



+

〔2018年2月15日発行 会報第916号〕

今週のプログラム

(2018年2月15日 第916回例会)

ファイアーサイドミーティング
(クラブ協議会を兼ねる)

担当：水本 徹 会長

次週のプログラム

(2018年2月22日 第917回例会)

「私と山登り」

担当：山下 聡一郎 会員

〔第915回例会 (2018年2月8日) の記録〕

＜会長の時間＞

水本徹会長

おとぎ話から演歌にいたるまで、出てくる仏といえば殆どお地蔵さまで、お地蔵さまは直に庶民の仏であります。

ある授業参観に行ったところ、国語の時間で「笠地蔵」の授業中だったそうです。貧しい老夫婦が笠を作って、お爺さんが売りに出かけたのですが、さっぱり売れなく帰途につく。そのうち雪が降ってきて、とある村はずれまでくると、六体のお地蔵さまの頭の上に雪が積もっている。お爺さんはその雪を払いのけ、売れなかった笠をかぶせてやる。家に帰ってその話をするとお婆さん、それはいいことをしてくれましたと、大変喜ぶ。金はないし、寒いから早く寝ようと布団に横になると、お地蔵さまが笠のお礼に宝物を持ってきたというはなしですが・・・。

先生が、「あなた方がお婆さんだったら、どうしますか？」と質問をすると、一人の男の子が威勢よく手を上げ、「お爺ちゃん、ただで笠をやってどうするんですか。生活のことを考えてもらわなくては困ります。」と、母親が父親をやり込める口調で答えたので、参観者一同大笑いしたとのこと。が、子は親の鏡で、この男の子は家庭の雰囲気や代弁しているようなもの。

このように乾いた心に思いやりの心を植え付けてくれるのがお地蔵さまなのです。早速この話を娘に伝えました。

<お客様>

なし

<出席報告>

岸上和典出席担当

会員数（内出席免除会員1名） 20名

本日の出席者数（内免除会員0名） 14名
（内名誉会員0名）

本日の出席率 73.68%

1月25日の修正出席率 85.00%

1月のホームクラブ出席率 76.67%

1月の平均出席率 85.00%

<ロータリーソング>

全会員

♪限りなき道ロータリー♪

<ピアノ演奏>

近藤美里さん

1 美女と野獣

2 シェルブールの雨傘

3 虹の彼方に

<幹事報告>

山本友亮幹事

- 1 本日、財団・米山各寄付金の確定申告用領収書をお渡ししますので、お持ち帰り下さい。
- 2 2018～2019年度ロータリー手帳の申込みを回覧いたします。ご入用の方は、表にご記入下さい。
- 3 「抜萃の綴り」が届きましたので、全会員のメールボックスに配布いたしました。
- 4 次週2月15日（木）の例会は、ファイアースイドミーティングの予定です。20周年記念式典の話をして頂きます。また、アッセンブリーも予定されておりますので、委員長の皆様は前半の振り返りをお願いいたします。

<委員会報告>

なし、

< 120年ぶりの民法改正2 不動産賃貸借 >

松田親男会員

民法大改正の2回目です。今回は特に不動産賃貸借の分野について、お話をしたいと思います。

この分野の改正は、これまで判例で認められていたルールが明文化されたり、今回の改正で特に賃貸借のルールが決められたものがあります。

まず第1に不動産賃貸借の借主の保証人についてお話をします。従前の定型の不動産賃貸借契約書式には、連帯保証人は借主と同じ債務を負うという一文があり、連帯保証人が署名するだけで保証契約が成立していましたが、今後はそのような契約をした場合、保証契約自体が無効（なかったこと）になります。極度額を定めた契約でないと無効になるのです。

極度額というのは要するに、保証するときの最高限度額です。例えば、極度額を50万円と定めると、賃借人が、家賃を滞納して60万円になったとしても保証人は50万だけ支払えばいいのです。

このような極度額の定めが必要なのは、賃貸借契約の保証人であつ個人が保証する場合だけです。会社が保証人となるような場合は、極度額の定めは不要です。

では、どのような場合に保証人の債務額が確定するのでしょうか。家主に払う最終的な金額が確定するのは借主が家を退去した時ですので、退去時に確定するのは明らかです。改正民法でその他の確定事由として借主の死亡、保証人の死亡、保証人の破産、保証人の財産に対する強制執行等があります。

極度額はいくら位に定めればよいのでしょうか。家賃との兼ね合いで決まりますので一概には言えません。しかし、家賃滞納だけが保証人の責任ではないことを注意すべきです。例えば借主が自殺した場合、その後の入居者の家賃は減額せざるを得なくなります。その損害を家主が保証人に請求することがあります。また、入居者が他の入居者に暴言を吐いたり嫌がらせをするモンスターで、家主も積極的にそのモンスターを排除しなかったような場合に、被害者から家主に請求された損害賠償を家主がモンスターの保証人に請求するような場合は家賃以外の損害賠償義務が発生します。これらは連帯保証人の支払義務に含まれます。

最近では保証会社というのがあって借主の委託を受けて保証をするケースがたくさん見られます。もちろん委託料がとられます。このとき保証会社は個人ではないので極度額の定めは不要のようにも思えます。しかし改正民法は賃貸人と保証会社との間の保証契約で極度額を定めるように求めています。保証会社はその限度でしか保証債務を負わないので、この極度額を定めておけば、保証人の保護になると考えたのです。前回お話ししました「事業用資金の借りに個人保証する場合には公正証書が必要です」という説明と混同しないようにしてください。

2番目は敷金です。この分野はこれまで判例で集積された理屈が明文化されたものが多いです。例えば敷金を「賃借人が賃貸人に対して支払うべき債務を担保する目的で預ける金員」と定義しています。ですから敷金を返してくれと言えるのは、明渡しの時以後でないとできません（全ての債務が確定するのは明け渡したときだから）。借主の債権者が敷金返還請求権を差し押さえても、家主は、それとは関係なく、敷金から滞納家賃を控除できます。また、借主が家主に対し、今月の家賃は、敷金から引いてくれなどという要求ができないのは、すべてこの敷金の性質から来ています。

3番目は原状回復義務です。退去の際、借主が原状回復しなければならない範囲はどこまでかという問題です。借主の過失による損傷は借主、経年変化による損傷は家主、というルールが明文化されました。タバコの火の不始末による焦げ目、酔っぱらったときできたドアのへこみ等は前者、絨毯のへこみ、畳の日焼け、冷蔵庫の後ろの黒ずみは後者となります。

（その他、建物譲渡された場合、修繕義務の範囲、家賃の時効、法定利息、賃貸借の解除と信頼関係、暴力団条項の有効性、新法施行後の現行賃貸借契約の効力等についても説明して頂きました。）

<SAA 報告>

岸上和典 SAA

※スマイルボックス

西本（明） 会員 やっと落ち着きかけてきました。

藤田会員 先週欠席のお詫び

山下会員 コメントなし

※ロータリー財団

松田会員 卓話です。よろしく。

西本（詩） 会員 インフルエンザにかかりましたが、やっと、回復しました。

柳原会員 これから、忙しいです。

藤田会員 北陸は大雪です。

山下会員 渡邊会員 コメントなし

※米山記念奨学会

藤田会員 何とか風邪も直りました。

山田会員 松田先生 久しぶりに松田先生の卓話が聞けるので嬉しいです。

柳原会員 この寒いのに、釣りに行こうかな。

黒川会員 寒い日が続きますね。

渡邊会員 山下会員 西本（明） 会員 コメントなし。

※ラオス基金

黒川会員 岸上さんたち ラオスへ行ってらっしゃい。

松田会員 ラオスに行ってください!?

藤田会員 山下会員 コメントなし

※メイプル基金

水本会長 寒中お見舞い申し上げます。

西本（詩） 会員 ご無沙汰いたしておりました。

山本（友） 会員 松田弁護士、本日はよろしくお願いいいたします。

藤田会員 松田会員、卓話楽しみです。

柳原会員 きっと、顔が凍るかもしれません。

黒川会員 カゼに気を付けて!!

山下会員・西本（明） コメントなし

<編集後記・追加情報・チョット一言・ライブラリー・etc>

改正民法の施行日は先日の閣議で平成 32 年(2020 年)4 月 1 日から施行されることが決まりました。約 2 年後ということですが、今も賃貸借契約は日々締結されています。新法に対応するように契約書の加筆訂正、雛形の作成等の作業は急務です。ということで、民法大改正 2 回目をお届けしましたが。法律の話はなんでこんなにオモロナイのかなあというのが自分自身の感想です。卓話者の工夫不足? かもしれません。

【文責松田親男】