

## 新法留意点 2020 年 4 月 1 日施行

### 1. 連帯保証人または保証人の制限

「連帯保証人または保証人の極度額????円」→極度額記載がない場合無効となる  
月額賃料の2年～3年? (判例が出ていないので目安)

### 2. 設備類が使えない時の賃料の減額

対抗文言↓

「賃貸人と賃借人及び入居者のどちらにも責任がない場合は減額されない」

### 3. 賃借人及び入居者による修繕権

受忍限度を超え一部使用不能の場合に限り次項の権利を有する

- ① 修繕が必要となった事を賃貸人が知ってから相当の期間内に修繕しない時
- ② 急迫の事情がある時

対抗文言↓

「賃借人及び入居者は耐震性を上げる等の修繕は一切禁止とする」

「万が一、賃貸人の承諾を得ないで修繕行為をした場合でも賃貸人は一切支払い義務がない事とする。賃借人及び入居者は修繕行為を理由に退去命令が出る場合があり器物破損により損害賠償請求の対象となります」

### 4. 敷金の返還時期

「賃貸人（代理人含む）は退去後かつ金額の合意後から 60 日以内に賃借人へ速やかに返還する」

### 5. 滞納家賃に対する遅延損害金

対抗文言↓

「賃借人及び入居者が負う遅延損害金は 14.6%とする」

### 6. 民泊等の禁止

記載すべき文言↓

「本物件において、住宅民泊事業法第 3 条第 1 項に基づく届け出や行為を行って営む同法第 2 条第 3 項の住宅家泊事業（いわゆる「民泊事業」）や、これに類する行為や事業に使用し、又は、その「募集」をすることを禁ずる。

この行為や事業が発覚した場合、賃借人及び入居者は賃貸人に対し 1 ヶ月あたり月額家賃の 10 倍に相当する違約金を支払うものとする。」