

「宅建業者として必ず押さえておきたい民法改正点（賃貸借編）」

令和2年12月

弁護士西村龍一

第1 民法改正の概要

1 民法改正に至った経過

(1) 民法1896年（明治29年）成立・1898年（明治31年）施行。1編（総則）、2編（物権）、3編（債権）、4編（親族）、5編（相続）の5編構成。

(2) 4編（親族）と5編（相続）以外の部分は、成立してから現在まで約120年間、大きな改正がされてこなかった。

理由

①私法上の基本法の頻繁な改正は混乱の原因となる。

②民法の規定で不明確な点は判例で補充されて具体的な不都合がない。

③借地借家法など特別法による手当。

(3) 社会の変化に対応するため、抜本的な改正の必要性を求める声が強くなったことから、2009年（平成21年）11月に法制審議会民法（債権関係）部会設置され、改正の検討が開始した。

2017年（平成29年）5月26日改正法案成立し、2020年4月1日に改正民法施行。

2 改正の特徴

(1) 条文数の変化

改正前の条文数（1条から1044条までで合計1087条）と改正後の条文数（改正前と同じく1条から1044条で合計1118条）で形式的な条文の番号に変化がなく、条文数を増やしている。

(2) 改正内容

判例法理等による従来解釈を明文化した部分も多く、新設された規定との整理が必要。

改正全体のボリュームが多いため、まずは宅建業者の業務に関わりの深い分野の改正部分について確認していくのが合理的。

第2 賃貸借に関する改正点

1 賃貸借の存続期間（604条）

賃借権の存続期間を最長20年から最長50年と変更（更新も同様）。

対象は、動産及び建物所有を目的としない土地の賃貸借であり、借地借家法の対象となる賃貸借の存続期間は引続き同法による。

2 不動産の賃貸人たる地位の移転（605条の2）

(1) 原則（1項）

賃貸不動産に、賃借人の対抗要件を備えた賃借権が存在する場合、賃貸不動産の譲渡により賃貸人たる地位が当然に移転する（最判昭和39年8月2

8日)。

(2) 例外(2項)

例外的に、①譲渡人と譲受人との間で賃貸人の地位を譲渡人に留保する旨及び②当該不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意を行った場合には、賃貸人たる地位は譲受人に移転しない。

ただし、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、賃貸人の地位は譲受人又はその承継人に当然に移転する。

(3) 対抗要件(3項)

賃貸人たる地位の移転を賃借人に対抗するには、不動産の所有権移転登記が必要(最判昭和49年3月19日)。

(4) 敷金返還債務等の移転(4項)

賃貸人たる地位が移転したときは、賃貸人の費用償還債務及び敷金返還債務は譲受人又はその承継人が承継する(最判昭和44年7月17日、最判昭和46年2月19日)。

3 合意による不動産の賃貸人たる地位の移転(605条の3)

(1) 譲渡人と譲受人との間の合意により、賃貸人たる地位が賃借人の承諾を要せずに移転する。一般的な債務引受けであれば賃借人の承諾が必要であるが、賃貸物を使用させる債務については所有者であれば履行可能であるため、例外を規定したもの。

605条の2と異なり、賃借人の対抗要件具備の有無を問わない。

(2) 605条の2・3項及び4項が準用(賃貸人たる地位の移転は不動産の所有権移転登記をしなければ、賃借人に対抗できない(3項)。賃貸人たる地位が移転したときは、賃貸人の費用償還債務及び敷金返還債務は譲受人又はその承継人が承継する(4項))。

4 賃借人による妨害排除請求(605条の4)

(1) 対抗要件を具備した不動産賃借権につき、賃借人は妨害停止請求(1号)及び返還請求ができる(2号。最判昭和30年4月5日等。なお、妨害予防請求は含まれていない点に注意。)

(2) 民法改正前からの、不法占拠者に対しては対抗要件を具備しなくとも妨害排除請求が可能との解釈を認めない内容ではない。

本項はサブリース等で活用が見込まれる。

5 賃貸人による修繕等(606条)

賃貸人による賃貸物の修繕義務は改正前と同様の規定だが、賃借人の帰責事由により修繕が必要となったときは、賃貸人は修繕義務を負わない旨が追記された。

賃借人の帰責事由は、賃借物一部使用不能の場合の賃料減額(611条1項)、原状回復義務(621条)等と同じく、修繕義務との関係でも重要な要素。

6 賃借人による修繕(607条の2)

賃借物の修繕は賃貸人が行うのが原則であるが、一定の場合に、賃借人の修繕権限を認める規定を新設。

- ①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当な期間内に必要な修繕をしないとき（1号）
- ②急迫の事情があるとき（2号）

7 転貸の効果（613条）

(1) 直接履行の範囲（1項）

適法な転貸借において、転借人が賃貸人に対して直接義務を負う範囲につき、原賃貸借の賃借人の債務の範囲を限度と明記。

(2) 原賃貸借合意解除の効果（3項）

賃貸人及び賃借人が原賃貸借を合意解除しても、原賃借権の消滅を転借人に對抗できない（最判昭和38年2月21日等）。

ただし、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは対抗することができる（原賃貸借の債務不履行解除による契約終了を転借人に対抗できるものとした判例として、最判昭和62年3月24日）。

8 賃貸目的物の滅失等

(1) 目的物の全部滅失等（616条の2）

賃貸目的物の全部が滅失又は使用不能となった場合、賃貸借は当然終了（最判昭和42年6月22日）。

全部滅失等の帰責事由は問わず、どちらかに帰責事由のある場合は損害賠償請求の問題となる。

(2) 目的物の一部滅失等（611条）

ア 改正前は、賃借人は、賃貸目的物の一部が賃借人の過失によらず滅失した場合には、賃借人は滅失した部分の割合に応じて賃料減額を請求できるとの内容であった。

改正により、対象が滅失に限らずその他の事由により使用及び収益ができなくなった場合も含まれることとなった他、賃借人に帰責事由がないときは、使用収益できなくなった部分の割合に応じて当然に賃料が減額されることになった（1項）。

イ 1項の一部滅失等により、残存部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達成出来ないときは契約の解除ができる（2項）。

この解除は賃借人の帰責事由を問わず、仮に責めに帰すべき事由が賃借人にある場合は損害賠償の問題となる。

9 原状回復義務（621条）

(1) 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う（これまでの判例（最判平17年12月16日）等の集積によるルールを明文化）。

(2) 賃借人に原状回復義務のない場合

- ① 賃借人が引渡しを受ける前からの損傷
- ② 通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化
- ③ 賃借人の責めに帰することができない事由による損傷

(3) 賃借人に通常損耗の原状回復義務を負担させる特約の有効性

賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭で説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要（最判平成17年12月16日）。

10 使用貸借の規定の準用（622条）

- (1) 期間を定めた賃貸借は、期間満了により終了する（597条1項）。
- (2) 賃借人は、賃貸目的物に附属させた物につき収去義務を負う（ただし、分離することができない物及び分離に過分の費用を要する物は除く。599条1項）とともに、附属させた物の収去権を有する（599条2項）。
- (3) 賃貸目的物の用法違反に基づく損害賠償請求及び賃借人の費用償還請求は、賃貸人が目的物の返還を受けたときから1年以内に請求しなければならない（600条1項）

11 敷金（622条の2）

- (1) 定義（判例（大判大15年7月12日等）法理の明文化）
いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭
- (2) 敷金返還請求権の発生時期（622条の2・1項1号）
賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき（明渡完了時説）。
- (3) 賃借権譲渡の特則（622条の2・1項2号）
賃借人が適法に賃借権を譲渡したときは、賃借権譲渡の時点で敷金返還債務が発生する（最判昭和53年12月22日）。
- (4) 賃借人からの敷金充当請求の制限（622条の2・2項）
賃借人の賃借権に基づいて生じた金銭給付を目的とする債務不履行について、賃貸人からの敷金を債務弁済に充てることは認められるが、賃借人からは、敷金をこのような債務の弁済に充てることを請求できない（敷金を理由に賃借人が賃料支払を拒絶することはできないとした大判昭和10年5月15日の明文化）。

12 個人根保証契約の保証人の責任等（465条の2）

- (1) 今回の民法改正前は、個人根保証契約は、貸金等の限定された対象について、極度額の定めを要件とする規定がされ（旧規定465条の2）、建物賃貸借の保証などは除外されていた。
もともと、建物賃貸借の賃借人の債務を保証する保証契約は、将来発生する不特定の賃料等の賃借人の債務について保証するものであり、継続的な取引から発生する不特定の債務を包括的に担保する保証であるから、個人根保証契約に該当することとなる（465条の2・1項）。

(2) 極度額の定め（465条の2第2項）

建物賃貸借契約の賃借人の債務を保証するものも根保証であり、極度額の

定めがなければ無効となる。

(3) 更新契約との関係

最判平成9年11月13日（期間の定めのある建物賃貸借契約の更新後の賃貸借から生じる債務についても保証人の責任を認めた判例）。

13 個人根保証契約の元本の確定事由（465条の4）

建物賃貸借契約等の保証が個人根保証となるため、極度額の範囲内で増減する債務の元本がいつ確定するかも保証人の責任の重要なファクターとなる。

(1) 1号

債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。

(2) 2号

保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。

(3) 3号

主たる債務者又は保証人が死亡したとき。

14 保証人の負担と主たる債務の目的又は態様（448条）

(1) 保証契約締結時の扱い（1項）

保証契約締結時に保証契約が主債務よりも重い場合は、主債務の限度で保証債務が減縮される（改正前と同様）。

(2) 保証契約締結後の扱い（2項）

保証契約締結後に主債務の内容が加重された場合、保証債務がどのような影響を受けるか規定はなかった。しかし、解釈上は締結時の規定からも締結後にも保証契約が加重されるべきでないとするのが通説で、改正規定はこれを明文化した（なお、これとは逆に、締結後に主債務が軽減された場合は、保証債務も軽減される（大判明示37年12月13日）。）。

建物賃貸借契約の保証の場合は、更新時等の賃料が増額された際には注意が必要。

以上