

知っとくと **得** 情報 = 税の豆知識 =

税理士

山岡 修治

〒101-0047
千代田区内神田1-2-2
小川ビル7階
神田合同税理士事務所
TEL 03(3518)2711(代)
FAX 03(3518)2712
携帯 090(2212)0306
e-mail higumasy@d6.dion.ne.jp



今回の知っとくと得情報は、2017年（平成29年）5月に成立した「民法（債権関係）の一部を改正する法律」が2020年4月1日から施行されていますので、その内容について前号（232号）に引き続き説明いたします。

また、2018年（平成30年）7月に成立した相続に関する改正民法の目玉として導入された「配偶者居住権」についても説明します。

賃貸借契約に関するルールの見直し

1 賃貸借継続中のルール

(1) 賃借物の修繕に関する要件の見直し

借りている建物が雨漏りするなど、賃借物の修繕が必要な場合でも、賃借物はあくまでも賃貸人のものでありますから、賃借人が勝手に手を加えることはできません。

しかし、実際に賃借物を使っているのは賃借人ですから、賃貸人が修繕してくれない場合でも賃借人は一切自分で修繕することができずとすると、不便です。

改正前の民法には、どのような場合に賃借人が自分で修繕することができるのかを定めた規定はありませんでした。

改正後の民法では、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知したか、又は賃貸人がその旨を知ったのに、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、又は、②急迫の事情があるときには、賃借人が目的物を修繕したとしても、賃貸人から責任を追及されることはないことが明確になりました。

(2) 賃貸不動産が譲渡された場合のルールの明確化

建物の賃貸借契約が続いている間に建物の所有者が代わった場合には、その後は誰が賃貸人になるのか、新しい所有者は賃料を請求することができるのかなどが問題になります。これらの点について、**改正前の民法**には規定が設けられていませんでした。

改正後の民法では、賃貸借の對抗要件を備えていた場合に、賃借物である不動産が譲渡され

たときは、賃貸人としての地位は、原則として不動産の譲受人（新たな所有者）に移転するという規定が設けられました。

また、不動産の譲受人（新たな所有者）が、賃借人に対して賃料を請求するためには、賃借物である不動産の所有権移転登記が必要であるとされました。

2 賃貸借終了時のルール

(1) 賃借人の原状回復義務及び取去義務等の明確化

賃貸借契約が終了した場合には、賃借人は、賃借物を原状（元の状態）に戻して賃貸人に返還しなければならないと解されています。

また、この原状回復義務の範囲について、一般に、通常損耗（賃借物の通常の使用収益によって生じた損耗）及び経年変化はその対象に含まれないと解されています。しかし、これらのルールは**改正前の民法**の文言上は明確ではありませんでした。

改正後の民法では、賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷について原状回復義務を負うこと、しかし、通常損耗や経年変化については原状回復義務を負わないことが明記されました。

〔具体例〕

○通常損耗・経年変化に当たる例

- ・家具を置いた後の床のへこみ
- ・テレビや冷蔵庫の後ろの壁に付いた黒ずみ（電気やけ）
- ・地震で破損したガラス

○通常損耗・経年変化に当たらない例

- ・引っ越し作業で生じたひっかきキズ
- ・タバコのヤニ、臭い
- ・飼育ペットによる柱等の傷、臭い

(2) 敷金に関するルールの明確化

賃貸物件にからむトラブルの一因は、敷金の定義や返還についての規定が民法になかった点でした。そこで改正民法は、敷金を「賃料などの債務を担保する目的で賃借人が賃貸人に交付する金銭」と定義しました。賃借人が退去する

時、家賃の滞納などがなければ、賃貸人は敷金を全額返還することが義務付けられました。

配偶者居住権の新設

1 仕組み

配偶者に先立たれた人が自宅に住み続けられる権利は「配偶者居住権」と呼ばれます。配偶者居住権は、死亡した配偶者が所有していた建物を原則として終身、使用できる権利のことを言います。

これまで、自宅の所有権を持つ夫が亡くなり、妻と子が財産を相続する場合、自宅は妻が相続して住み続け、その結果、預貯金は子が多く相続することになるのが一般的でした。

具体的には、夫が所有する自宅（2000万円）と預貯金（3000万円）を残して亡くなり、妻は一人息子と遺産を半分（2500万円）ずつ分け合った場合、従来通りの相続では、妻が自宅（2000万円）と預金（500万円）となり、子が預金（2500万円）となっていました。

しかし、相続する預貯金の額が自宅の時価より少ないと、残された妻は自宅しか相続できず、先々に経済的に苦しくなることが課題となっていました。

そこで、妻が新たな制度を利用して配偶者居住権を取得し、その評価額が1000万円だった場合、妻の預貯金の取り分は1500万円に増えることとなります。子は、居住権の負担付きの所有権（1000万円）と預貯金1500万円を相続することとなります。

2 注意点

配偶者居住権は自動的に取得できるものではありませんので、

- ①遺産分割協議書の作成
- ②配偶者に権利を取得させるという意思を示した遺言書
- ③家庭裁判所の審判

のいずれかがあった時に初めて成立します。

また、配偶者だけに与えられる権利でありますので、居住権の売却や譲渡は出来ません。建物を賃貸することは出来ませんが、建物の所有者の承諾を得る必要があります。

なお、配偶者は所有権を持つ子に家賃を支払う必要はありませんが、修繕にかかった費用や固定資産税相当分などは負担することになります。

「重陽（ちょうよう）菊の節句」



菊を様々な用いて長寿を願う「重陽の節句」は「菊の節句」とも呼ばれています。古来中国では、奇数は良いことを表す陽数、偶数は悪いことを示す陰数と考え、その陽数が連なる日は、めでたい反面、不吉なことが起こると考え邪気払いをしたのが五節句の始まりです。その中でも一番大きな陽数（9）が重なる9月9日を、陽が重なると書いて「重陽の節句」と定め、不老長寿や繁栄を願うようになりました。

重陽の節句が行われた旧暦の9月（新暦10月中頃）は作物の収穫が終わる頃で、様々なお祭りが行われ、全国に伝統行事が残っています。特に有名なのは九州地方の「くんち」です。くんちとは、9日が訛ったもので、「長崎くんち」などが有名です。

9月の税務と労務

- ・国税／8月分源泉所得税の納付 9月10日
- ・国税／7月決算法人の確定申告（法人税・消費税等） 9月30日
- ・国税／1月決算法人の中間申告 9月30日
- ・国税／10月、1月、4月決算法人の消費税等の中間申告（年3回の場合） 9月30日
- ・国税／個人事業者の消費税等の中間申告（年3回の場合） 9月30日

10月の税務と労務

- ・国税／9月分源泉所得税の納付 10月12日
- ・国税／8月決算法人の確定申告（法人税・消費税等） 11月2日
- ・国税／2月決算法人の中間申告 11月2日
- ・国税／11月、2月、5月決算法人の消費税等の中間申告（年3回の場合） 11月2日
- ・地方税／個人の道府県民税及び市町村民税の納付（第3期分）
市町村の条例で定める日
- ・労務／労働者死傷病報告（7月～9月分） 11月2日
- ・労務／労災の年金受給者の定期報告 11月2日
- ・労務／労働保険料第2期分の納付 11月2日