

1. はじめに

前回のコラムでは、民法改正における売買契約の改正事項についてご説明致しました。今回は、賃貸借契約の改正事項のうち重要と思われるものについてご説明致します。

■賃貸借契約における主な改正事項

- ・ 存続期間の伸長
- ・ 敷金規定の明文化
- ・ 賃貸人たる地位の移転
- ・ 原状回復の明文化
- ・ 目的物の一部滅失に関する変更点
- ・ 賃料保証に関する変更点 など

2. 存続期間の伸長

現行民法は、賃貸借契約の存続期間の上限を20年としていますが、改正民法では、存続期間の上限が50年に引き上げられました。

ただし、借地借家法上、借地契約は存続期間が30年以上、借家契約においても存続期間の上限がなく、借地借家法が適用された賃貸借契約においては、民法改正の影響を受けることはありません。

3. 敷金規定の明文化

賃貸借契約において、敷金の取扱は重要ですが、現行民法には敷金の取扱に関する規定はなく、判例等に基づく運用がなされていました。改正民法では、この敷金に関する取扱が明文化されました。

具体的には、①敷金の意義、②敷金返還債務の発生要件及び③敷金の充当に関する規定が設けられました（改正民法 622 条の 2）。

4. 賃貸人たる地位の移転に関する変更点

現行民法では、賃貸借契約の目的物たる不動産が譲渡された場合、判例上賃貸人たる地位は当然に承継すると考えられてきました。改正民法では、この判例法理を明文化しています（改正民法 605

条の 2 第 1 項）。

次に、改正民法では、賃貸人たる地位を留保する場合を認める規定が設けられました。これは、賃貸人たる地位の当然承継が生ずる場面において、賃貸不動産のリースバックを予定する場合や信託譲渡をする場合等、旧所有者に賃貸人たる地位を留保する実務的なニーズがあるためです。

このような実務上のニーズから、改正民法では、旧所有者に賃貸人たる地位を留保する要件として、①新旧所有者間の賃貸人たる地位を留保する合意に加え、②新所有者と旧所有者との間で目的物たる不動産について賃貸借契約を締結することが必要になります。この場合において、新所有者と旧所有者との間の当該賃貸借契約が終了したときは、旧所有者に留保されていた賃貸人たる地位は、新所有者に移転することになります（改正民法 606 条の 2 第 2 項）。

5. 原状回復の明文化

賃貸借契約が終了した際の原状回復義務については、現行民法では具体的な規定はなく、実務的には判例等に基づく運用がされていました。改正民法では、原状回復義務の内容を明文化しました。具体的には、①目的物に生じた*通常損耗については賃借人はこれを回復する義務を負わず、②その他の損傷についても賃借人の帰責事由によらないものである場合には原状回復義務を負わないことが明文化されました（改正民法 621 条）。

*通常損耗とは、賃借物の通常の使用及び収益をしたことにより生じた賃借物の劣化又は価値の減少をいい、経年変化を含むものです。

6. 目的物の一部滅失に関する変更点

現行民法は、目的物が一部滅失した場合に賃料の減額請求や解除をすることができるかと規定していましたが、改正民法では目的物の一部滅失に限らず、目的物の一部の使用収益をすることができなくなった場合、賃料の減額又は解除を認めると

民法改正と不動産取引 -賃貸借編-

ともに、賃料の減額は賃借人からの請求を待たずに当然に減額されることとなりました。

7. 賃料保証に関する変更点

現行民法においても、保証の規定はありましたが、特に個人が保証人の場合に、保証人が想定していなかったような過度な債務の履行を求められるという問題が生じていたため、改正民法では、保証人を保護する規定が設けられました。

①賃料保証における極度額の導入

賃料保証をはじめとする一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約で、保証人が個人である場合に、極度額を設定しなければならなくなりました（改正民法 465 条の 2）。

②情報提供義務の創設

賃料保証において賃貸人（債権者）や賃借人（主債務者）に対し、保証人に対し賃借人（主債務者）に関する情報を提供する義務が規定されました。特に、賃料が事業のための賃貸借契約から生じる場合には、賃借人は、保証契約締結前に、保証人に対し、自己の財産に関する情報を提供しなければならないとされました（改正民法 465 条の 10 第 1 項・3 項）。

③保証意思の確認

賃料が事業のためのもので、個人に賃料保証をしてもらう場合には、一部の例外を除き、保証契約の締結日前 1 ヶ月以内に、公正証書により保証人の保証意思を確認することも必要になります（改正民法 465 条 6）。

8. 実務上の影響

（1）存続期間の伸長

借地借家法の適用を受けない、太陽光発電パネル設置のための土地賃貸借契約や駐車場として利用するための土地賃貸借契約では、存続期間を 50 年という長期に設定できるので、更新手続等の事務処理の負担が減少することになります。

（2）敷金規定

敷金については、これまでの実務上の取扱を変更するものではありませんので、実務上の影響は小さいものと思われます。

（3）賃貸人たる地位の移転

賃貸借契約の目的物たる不動産についてリースバックを予定する場合や信託譲渡する場合において、賃貸人たる地位を留保するために、賃借人の承諾を得る必要がなくなることから、手続の省力化が図られることとなります。

（4）原状回復

原状回復については、これまでの実務上の取扱を変更するものではありませんので、実務上の影響は小さいものと思われます。

（5）目的物の一部滅失

目的物の一部が滅失に限らず使用収益できなくなった場合（例えば水漏れ）においても、賃料が当然に減額されることになるので、賃料が減額される場合が増えると思われます。

（6）賃料保証

賃貸借契約に伴い賃料保証を行う場合には、保証人に対する保証契約締結後の情報提供義務の履行等、必要な手続が増えることとなります。

特に、保証人が個人である場合や賃料が事業用のものである場合には、極度額の設定や保証契約締結前の情報提供、公正証書による保証意思の確認等の手続も必要となる場合があるので、注意が必要となります。

9. おわりに

今回の民法改正では、賃貸借契約について、判例法理等を明文化したものも多いですが、実務に影響を及ぼすものもあります。改正民法の施行までには、まだ時間がありますが、改正内容を理解したうえで、実務上の手続や契約内容を変更することが必要となります。

〔安部 康広（弁護士）〕