

# 改正民法施行後の不動産賃貸借の 状況と課題

弁護士 江口 正夫

不動産賃貸借は、改正民法施行による影響を大きく受けた分野の一つである。改正民法が不動産賃貸借の実務に与える影響の主なものについて、施行後の状況と課題を検討することとする。

## 第1 賃貸借契約の個人連帯保証契約についての「極度額」規制の導入

### 1 極度額規制の導入と周知状況

改正民法では、賃貸借契約における保証人が個人の場合には、書面又は電磁的記録により「極度額」を定めない限り、保証契約は無効とされることが明文で定められた（改正民法第465条の2）。

従って、改正民法施行後に新たに個人との間で賃貸借契約の連帯保証契約を締結する場合には、極度額を必ず書面又は電磁的記録により定める必要がある。こうした認識は、仲介会社及び管理会社を通じて、徐々に賃貸人に普及しつつあるようである。

### 2 極度額の金額

問題は賃貸借の連帯保証人の極度額として、どの程度の金額とするかということにあるが、改正民法施行後1年を経て、住居系賃貸借の連帯保証人の極度額は、概ね賃料の1年分～2年分とするものが多いようである。また、住居系賃貸借においては、保証人のな

り手が減少し、家賃債務保証会社を利用するというケースも想定されてきたところである

### 3 極度額規制の適用される賃貸借契約の範囲

改正民法施行後、実務において問題となるのは、極度額規制の適用される賃貸借契約の範囲である。改正民法附則第21条1項によると、保証債務に関する経過措置として、「施行日前に締結された保証契約に係る保証債務については、なお従前の例による。」と定められている。従って、改正民法施行前に締結済の不動産の賃貸借契約の連帯保証契約は、改正民法施行後も「従前の例による」とされているため極度額を定めていなくとも連帯保証契約は有効と解される。

特に問題となるのは、改正民法が施行される前からの連帯保証契約で、改正民法施行後に連帯保証契約を更新する場合であろう。この点は見解の相違があるが、法務省の見解によると、改正民法施行前に締結した契約であっても、改正民法施行後に契約を更新した場合には改正民法が適用されると解されている。改正民法施行から1年を経過したが、この法務省見解は徐々に理解が広まっていると思われる。その上で、現在の問題点は、改正民法施行後に、保証契約が更新されたとは、どのような場合を指すのかという点である。

(1) 賃貸借契約のみ更新の合意がなされ、保証人の責任が更新後も継続する場合

賃貸借契約について更新する際には、賃貸人と賃借人との間で合意がなされ、保証人は契約の更新手続きに関与しない場合も少なくない。しかし、これは保証契約について更新契約が締結されたというわけではない。従って、改正民法施行後に賃貸借が更新されたからといって、保証契約が更新されたものではないから、極度額の定めを新たにしなくても、保証契約が無効となるわけではない。

(2) 改正民法施行後に賃貸借契約が法定更新された場合

また、賃貸借契約が法定更新された場合は、新たに更新の合意があるわけではないので、改正民法は適用されない。

(3) 改正民法施行後に賃貸借契約や保証契約が自動更新された場合

この点については見解が分かれるようである。自動更新された場合は、当事者は格別の更新の合意を成立させたわけではないから改正民法は適用されないとする考え方と、自動更新は一定期間前に当事者が格別の意思表示をしなかった場合に成立するものであるから、一定期間内に意思表示をしなかったという事実をもって更新の合意があったものとして改正民法が適用されるとする考え方とがあるようである（後者は法務省の参事官の論文等にみられる。）。

## 第2 保証人に対する情報提供義務

建物賃貸借に関して適用される情報提供義務の内容は、下記のとおりである。

### 保証人に対する情報提供義務（その1）

保証契約締結時における事業のために負担する債務の個人根保証契約における主たる債務者（賃借人）の資産状況等についての保証人に対する情報提供義務  
 ➤債権者（賃貸人）が賃借人の提供義務違反を知り、知り得べきときは保証人は保証契約を取消することができる。

賃借人の資産状況等についての情報提供義務は事業のために負担する根保証債務の保証人が個人である場合に限定されているので、賃貸アパートや賃貸マンション等の住居系賃貸借契約の個人の連帯保証人に対しては、賃借人が連帯保証人に情報提供をすることは義務づけられてはいない。

しかし、貸ビルにおけるオフィスや店舗等の賃貸借契約の場合は、賃料債務等は事業のために負担する債務となるので、かかる事業系賃貸借契約の個人の連帯保証人に対しては、各テナントが情報提供義務を負うことに注意する必要がある。

この情報提供義務において注意すべきことは、情報提供が適正に行われなかった場合のペナルティが定められていることである。仮に情報提供義務等の義務違反があった場合、情報提供義務が適正に行われていないことを賃貸人が知り又は知ることができたときは、保証人は保証契約を取り消すことができるものとされている。このリスクを回避する方法として、例えば、連帯保証条項において、連帯保証人は、賃借人から、民法所定の情報の提供を受けた上で連帯保証契約を締結するものであることを表明し、保証する旨の条文を規定しておくという方法が考えられる。

**保証人に対する情報提供義務（その2）**

保証契約期間中における、委託を受けた保証人全般（個人・法人を問わない）に対する貸借人の保証人に対する、貸借人の債務履行状況に関する情報提供義務  
 ➤違反に対する明文規定は設けられていない。

貸借人が、貸借人から委託を受けた保証人に対し、貸借人の債務の履行状況等について情報提供義務を負うという規定である。ただし、貸借人の債務の履行状況に関する情報はセンシティブな情報であるから、プライバシー侵害のリスクがあることに留意すべきである。

貸借人は、改正民法の上記情報提供義務の規定により、提供すべき情報については守秘義務を解除されているものと解されるが、提供する情報は改正民法第458条の2に定められた最低限の情報に限定すべきであり、これ以外の情報まで漏らすと、守秘義務違反等のクレームを受ける恐れもあり得ることに留意されたい。また、管理会社が貸借人に代わって保証人に情報提供する場合であるが、改正民法により守秘義務を解除されているのは貸借人であって管理会社ではないことに注意すべきである。もっとも、情報提供義務の履行は代理を許さないものではないと思われるので、管理会社が貸借人から情報提供に関する代理権の授与を受ければ、管理会社も情報提供義務を代行することは可能と思われる。

**第3 貸借人の修繕権の明文化**

**(1) 貸借人の修繕権の明文化**

改正民法では、一定の場合には、貸借人に

賃借物を自ら修繕することができる旨の規定を設けている。「修繕をすることができる」とは、賃借人に賃借物の修繕権がある、ということの意味するものである。

**【改正民法第607条の2(賃借人による修繕)】**

「賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 一 賃借人が貸借人に修繕が必要である旨を通知し、又は貸借人がその旨を知ったにも関わらず、貸借人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき
- 二 急迫の事情があるとき」

改正民法では、一定の要件を満たす場合には、賃借人には修繕権がある旨が明文化されたが、修繕権の実務に与える影響を検討する上では、賃借人が修繕権を行使した場合、その修繕費用は誰が負担するのかを検討しておく必要がある。

民法では、賃貸物件が修繕を要する状態になった場合は、修繕義務は貸借人が負担すると定めており（改正民法第606条1項）、賃借人が修繕権を行使した場合も、その修繕費用は最終的には貸借人が負担することになる。改正前民法の時代から、貸借人の負担に属する必要費は直ちにその償還を請求できると定められており（改正前民法・改正民法各第608条1項）、「貸借人の負担に属する必要費」には修繕費用が含まれる。また、「直ちに」とは、賃貸借契約の終了を待つ必要はなく、費用の支出と同時にという意味であると解されている。貸借人としては、契約終了を待たず、費用の償還を請求されることになるため、賃借人が行った修繕について、果して修繕の必要性があったか否か、賃借人の行った修繕行為は必要な範囲内のものであったかにつ

き、争いが生ずる可能性もあり得る。改正民法施行後1年を経過したが、この種の紛争は未だ多く発生しているわけではないものの、改正民法の下では、修繕についてのルールを具体的に規定しておくことが必要になる。また、賃貸物件が老朽化して賃貸人が建替え等を計画している段階で、借借人から修繕要求がなされ、賃貸人としては建替えのための明渡を求めて交渉している場合など、交渉をしているうちに相当期間を経過したとして、借借人が建物を修繕してしまい、トラブルを生じる可能性もないとはいえないであろう。

賃貸人は、借借人から、修繕箇所の通知を受けた場合あるいは借借人が修繕権を行使した費用の償還請求を受けた場合に、修繕の必要性があったか否か、また、修繕の必要性自体は認められるとしても必要な修繕の範囲を超えているのではないか（修繕と称するグレードアップではないか）として、借借人が行った修繕が必要な範囲を超えるという主張をするなどして争うことも考えられる。改正民法の下では、こうしたトラブルを防止する工夫も必要になると思われる。例えば、賃貸借契約において、借借人が修繕が必要と考える場合には、事前に賃貸人にその旨を説明し、補修方法等につき協議を行うものとするとの条項を設けておくなども一つの方法である。

#### 第4 賃貸目的物の一部滅失又は一部使用収益不能と賃料の当然減額

1 改正民法では、賃借物の一部が滅失した場合は、賃料の減額請求ではなく、一部の滅失した部分に対しては賃料は当然減額となる旨を定めている。当然減額ということは、一部滅失した部分については、賃料が不発生となるということである。

また、賃借物の一部が滅失していない場合であっても、その一部の使用収益ができなくなった場合も、その部分に対する賃料は当然減額であるとの規定が新たに設けられている（改正民法第611条）。

#### 【改正民法611条】

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、それが借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借借人が賃借をした目的を達することができないときは、借借人は契約の解除をすることができる。

2 賃借物の一部滅失に関する改正前民法と改正民法とを比較すると、第一に、改正前民法では賃借物の一部が滅失した場合には賃料減額請求が出来ることと定められていたところ、改正民法では、賃借物の一部が滅失した場合に、それが借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当然に減額されることになる。

改正前民法のように一部滅失した部分について賃料減額の意思表示をすることによって賃料が減額されるのか、改正民法の定めのように一部滅失と同時に当該部分の賃料が当然に不発生となるのかについては、具体的事案の解決にも影響を与える恐れがあるように思われる。例えば、一部滅失し

た部分が修繕可能である場合に、改正前民法のもとでは、賃借人は、賃料減額請求をすることなく修繕請求をすることは可能であると思われるが、改正民法のように、滅失した部分については賃料が発生でないとすると、賃借人は、賃料を支払っていないにもかかわらず、当該部分の修繕を請求できるのだろうかとの疑問を生ずる。一部滅失部分が修繕可能である場合の規律については賃貸借契約において合意をしておくほうが無用のトラブルを避けることになると思われる。

### 3 一部滅失以外の使用及び収益の不能

改正民法では、一部滅失の場合以外に、「その他の事由により使用収益をすることができなくなった場合」も減額の対象となる。その効果も、賃料は、減額請求権の行使を問わず当然に減額されることになる。

改正民法を適用した場合に実務上問題となり得るのは、「その他の事由により使用収益をすることができなくなった場合」とは、どのような場合をいうのか、という点である。

例えば住宅賃貸借契約において、風呂が壊れて真夏に相当期間利用できなかった場合や、オフィスビルで真夏にエアコンが故障して貸室が蒸し風呂状態になり貸室内での執務が出来なくなった場合は、「その他の事由により使用収益をすることができなくなった場合」に該当するのだろうか。その場合には、一体、いくら減額することになるのか、実務の上では困難な問題を生ずる。改正民法施行後、最も相談の多い分野の一つである。

この点については、例えば公益財団法人日本賃貸住宅管理協会のガイドライン等、公益的な団体の作成したガイドライン等が

参考になると思われる。同ガイドラインでは、あらかじめ一部の使用収益不能事由となり得るものを想定し、賃貸借契約において、賃料をいくら減額するかを合意しようとするものである。

(御参考：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会のガイドライン)

#### A群

状況	賃料減額割合	免責日数(*)
電気が使えない	40%	2日
ガスが使えない	10%	3日
水が使えない	30%	2日

#### B群

状況	賃料減額割合	免責日数(*)
トイレが使えない	20%	1日
風呂が使えない	10%	3日
エアコンが作動しない	5000円(1ヶ月)	3日
雨漏りによる利用制限	5%~50%	7日

#### <計算例1>

ガスが6日間使えなかった場合(月額賃料10万円)

$$\text{月額賃料10万円} \times \text{賃料減額割合10\%} \times (\text{6日} - \text{免責日数3日}) / \text{30日} \\ = \text{1000円の賃料減額(1日当たり約333円)}$$

## 第5 原状回復の内容に関する規定の新設

- 改正民法では賃借人が賃貸借契約終了時に原状回復義務を負うこととともに、賃借人は賃借物に生じた如何なる損耗を原状回復すべきであるかを規定した。改正民法では、これまでトラブルの多かった原状回復の内容について、結論として、賃借人は、経年変化や通常損耗については原状回復義務を負わないことが明文化されている。

賃貸借契約開始後、建物に発生する損耗としては、①経年変化、②通常損耗(賃借人が契約で定めた用法に従い、通常の使用をした結果生じる損耗)、③特別損耗(契約で定めた用法と異なる使用その他賃借人の善管注意義務違反等、通常の使用とは言えない使用方法により発生した損耗)の3種類がある。

改正民法では、このうち、賃借人が原状

回復義務として負担するのは、③の特別損耗だけであることを明文で定めたものである。したがって、通常の使い方をした結果発生する損耗、例えば畳表やクッションフロアの張替費用、ハウスクリーニング費用等については、賃借人は原状回復義務を負わないことが民法で明らかにされたことになる。

- 2 この規定は、居住系賃貸借契約だけでなく、事業系賃貸借契約にも同様に適用される点に注意が必要である。

居住系賃貸借契約において、畳表の張替費用やハウスクリーニング費用は賃借人が負担する旨の特約を記載した賃貸借契約書を用いたり、事業系賃貸借契約において、床カーペットの張替費用とブラインドの清掃費用、ルームクリーニング費用はテナントの負担とする旨の賃貸借契約書を用いると、賃借人から「それは民法違反の特約ではないか」とのクレームが述べられることが想定される。

- 3 もっとも、改正民法における原状回復に関する第621条は任意規定であると考えられる。従って、事業系賃貸借においては、民法の定める原状回復とは異なる内容の原状回復条項を設けることは可能である。契約自由の原則が妥当する領域であり、事業系賃貸借においては、この点に関する強行規定は存在しないからである。他方、居住

系賃貸借の場合は、賃借人が個人である場合は消費者契約法が適用されるため、消費者契約法の強行規定に反しない限りにおいて、民法と異なる原状回復特約は認められることになる。

- 4 通常損耗を賃借人負担とする条項を作成する場合の留意点

最判平成17年12月16日は、居住系建物賃貸借契約についてのものではあるが、賃借人に通常損耗について原状回復義務を負わせる特約が民法上有効と解されるためには、賃借人が負担する通常損耗の範囲を具体的に契約書に明記するか、口頭で説明することが必要であるとしていることに留意して契約実務に携わることが必要であるとの判断を示した。口頭による説明は、後日に「言った、言わない」の紛争となるおそれがあるので、実務的には契約書に具体的に記載することが望ましい。例えば、畳表の張替え、壁クロスの張替え、ハウスクリーニング費用等、いわゆる通常損耗に該当する部分の原状回復費用を賃借人負担としたいと考える場合は、賃借人が負担する通常損耗（畳表の張替え、壁クロスの張替え、ハウスクリーニング費用）は賃借人負担とする旨を、賃貸借契約書に具体的に明記することである。

以上