{資本金等の額} \times 0.375\% + \text{所得金額} \times 6.25\%) \times 1/2$$

※3 事業年度が1年未満である場合には計算式が異なります。

〈計算例〉

資本金	所得	損金枠	
1000万円	100万円	1.25万円	一般の法人（一般寄付金の損金算入限度額）
		6.25万円	認定NPO法人等（一般寄付金の限度額+特別損金算入限度額）
1億円	2000万円	18.75万円	一般の法人
		100万円	認定NPO法人等
10億円	5億円	375万円	一般の法人
		2125万円	認定NPO法人等

領収書の発行について

寄付金控除等の税制優遇を受ける場合は、認定NPO法人が発行する領収書(寄附金受取証明書)と確定申告(個人の場合)が必要となります。確定申告の際にお使いいただく「寄附金受取証明書」は翌年の1月下旬ごろにお送りしますので、大切に保管してください。

特定非営利活動法人
ひょうご消費者ネット

ひょうご消費者ネット第3回学習会

「クーリング・オフ理論の最前線～悪質水道事業者問題～」を受講して

賛助会員 犬伏 光代

「悪質水道事業者」の相談は、私の勤務する消費生活センターでも何度も受けた相談です。高額な工事代金を取り戻すために斡旋に入るものの、事業者はクーリング・オフに応じないばかりか、既払いの場合は減額交渉もなかなか進まず、悔しい思いをしてきましたので、この学習会は是非とも聴きたいと思い参加しました。

北村拓也先生の講義は、悪質水道事業者問題を取り上げたテレビ番組の視聴から始まりました。登場した弁護士は「消費者が電話で事業者を自宅に呼んだ時は、クーリング・オフは難しい。」と話しましたが、実は私もそう思って、半分諦めていました。その後講義は進み、最後に先生は、何故この法律ができたのかを考え、原理を考え、法律を解釈しなくてはいけないと話されました。私は「来訪請求は特定商取引法の26条、訪問販売の適用除外にあたる」という、法律の文字だけを見ていたことに気づかされました。



北村拓也 弁護士 講義

講義を聴きながら、私が相談員になってすぐの研修を思い出しました。相談を受けた時は、まず一般常識としてどうなのかを考

えて、それから法律に当てはめなさいと教わりました。トイレが詰まって困ってしまい、「修理代1,080円～」というネット広告を見て慌てて水道屋を呼んだら、2時間後には100万円を請求されていたなんて、常識で考えれば、やはりどう考えてもおかしいのです。それでも消費生活相談員が高すぎる！と言うだけではお話にならないので、経緯を聞き取り、契約書を確認し、法律に当てはめて、何か言えることはないかと考え、助言、斡旋していくことになるのですが…。

ひょうご消費者ネットが提起した水道工事業者への差止請求訴訟の経緯、裁判所の和解勧告の詳しい説明を聴き、使用している契約書面に不備があるとし、今回の訴訟の事業者が行っていた工事では、現場を確認することなく作業内容や価格が決まることはないので、電話でそれらが明確に決定していない時は来訪請求には当たらず、クーリング・オフが可能だという判断がなされたことがわかり、相談対応に光が差したと感じました。実際の相談現場では、そう簡単に業者の態度が変わらないかもしれませんが、粘り強くやっていくしかないと思います。

北村先生、わかりやすく、また先生の思いの伝わる講義をしていただき、ありがとうございました。

ひょうご消費者セミナー2019 報告

事務局 岸和田 美智子

令和2年2月5日(水) 13:30~15:30 兵庫県民会館・福の間にて、「防ごう! 消費者被害 キャッシュレス時代を生き抜くために~スマホ決済 これだけは注意!」をテーマに開催されました。

主催団体は生活協同組合コープこうべ・兵庫県生活協同組合連合会・特定非営利活動法人消費者支援機構関西・特定非営利活動法人ひょうご消費者ネットの4団体、今年も兵庫県と神戸市の後援を受けることができました。

当日はとても寒い日でしたが、会場は101名で満席、消費者問題に関心の高い方々の熱気に包まれていました。

開会挨拶はひょうご消費者ネット理事長・鈴木先生、活動報告はひょうご消費者ネットの茂木先生、消費者支援機構関西の小川様にお話しいただきました。活動報告は全員参加の〇×クイズ形式で、身近な事例である水道修理事業者を電話で要請したクーリング・オフやUSJのチケット購入後のキャンセル・転売禁止条項などについて分かりやすくご説明いただき理解を深めることができました。

講演は「スマホ決済 これだけは注意!」をテーマに一般社団法人ECネットワーク理事の原田由里様にお話しいただきました。スマホ決済だけでなくカード決済、電子マネー、オンラインバンキングなど主なキャッシュレス決済のしくみと利用する際の注意点、またそれらの決済手段を用いた最新の詐欺的被害状況と対応策などを、実際の事例を紹介しながら分かりやすくご説明いただきました。現金、キャッシュレスいずれ

の決済方法もメリットデメリットがあります。どの決済方法を選択するかは各人に委ねられますが、まずはそれぞれの決済方法の仕組みを正しく理解することがキャッシュレス時代を生き抜くために必要であると改めて認識しました。これを機にこれからも正しく理解し正しく恐れ、各決済方法を上手く利用してゆきたいものです。



講師 原田由里 様



ひょうご消費者ネット
茂木昌子 司法書士



会場風景

リレートーク

副理事長 大石 貢二

前は、フルートを楽しんでいることを書かして頂きました。それ以外に、私がおっと長く楽しみにしているのがテニスです。フルートは78才からのスタートですが、テニスは36才からのスタートですので、約50年続いていることになります。

最初に始めたのは、広島高等裁判所にいた時で、当時は裁判所の敷地内にコートがあったのです。今は、この敷地内にコートがある所は無くなっていますが、当時はほとんどの裁判所にあったのですよ。土日、祝日には裁判官や職員で楽しんだものです。私は、学生時代、サッカー、軟式野球、柔道、登山などを楽しんでおりましたが、テニスはしたことがありませんでした。広島に行った時から、同僚等から誘われて、週一回、土か日曜の午前中のテニスを始めたのですが、すっかりテニスの面白さにはまりました。ほとんどダブルスでやりましたが、いろんな人と組み、いろんな相手と、いろんな作戦と対応を考えながら、自分の年も忘れて前後左右に走り回って、対戦するのが面白く、ずっと続けることになりました。

毎年一回、全国のテニス好きの法曹が集まって、東西対抗戦という全国大会を続けています。愛知県より東で仕事をしている法曹とそれより西の法曹がダブルスの対抗戦をするのです。その前日と翌日には、シングルスとダブルスのトーナメント戦があります。私は、テニスを始めた翌年から、後輩で上手な裁判官に組んでもらい、厚かましくも出場しました。昨年も出場しましたので、約半世紀に亘る出場になります。勝ち負けは余り考えず、色んな人と対戦出来るのを楽しんで来ました。ただ、最高年齢賞のトロフィーを三つも頂いたのを恐縮しております。

振り返ってみますと、43年間、裁判官として、いつも頭の中に、多くの事件（多い時には民事事件340件余りを前任者から引き継ぎ担当）のことがぎっしり詰まっていて、四六時中、考えてしまう状態でしたが、プレイ中は、夢中になるので、一切仕事のことは忘れられ、またあくる日から、新しい気持ちで、やる気が出て、心身に本当に良い影響があったなど、思い返しております。

現在、新型コロナウイルスのため、テニスコートは使えなくなっております。使用出来るようになった時に、また、元気に走れるように体調管理をしなければと思っています。

このごろ思うこと ～新型コロナの流行～

理事 大谷 敦子

新型コロナウイルスの感染拡大が止まりません。緊急事態宣言が出され、これまでに経験したことの無い状況に戸惑いながら毎日を過ごしています。外出の自粛と言われても人によっては容易なことではないでしょう。私の場合は理事会以外の活動や催し・講座など軒並み延期・中止になり、宣言が出てからは個人の予定もキャンセルして、近くのコープ店に買い物に出るくらいです。

ネット上には不足しているマスクを家庭にあるもので作る方法がいくつもアップされています。こういう時に何とか工夫して乗り切ろうというたくましさを感じます。一方でコロナ感染に便乗した悪質商法が出現しています。給付金が出るからと銀行の口座番号やキャッシュカードの暗証番号を聞き出す、注文した覚えのないマスクが送られてくる、ウイルス検査と称して水道管を調べるなど、人の不安につけこむ行為は許せません。だまされないように消費生活センターやひょうご消費者ネットも力になります。

苦境のなかにあって、テレワークやオンライン授業、ドライブスルー検査などが将来社会を変える芽になるかもしれません。予期せず好んで始めたことではないにせよ、これをきっかけにコロナ終息後には一般に広がる可能性を感じます。災い転じて福となす、です。

ともすれば不安感と閉塞感に押しつぶされそうになりますが、明けない夜はないと信じて、外出を控え手洗いやうがいを普段よりまめに丁寧にするなど、自分が感染源にならず人から感染することもないようにしたいと思います。

みなさまもどうぞお元気でお過ごしください。

今後の活動予定

令和2年度通常総会

日時：6月13日（土）14：00～ 会場：未定

上記の日程で開催する予定です。

但し、新型コロナウイルス感染拡大の状況から、3密を避けるため、今年度は会員のみなさまにはできるかぎり委任状でのご参加をお願いします。

ご理解の程よろしくお願いいたします。

議案書等は6月初旬ごろの送付を予定しています。

その他各種活動・イベントにつきましては、会員のみなさまへのメールやHPを通じてお知らせいたします。

事務局