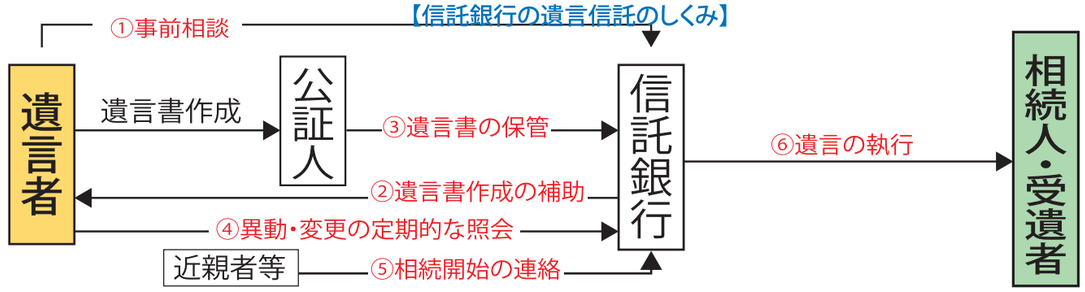
～信託銀行の遺言信託～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾　法生

遺言信託は、①「主に信託銀行が行う遺言の作成と執行に関するサービス」、②「遺言による信託」があります。ここでは①「主に信託銀行が行う遺言の作成と執行に関するサービス」についてご説明します。

●遺言信託（遺言作成・遺言書保管・遺言執行）



① 事前相談　：遺言者が信託銀行に相談します。財産を誰にどのように継がせたいかを考えておきます。

②遺言書作成の補助　：信託銀行は、遺産分割の方法や遺言書の内容を提案します。内容が合意すれば、「公正証書遺言」を作成します。信託銀行の職員が証人を引き受けることもあります。

③遺言書の保管　：公正証書遺言を作成すると、原本、正本、謄本の3種類の書面ができます。原本は公証役場、正本を信託銀行が預かります。謄本は遺言者が持ち帰ります。

④定期的な照会　：遺言者が亡くなるまでの間、信託銀行から遺言の内容・財産・相続人など届出事項に変更がないかどうかの照会があります。変更があれば、信託銀行に届け出ます。

⑤相続開始の連絡　：遺言者が亡くなれば、近親者などが信託銀行に連絡します。

⑥遺言の執行　：信託銀行は遺言執行者として手続きを行い、相続人・受遺者に遺産を分配します。

●遺言信託のメリット

- 遺言書を作成するときにアドバイスが受けられる
- 遺言の執行を代行してもらえる
- 個人の専門家に比べて組織的、長期的なサポートが期待できる

●遺言信託のデメリット

- 手数料が高額である。遺言執行手数料とは別途で司法書士や税理士の報酬も必要です。
- 子の認知など身分に関することなど財産に関するもの以外は引き受けられない
- 訴訟に発展しそうな場合は引き受けられない

●遺言信託の利用をおすすめできる人

- まとまった資産がある人
- 遺言の作成から執行までの手続きを1か所で済ませたい人

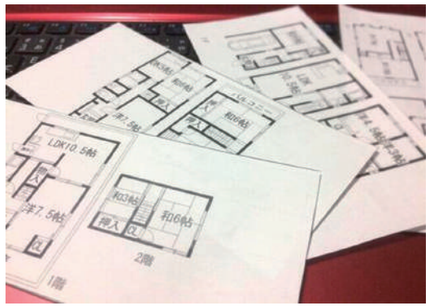
村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾ＦＰ事務所）
〒604-8175　京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1　VOICE21ビル401号
TEL：075-708-5591　FAX：075-708-5592　E-mail：murao-kimio@tkcnf.or.jp

発行所 RANZ NEWS編集局　TEL 075-253-1332／FAX 075-253-1282

Ranz News
2021年5月　No.82号
Ranz Group
miniTech west japan
conquest
ディーアイ
RANZ OFFICE SUPPORT
わたしたちグループは、心地よい住まいのプランナーとして地域に貢献し、「信頼」される企業、「安心」を与える企業を目指します。

「賃貸管理適正化法」2020年12月15日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」＝賃貸管理適正化法が施行されました。

「賃貸管理適正化法」は賃貸トラブル解決の切り札になる!?



この法律は賃貸住宅管理200戸以上の管理業者、サブリース業者（および一緒になって住宅管理業務請負を勧誘する者）、建築会社、ハウスメーカーが対象で、（1）**事業者の登録制度**や（2）**不当な勧誘行為**（3）**誇大広告の禁止**などの規制が盛り込まれています。サブリース業者とは賃貸物件を賃貸人（大家さんのことです）から借り上げて賃借人の募集など物件管理全般を請け負う業を営む者のことです。当然のことながら、この法律が施行された背景には、賃貸経営を管理業者に事実上一任するサブリース方式の増加に伴って急増する管理業者と大家さんもしくは賃借人とのトラブルがあります。「かぼちゃの馬車」問題に続くスルガ銀行の融資問題、レオパレス問題などは、みなさんの記憶にも新しいことでしょう。現在でも、特に管理業者とオーナー間については、家賃保証などの契約条件に関する説明不足やその後の不誠実な態度・対応によってトラブルが多発しており、実際に数多くの訴訟が提起される事態となっていることを重くみた国が法律によって規制するに至ったという経緯です。法律の対象となる取引は、オーナーと賃借人との賃貸借契約に基づいて管理業者が管理受託契約を結んだ「受託管理方式」と、勧誘者の勧めで賃貸物件を建設もしくは購入し、その運用をマスターリースおよび管理受託契約によって管理業者一任する「サブリース方式」です。なお、ウィークリー・マンションは旅館業法に該当する運営か否かでこの法律の対象になるかが線引きされます。

「賃貸管理適正化法」のポイント

この法律が制定されたのは賃貸住宅を巡って、「かぼちゃの馬車」問題やその後のスルガ銀行による融資問題など、企業のコンプライアンスや法規に違反する行為が相次ぎ、その都度消費者であるオーナーも賃借人も多大な経済的損失や精神的被害を受けたことが社会問題となったためです。　前後してレオパレスの建築基準法違反問題や賃料減額取消訴訟などが発生し、これまでの法規制とは別に、さらに賃貸住宅を巡る管理についての規制を厳しくする必要がコンセンサスを得て、この法律の制定となりました。賃貸業に関連する業務を行う者は、この事実を重く受け止める必要があります。この法律のポイントは、大きく分けて2つあります。1つは、初めて「サブリース業者の禁止行為と罰則」を規定したことです。禁止行為は2つあって、①誇大広告と②不当な勧誘行為が具体的に禁止されました。誇大広告については、サブリース業者が支払う家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、マスターリース契約の解除、そのほか省令の定める事項について「著しく事実に相違する表示をし、または実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示」をすることを禁じました。　これによって、たとえば契約に保証賃料改定規定があるのに「新築当初の賃料を30年間保証!」などの広告は、当然にできなくなるということです。また、「不当な勧誘行為」とは、マスターリース契約を結ぶために甘い言葉で相手を丸め込むような行為のことです。実際にはオーナー候補が騙されなければ良いとも言えますが、オーナー候補は素人で賃貸物件経営に何も知識がない場合が多く、説明のニュアンスによっては話が違う、騙されたと思う人が多数出たことを問題視したことによるものです。2つめは、「管理業者の登録制度と業務に関する義務」を明文化したことです。これまで任意登録だった賃貸住宅管理業者登録制度がこの法律によって義務化されました（これまでに任意登録していても改めて登録が必要です）。悪質な業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るための登録制度とされています。登録対象は、委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行なう者で、管理戸数が200戸以上の事業者ですが、管理戸数がこれに達していなくても登録は可能になるようです（この200戸という数も変更の可能性があります）。管理業者の義務については、（1）事務所ごとの業務管理者の配置（2）管理受託契約締結前の重要事項説明（3）財産の分別管理：家賃などは業者固有の財産と明確に分別して管理する（4）定期報告：業務の実施状況についてオーナー他に定期的に報告する――などが明文化されました。これらの業務が法制化され、また違反した場合の罰則規定（最大で6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金、またはこれを併科するという規定が設けられました）もあることから、賃貸物件の管理会社は業務内容が法律によって規定されたことになります。こうなるとこれから注目されるのは賃貸不動産経営管理士の資格ではないでしょうか。こういった法整備にも対応できる専門家の育成が急務と言えます。

RANZの名称は「Respect【尊敬】の「R」、Active【活動力】の「A」、Need【必要】の「N」、Zeal【熱意】の「Z」の頭文字からグループ名を決定いたしました。

賃貸物件の修繕要求に 大家はどこまで応えるべき?

雨漏りや水漏れ、エアコンの不具合など、入居者から大家様への修繕要求について、たいていの場合は応じるものと思います。しかし、もっとささいなことで修繕要求をしてくる入居者がいた場合、どうすればいいのでしょうか。この記事では、大家様の修繕義務とはどのようなものか、また、どの程度まで修繕が必要かについて解説します。

1.大家に修繕義務があるのはどんな場合?

賃貸借契約では、大家は借り主に対して、賃借物を賃貸借の目的にかなった状態で使用および収益させる義務を負っています。居住用マンションのような賃借物の場合には、借り主が安全で平穏に使用できることが当然の前提としてあります。建物の防犯対策や、共用部の廊下や階段の照明、郵便ポストなども、その対象となります。民法第６０６条には、「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」と記載されています。この修繕義務が発生する要件としては、「修繕の必要性」、「修繕の可能性」の２つの要件を満たすことです。

修繕の必要性

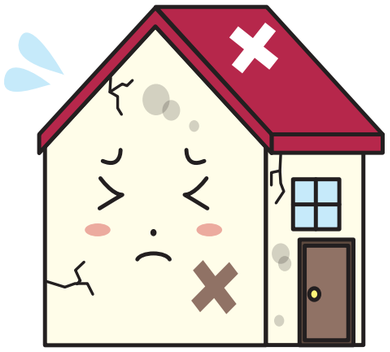
修繕の必要性について、最高裁判所判例の中には、使用収益に著しい支障がある場合に限って、修繕義務の存在を認めている古い判例（昭和３８年１１月２８日）もあります。一方、下級審の判例は、そこまで厳格ではなく、「使用収益に支障があるか」を基準に必要性を判断しているものが多いようです。
具体例として、次のようなものが考えられます。

●借り主の負担で修繕するもの‥居室内の照明器具やカーテン、消耗品類など。
●大家の負担で修繕するもの‥壊れた部屋の鍵、ベランダの手すり、崩れ落ちた壁、雨漏りなど。

例えば、壁紙が汚れているとか、少しはがれているなどといった場合には、「使用収益に支障を来さない」ため、特別な事情でもない限り、修繕の必要がないと言えます。

修繕の可能性

修繕の可能性については、物理的、技術的にだけではなく、経済的に可能かどうかも判断の基準となります。「経済的に修繕可能性がない」というのは、新築するのと変わらないほど修繕の費用が大きくなる場合と言えます。「修繕可能性がない」と判断される場合には、賃貸借契約が履行不能となって、契約が終了するのが原則です。もし賃貸借が続くならば、修繕できないことを反映して賃料減額となるのが一般的でしょう。



2.大家の修繕義務はどこまで?どの程度?

修繕義務の範囲について見ていきましょう。大家は、家屋の躯体部分（屋根、壁、柱、床など）、内装、設備など、自分が賃借人に提供しているものすべてについて、修繕義務を負います。では、大家はどの程度の修繕義務を負うのでしょうか。賃貸借契約は、大家の賃貸物件を使用収益させる義務と、入居者の賃料支払い義務が対価関係にある契約です。上記の大家の義務を果たすためには、社会通念上、契約の趣旨に従った使用収益ができる程度にまで修繕を行う必要があると言えます。例えば、築何十年も経った古い物件で、賃料も低額の場合でも、修繕義務がないということにはなりません。古い物件なりに、契約に従った使用収益させる必要があり、使用収益に支障を来すような不具合がある場合には、修繕の義務があります。参考までに判例を挙げます。東京地方裁判所の平成２年１１月１３日判決は、老朽化が進んでいる建物に対して、「賃貸人の修繕義務の存否及びその範囲・程度は、契約で定められた建物使用の目的、実際の使用方法・態様との関係で相対的に決せられるべきであり、修繕が可能であって、修繕をしなければ契約の目的に即した使用収益に著しい支障が生ずる場合に限って修繕義務があるというべきであるが、当該建物の経済的価値、賃料の額、修繕に要する費用の額等も考慮に入れて、契約当事者の公平という見地からの検討も加える必要がある」と述べているのですが、結果的に修繕義務を認めています。

3.借り主の故意過失が原因の場合は?

では、借り主の過失によって居室内の設備が壊れて、修繕が必要になった場合でも、大家は修繕義務を負うのでしょうか。
この場合、借り主は、大家の物、つまり他人の物を壊したことになるので、大家に対して、不法行為もしくは契約違反（目的物の使用方法に従って使用する義務違反）による損害賠償義務を負います。したがって、大家には修繕義務があるが、借り主にも損害賠償義務があるため、大家が修繕して借り主に損害賠償すべきというのが、これまで主流の考え方でした。東京地方裁判所の平成２８年３月８日の判決は、この説を採用しています。もっとも現在では、このような場合に、そもそも大家は修繕義務を負わないと解釈する説も有力です。国土交通省住宅局が作成した賃貸住宅標準契約書では、「乙（賃借人）の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない」として、契約条項に、賃貸人が修繕義務を負わないことを明記することによって解決を図っています。なお、この「賃貸住宅標準契約書」では、賃借人が修繕するべきもの（例えば、電球などの消耗品の交換など）が記載されていて、参考となります。

4.修繕義務があるのに応じなかったら?

最後に、物件に不具合が生じて、大家に修繕義務があるにもかかわらず、修繕しなかった場合、借り主が取り得る行動について考えてみます。

1.大家に修繕費用を請求

借り主の側で修繕した場合、民法６０８条第１項により、必要費を大家に対して直ちに請求することができます。あるいは費用を賃料と相殺することも考えられます。ここで、必要費とは、物件の使用収益をするために必要なもので、原状の保存もしくは回復のための費用です。改良のため（原状をよりよくするため）や、借り主の便宜のための費用は含みません。

2.賃料減額請求権

大家の修繕義務の債務不履行により、借り主には、不履行の度合いに応じた賃料減額請求権が発生するとされています。これは、民法６１１条（賃貸の目的物の一部が滅失した場合の賃料減額請求権）の類推適用として認められると解釈されています。

3.退去する

賃貸物件の供給過剰な地域では、借り主は退去を選択することもあり得ます。そして、退去する際に、修繕義務の債務不履行を原因として、引っ越し費用などを損害賠償請求されることも考えられます。

4.賃料の支払いを拒絶

賃貸借契約の性質上、大家が修繕しないことで使用収益に支障を来しているならば、借り主は賃料の一部または全額の支払いを拒絶することも考えられます。このような方法は、同時履行の抗弁権（民法５３３条）の適用もしくは類推適用によって可能と言われています。ただし、支障があるにせよ、住み続けているのに賃料の全額を支払わない場合には、借り主の債務不履行として、大家の側が契約の解除を請求する理由となり得ます（そのためには、賃料の全額を3カ月間支払わないなど、「信頼関係の破壊」と見なされる行為が必要です）。つまり、「使用収益に支障を来す割合に見合う程度」の一部支払い拒絶は可能だが、どのくらいの不具合で、どのくらいの割合まで賃料の支払いを拒絶できるかは、ケースバイケースなのです。借り主の判断で過度に減額すると、債務不履行になる可能性もあるので、借り主としても、支払い拒絶は使いづらいのではないかと思います。

まとめ

●大家は、賃貸物の使用収益に必要な修繕をする義務を負い、それは「修繕の必要性」、「修繕の可能性」の２つの要件を満たす場合である。
●大家は、借り主に提供しているものすべてについて、修繕義務を負っている。
●賃貸借契約では、大家の賃貸物件を使用収益させる義務と、入居者の賃料支払い義務が対価関係にあるため、修繕は「使用収益ができる程度」まで行う必要がある。
●借り主の故意過失が原因の場合には、一般的に修繕費用は借り主の負担となる。
●大家に修繕義務があるのに修繕しなかった場合、借り主は、費用の請求のほか、退去や損害賠償、賃料の支払い拒絶や減額請求などをする場合も考えられる。

ポイントは、修繕が必要かどうかの判断基準は、「契約に従った使用収益に支障を来す限度」ということになります。
この判断が難しい場合には、法律相談などで相談してみるべきでしょう。