

今回の民法改正で最も変更が多いのが「賃貸借」関連です。その賃貸借における家賃債務保証に大きな影響を与えるものとして、次のものがあります。建物賃貸借契約では通常、連帯保証人が必要ですが、保証人の保証債務の「極度額」を定めることにしました。保証人の責任には債務元本のほか遅延損害金など一切の債務が含まれるため、これを保護するために「極度額」を定めない限り、契約そのものが無効になります。賃貸借契約時に家賃の何ヶ月分という極度額を定める必要が出てきます。今回の改正で、個人保証は減少し、家賃保証会社による保証が増加するものと思われます。

次に敷金ですが、今まで民法上にきちんとした規定はありませんでしたが、今回の改正で「いかなる名義を持ってするかを問わず、賃料債務その他の賃貸人に対する金銭債務を担保する目的で賃借人が交付する金銭を言う」とされました。

原状回復義務については、通常使用に伴う賃借物の損耗や経年劣化に基づくものは、原状回復義務は負わないと規定されました。通常使用に伴うものは借主が支払う賃料の中に含まれていて、それをもって貸主が負担するということがはっきりしました。

不動産事業者やオーナーにとって重要な改正は、費用に関する損害賠償請求の問題です。原状回復費用があるのに借主が支払わないで、行方不明になると言うケースがあります。そこで改正案では「（損害賠償の請求権については）賃貸人が返還を受けたときから1年を経過する迄の間は、時効は完成しない」という規定を付加して賃貸人の保護を図りました。

☆山・旅・諸々 ☆

6月中旬、青森県を旅した。三内丸山遺跡ではどこまでも透き通った青空の下、縄文時代の住居群やすべて栗の木で作られた三層の掘立柱建物が圧巻で、縄文人の子供達が遊んでいる風景が眼に浮かんだ。

ねぶたの家「ワ・ラッセ」では、青森ねぶた祭に出陣した大型ねぶたが展示され、ねぶたの魅力を堪能することができた。

標高925mのヒバ千人風呂で有名な酸ヶ湯で一泊した翌日、八甲田山に登った。八甲田ロープウェイで田茂菴（タモヤチ）岳山麓へ。これから登る赤倉岳・井戸岳・大岳を指呼の間に望む。ミヤマキンバイやチングルマの高山植物が美しい。



三内丸山遺跡