特集 改正民法案と不動産市場【論説】

住宅賃貸借市場に与える影響と対応

～実務現場からの考察

The effects of new Civil Code on the residential leasing market in Japan and measures
～a consideration by a leasing market player

Noriaki SHIOMI : Meiwa Jyuhan Ryutu Center Co., LTD
Japan Property Management Association

塩見 紀昭*

はじめに

今回、民法改正に伴う影響について実務的にどう影響し、どのような対応が必要かを寄稿する事になりました。私は東京都世田谷区で30年間賃貸管理業を営んでいます。一方で公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の理事も長年務めている関係から、住宅賃貸市場の現場、業界の変革を感じてきた一人です。本来、賃貸人（所有者）と賃借人の間に立って「安心・安全・快適」な住環境を提供する事がミッションであると考えますが、残念ながら賃貸人と賃借人との間に争いが起きる事も少なくありません。その結果、本来、良好な賃貸借関係が安定的な賃貸住宅経営の基盤であるべき所、賃借人が賃貸市場から離脱してしまう危惧があります。他方、好むと好まざるに関係なく少子高齢化と相まって市場の縮小を避ける事はできません。

今回、民法改正法案が成立すれば、債権法が含まれる現在の民法財産編が1896年の民法公布以来120年ぶりの大改正となります。民法は、日常生活や経済活動などを規律する基本的な法律でありながら、一般的に分かりにくく、社会や経済の実態・時代の流れに合わなくなっている部分がありトラブルも起きています。今回の民法改正の趣旨は「国民にとって分かりやすい民法」、「社会・経

済の変化に対応した民法」の実現が改正の目的とされています。そう言った意味からも今回の民法改正を前向きに捉えたいです。多くの紛争の源が理解不足、不明確な契約内容が起因とされるものも散見できるからです。

住宅賃貸借市場においても業界をあげて、より分かり易く紛争が起きない良好な市場にしていきたいです。

さて、本題に入ります。

住宅賃貸借市場において、実務的な見解から改正のポイントを4点に絞りたいと思います。

1 賃貸物の修繕等（民法第606条第1項関係）

【民法改正】

(1) 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。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になったときは、この限りでない。

(2) 賃貸物の修繕が必要である場合において、次のいずれかに該当するときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

ア 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、

●参考〔財〕日本賃貸住宅管理協会リスク・マネジメント研究会の提案〕

■貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン(案)

契約書に下記の免責内容を明記することにより、事故が発生した場合にもトラブルが無用に拡大することを防止する手段として用いることが考えられます。

状 況	賃料の減額割合(月額)	免責日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5%～50% <small>(※経費・労力などが発生した場合に約50%)</small>	7日

※入居者による善管注意義務違反を除く

■免責日数

発生から修理完了まで通常必要とされる日数。ただし、発生から通報まで時間がかかるなど入居者の協力が得られなかった場合は、その状況を明確にしたうえで、免責日数を加算しても構わないでしょう。

賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
イ 急迫の事情があるとき。

(改正の趣旨)

本文(1)は、民法第606条第1項の規定を維持するものです。

本文(2)は、賃借人の修繕権限について定めるもので、民法第608条第1項が含まれているところを明文化するものですが、賃借物はあくまで他人の所有物であることから、賃借人が自ら修繕し得る要件については、契約に別段の定めがない限り、修繕の必要が生じた旨を賃貸人に通知し、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時、又は急迫な事情がある場合には自ら修繕することを許容することとしています。

2 賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等(民法第611条関係)

【民法改正】

(1) 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

(2) 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目

的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

(改正の趣旨)

本文(1)は、民法第611条第1項の規定を改めて、賃借人の一部滅失の場合に限定しないで賃借物の一部の使用収益(一部不能の場合も含めて)をすることができなくなった場合を対象として賃料の減額を認めるとともに、賃借人からの請求を待つことなく当然に賃料が減額されるとしました。賃料債務は一部滅失時から当然に減額されることを文言上明らかにしています。また公平の観点から賃借人に帰責事由がある場合は、賃借人は賃料減額を主張することはできないとしています。

本文(2)は民法第611条第2項の規定を改め、賃借物の一部滅失の場合に限らず賃借物の一部の使用収益ができなくなった場合に賃借人の解除権を認めることとしました。また賃借人の過失によるものである場合でも賃借人の解除権を認めることとしました。これは賃借物の使用収益目的を達成することができないのに解除権行使を否定して賃貸借契約を継続させることは妥当ではなく、賃借人に帰責事由がある場合には、賃借人の損害賠償責任によって清算を図ることが合理的だからとされています。

(実務上の留意点)

上記(1)の場合、賃料減額と言っても減額幅については紛争になり得ると推測します。

そこで、上記のような説明を事前しておくこ

2) 近時5ヶ年の種別項目による相談件数と順位

順位	23年度	件数	24年度	件数	25年度	件数	26年度	件数	27年度	件数
1	仲介&入居前	126	仲介&入居前	130	仲介&入居前	81	仲介&入居前	130	仲介&入居前	129
2	入居中修繕	64	管理業務	49	入居中修繕	63	原状回復	61	入居中修繕	86
3	原状回復	60	入居中修繕	39	管理業務	44	管理業務	58	原状回復	79
4	管理業務	60	原状回復	34	原状回復	36	入居中修繕	49	管理業務	65
5	居住ルール	25	居住ルール	29	居住ルール	22	居住ルール	30	居住ルール	35
6	更新	20	更新	26	更新	21	家賃滞納	17	家賃滞納	30
7	家賃滞納	18	解約更新拒絶	17	家賃滞納	16	定期借家制度	16	解約更新拒絶	17
8	定期借家制度	18	定期借家制度	13	解約更新拒絶	14	更新	14	更新	16
9	高齢者	14	家賃滞納	11	家賃増減	12	解約更新拒絶	7	定期借家制度	13
10	解約更新拒絶	9	高齢者	11	定期借家制度	8	家賃増減	4	家賃増減	11
11	家賃増減	6	家賃増減	8	高齢者	5	競売貸主倒産	2	競売貸主倒産	3
12	競売貸主倒産	3	競売貸主倒産	7	競売貸主倒産	0	高齢者	0	高齢者	1
13	その他	211	その他	96	その他	74	その他	97	その他	82
計		634		470		396		485		567

(公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 総合研究所出典)

とで紛争を未然に防げると思います。

より分かり易くする事が現場に求められます。

3 賃貸借契約終了時の収去義務及び原状回復義務（民法第616条、第598条関係）

【民法改正】

民法第616条（同法第598条の準用）の規律を次のように改めるものとする。

(1) 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに附属させた物がある場合において、賃貸借が終了したときは、その附属させた物を収去する義務を負う。ただし、賃借物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については、この限りでない。

(2) 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（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を除く。以下この(2)において同じ。）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。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

（改正の趣旨）

上の表でも分かるように、賃貸契約終了時（明け渡し）の原状回復問題は常に相談事項の上位を

占めてきました。その間においても国土交通省等が「原状回復ガイドライン」などで一定のルール化をはかり、一層の具体化を進めてきました。しかし、「原状回復の内容、方法等については、最終的には契約内容、物件の使用の状況等によって、個別に判断、決定されるべきもの」として、原状回復の問題をはじめ、賃貸住宅をめぐるトラブルが発生した場合の解決は、「当事者間の相対による交渉により図られることとなるが、相対交渉によって解決しない場合、最終的には裁判により決着を図る」とする考え方が示されています。

今般の改正により、原状回復義務の対象となる損傷から、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の通常損耗の回復並びに賃借物の経年変化は除かれる旨を明文化することに大きな意義があります。

4 敷金

これまで敷金については民法で明確な規定がありませんでした。とても曖昧で慣習によるところが多かった敷金について明文化される事になりました。金銭の給付を目的とする債務を担保する目的、すなわち「家賃債務の担保」を定義づけたと言えます。

それと同時に、敷金の返還義務も明文化されま

した。賃料の未払い分や、故意・過失による損傷の修繕費用などがない限り、賃貸借契約が終了して明渡す際に原則として敷金の全額が返還されることになります。これも実務的に注意が必要だと思えます。

現在では国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等で多くの判例も蓄積され理解も進んで来ていると思われるので、実務上では今までと大きく変わる事はないと思いますが、慣習による地域差の違いや消費者契約法への配慮が求められ、より一層の説明責任が必要になります。

【民法改正】

敷金について、次のような規律を設けるものとする。

(1) 賃貸人は、敷金（いかなる名義をもってするかを問わず、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をいう。以下において同じ。）を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

ア 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。

イ 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

(2) 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

(改正の趣旨)

本文(1)前段は、敷金（民法第316条、第619条第2項参照）の意義を判例（大判大正15年7月12日民集5巻616頁等）や一般的な理解を踏まえて明

確にするものです。

本文(1)後段は、敷金返還債務が生ずる時期を明確にするものです。判例（最判昭和48年2月2日民集27巻1号80頁）は、賃貸借が終了し、かつ、目的物が返還された時に敷金返還債務が生ずるとしています。また、賃借人が適法に賃借権を譲渡したときも、賃貸人と旧賃借人との間に別段の合意がない限り、その時点で敷金返還債務が生ずると考えられます（最判昭和53年12月22日民集32巻9号1768頁参照）。そこで、本文(2)では、これらの理解を明文化することとしています。

本文(2)は、敷金返還債務が本文(2)前段により具体的に生ずる前における敷金の充当に関する規律について定めるものであり、判例法理（大判昭和5年3月10日民集9巻253頁）を明文化するものです。

総括

120年ぶりの民法大改正ですので、その項目も多岐にわたります。

今回の寄稿は、私にとって、とても勉強になりました。特に、賃貸物の修繕、賃借物の一部滅失による賃料の減額請求、賃貸借契約終了時の取去義務及び原状回復義務と敷金の4点を考えました。現場に身を置く一人として、今回の大改正がより分かり易く、紛争を未然に防ぐものに育てて行く必要性を感じました。業界としても十分に法改正を理解しながら改善が必要でしょうし、オーナー様への説明、入居者への分かり易い契約書作成、説明などが求められます。今回の改正を前向きに考え、より発展的な賃貸住宅市場に育てる良い機会に捉えたいです。

最後に、今回の寄稿に当たり、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の顧問弁護士、亀井弁護士、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会・法務委員会の資料の協力に心から感謝し、稚拙ではありますが、私の挨拶に代えさせていただきます。

以 上