

# URBAN-REPORT

<http://www.urbankk.co.jp>

発行人 ㈱アーバン企画開発 三戸部 啓之

## 民法改正による賃貸借契約への影響について

### はじめに

「民法の一部を改正する法律」が2017年6月2日に公布されました。施行日は、原則として公布日から起算して3年を超えない範囲内において政令で定める日(遅くとも2020年6月1日まで)とされています。(※改正項目によっては経過措置が設けられている為、注意が必要です。)

今回の改正は民法のうち「債権」に関する定めについて見直しを行ったもので、物件所有者・不動産管理会社の実務も改正民法に即した変化が求められる内容です。

改正項目は多岐にわたりますので、本稿では今回の改正のうち賃貸借契約に影響を及ぼす重要事項として

①保証契約 ②一部滅失による賃料減額 ③賃借人による修繕 ④原状回復、の一部につき改正点の要旨・問題点について考察いたします。



### 1、保証契約

保証契約の成立要件に変更があります。改正民法では「個人根保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じない」とあり、施行後は保証契約書に極度額の定めがない場合、保証契約は無効であり、保証人は保証債務を負いません。問題点としてはこれまでの「一切の債務を負担する」という様な表現だけでなく、「●●万円を極度額とする」という具体的数字を明示することが有効な契約の要件となり、連帯保証人の承諾を得ることが改正前より難しくなることが予想されます。また、紙面の都合上詳細は割愛させていただきますが、成立時だけでなく、更新時、賃借人死亡時、保証人死亡時、契約締結後の借主債務の加重、また保証人に対する情報提供義務にも改正があり、契約書面の確認・変更や賃借人・保証人への対応準備の必要性があります。

今回の改正により、実務上、人的保証の成立・継続はより難しくなりますので、今後は保証会社を有効に活用することが、管理会社・貸主・借主共に一層重要になることが考えられます。

### 2、一部滅失による賃料減額

賃借物の一部滅失については、現行民法では「一部滅失の場合を要件として賃借人に賃料減額請求権を認めていました」が、改正民法では「一部滅失の場合に加えて、その他の事由による使用不能も要件とした上で、当然に賃料減額されるものとする規定」に改められました。また賃借人からの解除要件にも前述の「その他の事由による使用不能」が加えられています。現在でも設備故障等で迷惑料支払いの対応をする場合はあり、実務上の大きな変化はないかもしれませんが、権利意識の高い賃借人の増加は予想されます。その場合、事後的に妥当な減額料を提示することは難しいので、紛争回避の為に、事前予測可能な範囲(トイレ・給湯器・エアコン等)で減額の割合や金額、また期間や方法について定めておき、定めた範囲外においても類推して妥協点を探れるよう契約時に合意をとっていくことが望ましいと考えられます。



### 3、賃借人による修繕

建物の修繕については、「賃借物の修繕が必要な場合において、①賃借人が賃貸人に修繕が必要な旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき②急迫の事情があるときは、賃借人は、その修繕をすることができる」と明文化されました。これは判例の明文化であり実質的変更点はありません。また改正前より、賃借人が修繕を行った場合の必要費償還請求権（また有償費償還請求権においても）は賃借人が通知義務を怠った場合でも発生すると解されています。上記より、賃借人自ら修繕を行う権限が明示されたことにより、賃借人が今次の改正の主旨を誤解して、自ら修繕を行ってしまう事が考えられます。その場合、修繕費用面で、賃貸人に不利に働く場合が多くなると予想されます。こういった事態を回避する為には、賃貸借契約時に「賃貸人に原則として修繕の権限があること・通知義務があること」を明示・確認するとともに、改正前からの入居者に対しても更新時や物件共用部への掲示等で周知し、注意喚起する必要性が考えられます。



### 4、原状回復

「通常使用及び収益による損耗及び経年変化や損傷に賃借人に帰責事由がない場合に、賃借人に原状回復義務がないこと」が明文化されました。

この改正内容自体も前項同様に判例を明文化しただけで、従前の解釈に変更はありませんが、本改正に対する賃借人の誤った理解により、敷金返還の際のクレーム増加が懸念されるため、正確な知識の確認等備えが必要です。また、改正後も、この規定は任意規定ですので、特約を定めることにより、通常損耗補修においても賃借人に負担を課すことは可能です。実際は、この特約によりハウスクリーニング代等を賃借人負担としている管理会社・仲介会社が多いと思われます。通常損耗補修特約については、①範囲の特定 ②金額の明示 ③金額の相当性、の有無により有効性が判断されます。特約を設けるだけでなく、前述の3点の要素を満たしているかどうか、特約の内容にも注意が必要です。

### おわりに

本稿は今次の民法改正について賃貸借契約書への影響に着目し、改正前民法下での賃貸借契約書の問題点について述べてまいりました。情報化社会が浸透し、私自身も、実務の中で、貸主・借主・管理会社間の情報の非対称性が無くなってきていることを実感しております。またはじめに述べた通り、改正民法への適応は物件所有者様の不動産経営をお手伝いする管理会社にとって必須だと考えております。

ご所有の賃貸物件の管理でご心配事がお有りでしたら、当社の管理如何に関わらず、ご相談いただけましたら幸いです。私の所属する管理受託課は当社への管理変更によって、ご所有の賃貸不動産経営の改善を目的とするセクションです。物件所有者様のお力になれるよう、日々の研鑽をお約束して本稿の結びとさせていただきます。

コンサルティング事業部 管理受託課 石川 雄一郎

