

# 民法改正がビル賃貸借 に与える影響

令和元年8月5日

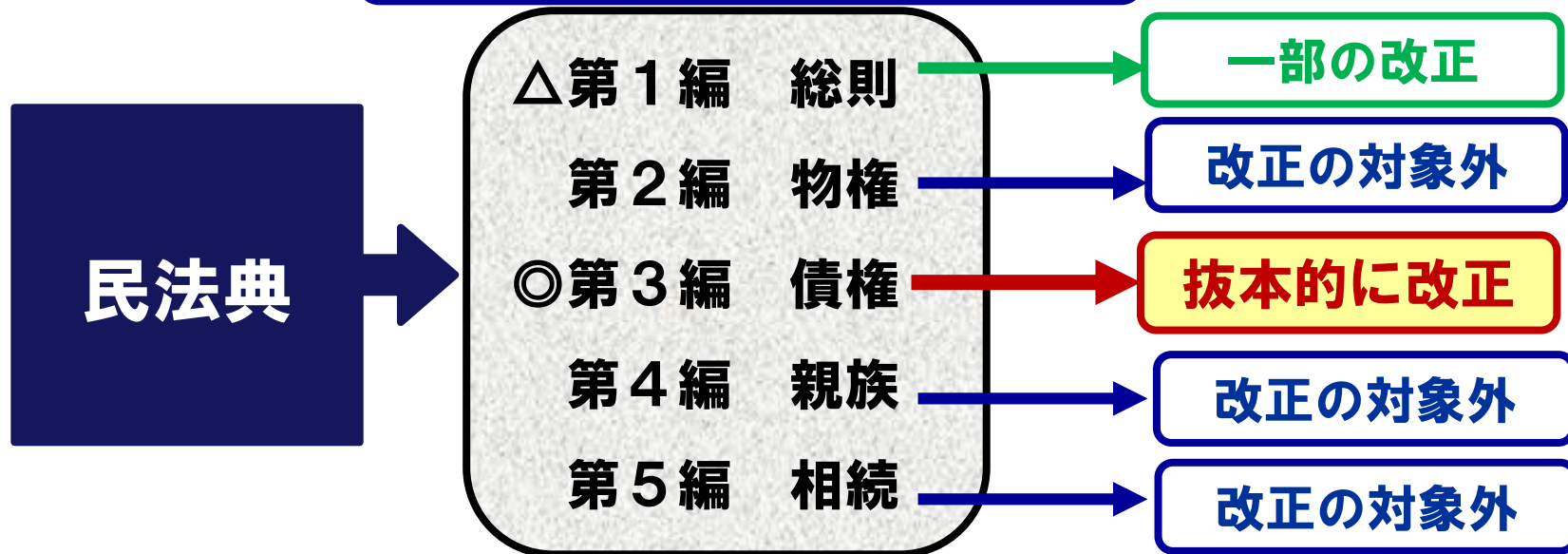
海谷・江口・池田法律事務所

弁護士 江口 正夫

# 第1 今回の民法改正の対象

民法が、明治29年に制定されて以来、120年ぶりに民法の大改正が行われた！

## 今回の民法改正の対象



今回の民法改正は、契約ルールを抜本的に見直すもの

賃貸借契約に対する規制が大幅に変更されるので要注意！

## 民法改正のスケジュール

2015年3月31日	民法改正法案国会提出
2017年4月14日	衆議院本会議
2017年5月26日	衆議院本会議で可決成立
2017年6月 2日	公布（平成29年6月2日法律44号）

改正民法は2020年4月1日に施行される。



東京オリンピックの開催される年に改正民法が実施される！

2020年4月1日までに民法に即して賃貸借契約書を書き換える必要がある！

# 第2 契約の総論的規定についての改正の概要

## ① 定型約款に関する規制の新設

### 1 定型約款に関する規定の新設

現代の取引社会においては、大量の取引を迅速かつ効率的に行うため、契約約款による取引が広く行われているが、現行民法には契約約款に関する定めがない



契約約款を用いた取引の法的効力を明確にすると同時に約款の他方当事者の正当な利益を保護すること等の見地から、**契約約款の拘束力等に関する定め**が改正民法に設けられることとなった。

## 現行民法

契約約款に関する  
規定がない！

## 契約約款を用いた取引の効力を規定

1. 一定の条件を満たせば、当事者が定型約款の個別の条項についても合意をしたものとみなす旨の規定
2. 定型約款中、一定の条項については当事者間で合意しなかったものとみなす規定

## 定型約款の 規定の目的

- ① 契約約款を用いた取引の法定効力を明確にすること。
- ② 約款の他方当事者の正当な利益を保護すること。

**注意！**

改正民法は、全ての契約約款を対象とせず、「**定型約款**」についてのみ規定

## 定型約款

定型取引において、契約の内容とすることを目的としてその特定の者により準備された条項の総体をいう。

## 定型取引

ある特定の者が不特定多数の者を相手方として行う取引であって、その内容の全部又は一部が画一的であることがその双方にとって合理的なものをいう。



①原則としてB to B取引に適用なし

②特定多数を相手方とする取引も適用なし

**事業者間取引の契約のひな型は「定型約款」に該当するか？**

取引相手の個性に着目してなされる場合には『不特定多数の者を相手方』とすることには該当しない。

ひな型が個別の交渉により、特約等を設けて修正すること等を予定している場合には当該ひな型の記載内容を「契約の内容とすることを目的」としての要件に該当しない。

## ②債務不履行による損害賠償の帰責事由

### 改正前民法

債務者が債務の不履行をした場合に、債務者に責に帰すべき事由が認められることが損害賠償の要件



### 改正民法

改正前民法と同じく債務者に責に帰すべき事由が必要

債務不履行の損害賠償の要件は改正前と同じく帰責事由は必要とされた！



### ③債務不履行による契約解除の要件

(1)債務不履行を理由とする解除

債務者の責めに帰すべき事由は不要に！

解除制度の意義の見直し

改正前民法

契約の解除は、**契約を履行しなかった債務者に対するペナルティ（制裁）と位置付けており、制裁を課するには当該債務者の責めに帰すべき事由が必要であると考えられてきた。**

改正民法

契約の解除は、履行されない契約に債権者が何時までも拘束されることは不都合であることから、**履行されない契約から債権者を解放する制度が契約の解除であるとする位置付けに変更**

# 第3 賃貸借契約に関する改正案

不動産賃貸借実務との関係  
で変更される主な改正点

6点

①

個人の連帯保証契約に関する改正

②

賃貸人の賃貸目的物に対する修繕権の明文化

③

敷金の定義と返還時期に関するルールの明確化

④

賃貸ビルの所有権移転と賃貸人の地位保留のルール

⑤

賃借物の一部滅失等の場合の賃料の当然減額

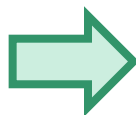
⑥

原状回復義務に通常損耗は含まないことの明文化

# 1 保証制度の見直し

保証契約締結後に、借借人の義務を加重しても、保証人の責任は加重されないことが明文化された。

保証契約締結時の  
賃料100万円を  
その後に120万  
円に増額した場合



連帯保証人は120万円の範囲で保証債務を負うか、それとも従前の100万円の範囲内で保証債務を負うのか？

貸貸人

賃料増額請求（100万円  
⇒120万円へ増額）

借借人

連帯保証人

増額分について新たに保証  
契約をしない限り保証債務  
を負わない！

⇒責任は従前の100万円のみ

## (2) 個人根保証契約に「極度額」の義務付け

賃貸借契約の連帯保証人が個人である場合

連帯保証契約において「極度額」を書面で合意しないと連帯保証契約は**無効**となる。

極度額⇒「**保証の上限額**」のこと

どのような連帯保証契約条項が無効となるのか？

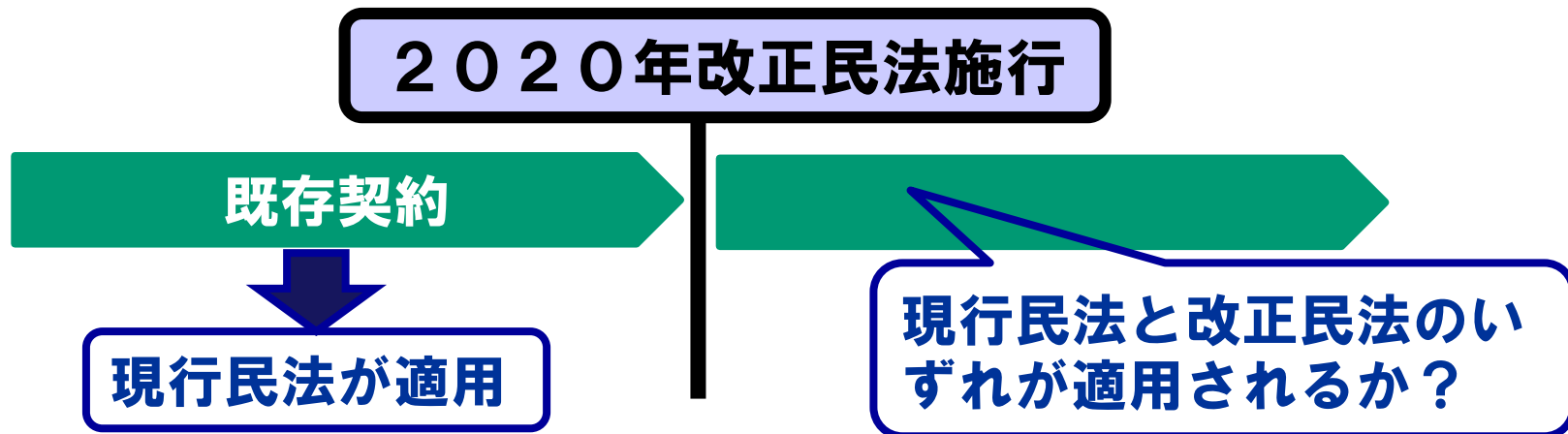
### 第■条

丙（連帯保証人）は本契約に基づく乙（賃借人）の甲（賃貸人）に対する一切の債務について、乙と連帯して債務を履行する責を負う。

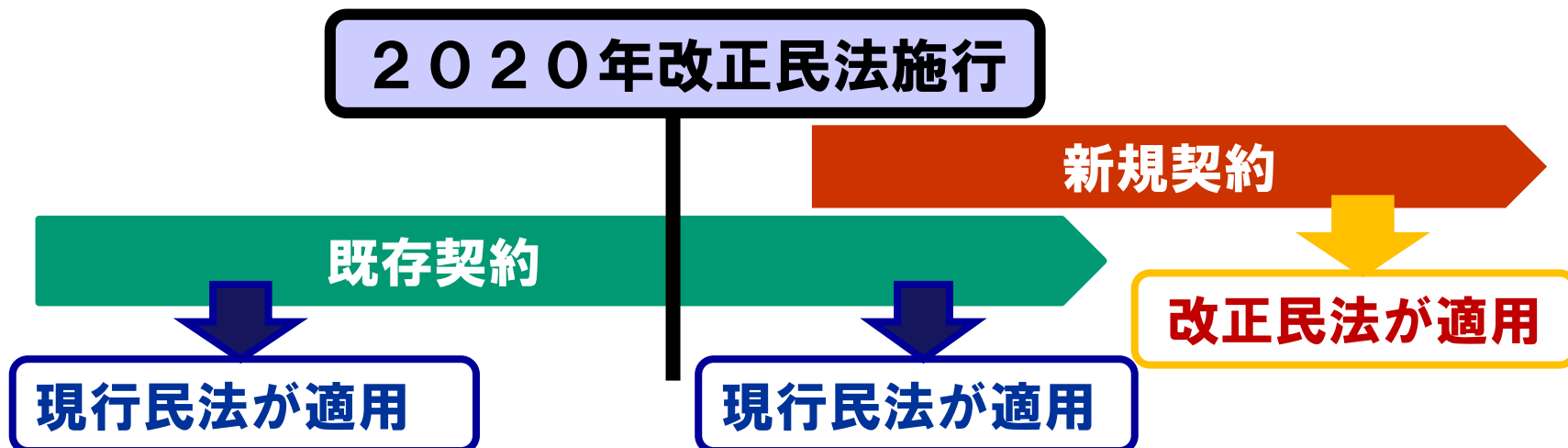
**無効**

現在の連帯保証条項は改正民法施行後に用いて契約すると無効となる！

① 現行の既存契約は、改正民法施行後は、改正民法が適用されるか？



② 改正民法適用の原則



### ③ 改正民法施行後に更新した契約についての適用関係

2020年改正民法施行

既存契約

現行民法が適用

現行民法が適用

既存契約の更新

現行民法が適用されるか、改正民法が適用されるか？

改正民法の附則の解釈には争いがあるが、法務省は更新後の契約には改正民法が適用されるとの見解

## 検討すべきは、改正民法実施開始時期との関係

改正民法は施行日より後に成立した契約等に適用するのが原則。

賃貸借契約のように継続的な契約関係の場合には、改正民法施行後に契約を更新した場合には、更新後の契約には改正民法が施行される予定

改正民法施行前  
の現在の連帯保  
証契約

改正民法  
実施後

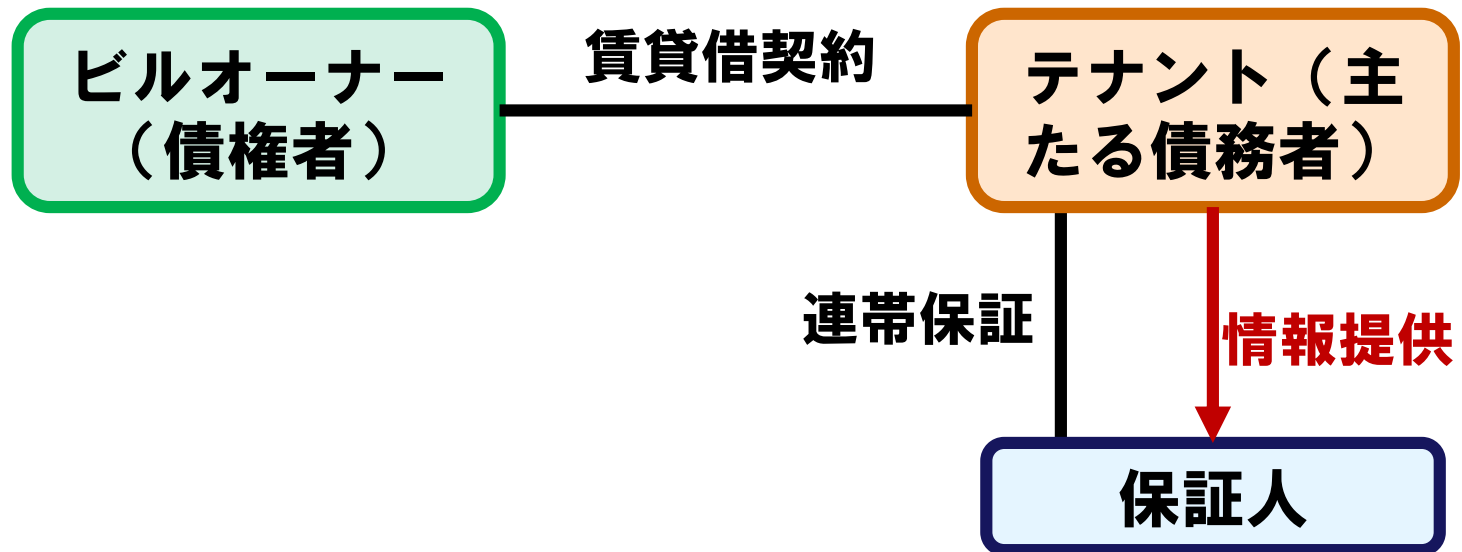
極度額の定めがなくとも「**有効**」

改正民法実  
施後に**更新**

極度額を定めないと「**無効**」

# 保証人に対する2種類の情報提供義務

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**の保証人に対する情報提供義務



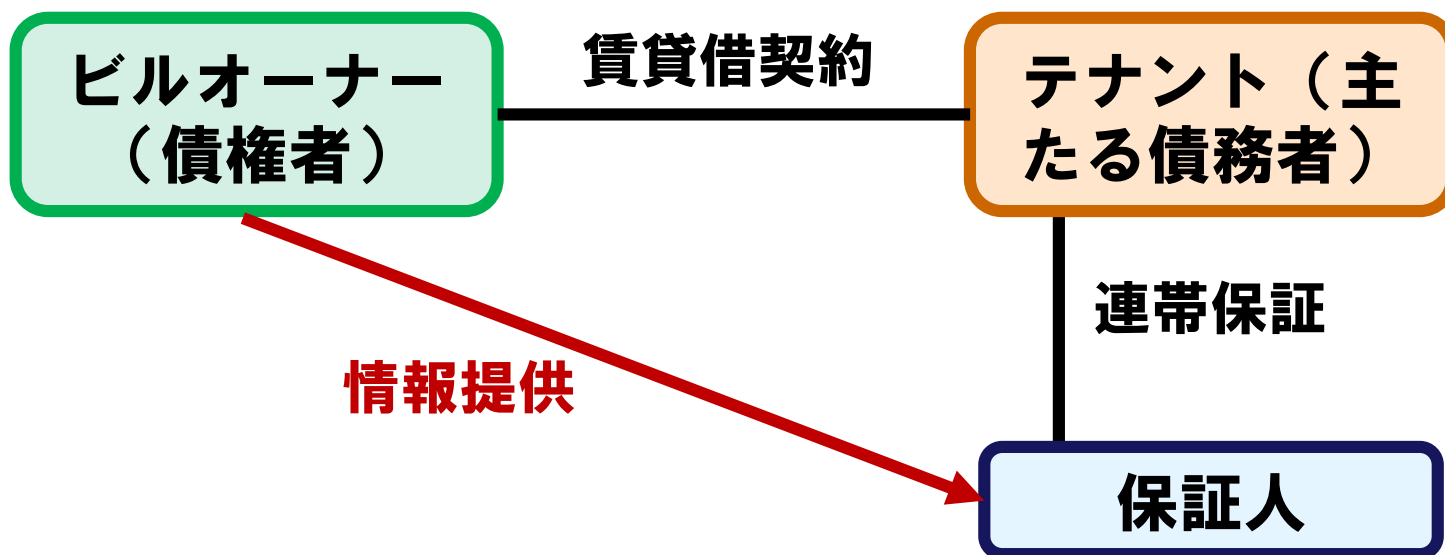
債権者が提供義務違反を知り、知り得べきときは保証人は保証契約を取消



オーナーは表明保証条項を活用する！



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）に対する債権者の情報提  
供義務



➡ 違反に対する明文規定は設けられなかった。

# ①保証契約締結時に債務者が個人の保証人に提供すべき情報

事業のために負担する  
債務の個人根保証契約

ビル賃貸借契約の連帯保証人が  
含まれる

事業のための契約等における債務者の個人保証人に対する  
情報提供

① 主たる債務者の財産及び収支の状況

② 主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び  
履行状況

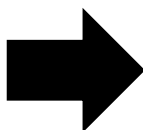
③ 主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとする  
ものがあるときはその旨及び内容

## ②保証人の請求による主たる債務の履行状況に関する情報提供義務

### 改正民法第458条の2（主たる債務者の履行状況に関する情報の提供義務）

保証人が主たる債務者の委託を受けて保証した場合において、**保証人の請求があったときは**、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての**不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供**しなければならない。

委託を受けた保証人からの要求



賃貸人は、賃借人の履行状況について情報提供義務がある！

賃貸人が提供する情報の内容

① 賃借人が滞納しているか否か

② 滞納している金額等

情報提供の際に注意すべきこと

① プライバシー侵害とならないようにする

② センシティブ情報であるため、必要以上に話しをしない。

注意

管理会社が賃貸人に代わって保証人に情報提供する場合の留意点

賃借人の賃料等の支払い状況等についての情報提供をすることについて守秘義務契約を解除されているのは賃借人であって、**管理会社は守秘義務契約を解除されていない！**

## 2. 賃貸人が修繕しない場合には、賃借人に修繕権があることが明文化される。

### 改正民法第606条第1項（賃貸人による修繕等）

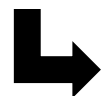
賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になったときは、この限りでない。

### 改正民法第606条第2項（賃借人による修繕等）

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。

◆ 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、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。

◆ 急迫の事情があるとき。



**賃借人が他人の所有物である賃借物についての修繕権を有する**ということを新たに民法に規定するもの。

## 前提

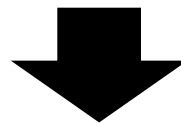
賃貸物が修繕が必要な状態にあること

## 賃借人が修繕権を有する場合

- ① 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、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。

## 修繕権の明文化の影響

老朽化した貸しビル等において、修繕費に多額の費用がかかるような場合には賃貸人は解体撤去を検討していることが多く、賃借人から修繕要求があった場合には、むしろ立退き交渉をしたいと考えて、直ぐには応じない場合が多い。

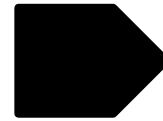


新しい民法が施行  
されると…

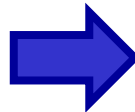
相当期間内に賃貸人が修繕をしないと、賃借人が修繕費を支出した場合、必要費として賃貸人に請求することになる。

## (1) 借借人が修繕権を行使した修繕費用は誰の負担か？

借借人が自ら修繕を行った  
場合、修繕費の負担は？



原則として、  
「賃貸人負担」！



理由＝修繕義務は賃貸人が負っているから

### 改正民法第608第1項

借借人は、借借物について賃貸人の負担に属する必要費を負担したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

「借家人が支出した屋根の葺き替え費用や、土台入替えの費用は必要費に該当する。」（大判大正14年10月5日）

「雨漏りを防ぐための屋根の補強工事費用や塗装の費用は必要費に該当する。」（札幌地判昭和54年2月6日）

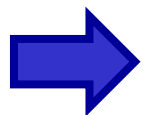


## (2) 賃貸人は修繕義務を負わないとの特約の有効性

賃貸人が修繕義務を負うとの民法の規定とは異なる特約をして、賃貸借契約書において、**賃貸人が、修繕義務を負わない旨を特約**した場合、賃貸人は修繕義務を負わなくなるのか？



「入居後の大小修繕は賃借人がする」旨の特約条項は、賃貸人は本条1項所定の修繕義務を負わないという趣旨のものにすぎず、賃借人が家屋使用中に生ずる一切の汚損・破損箇所を自己の費用で修繕し、目的家屋を当初と同一の状態に維持すべき義務を負うという趣旨のものではないと解するのが相当である。」  
(最判昭和43年1月25日判時513号33頁)



**最高裁は、賃貸人が修繕義務を負わないとの特約は有効と認めている！**

従って、賃貸人が、賃貸借契約において、賃貸人は修繕義務を負わない旨の特約をしている場合には、賃借人は、修繕権を行使しても賃貸人にその費用を償還請求できないことになる。そうであれば、少なくとも濫用的な修繕は行われなくなるはずである。

### (3) 必要費償還請求をしない旨の特約の効力

民法第608条1項の規定（必要費償還請求権）は、任意規定を解されており、民法の条文と異なる特約も有効と解されている。

↳ 賃借人が必要費償還請求権を行使しない旨の特約は一般に有効であると解されている！

### 3 敷金についての明文化がなされた

#### 敷金の 定義

敷金とは、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をいう。

#### 改正民法に 定める敷金 の返還時期

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。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき

二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき

**賃借権が譲渡されたときは、敷金を返還しなければならないことが原則である旨が明記される！**

**対策**

**敷金返還請求権を新賃借人に債権譲渡することとすれば、賃貸人は直ちに敷金を返還する必要はなくなる。**

## 4. 賃貸不動産を譲渡した際に賃貸人の地位を移転しない特約が期限付きで有効になる

賃貸不動産を譲渡した場合には、賃貸人たる地位も譲受人に移転する



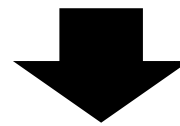
### 改正民法第605条（不動産賃貸借の効力）

不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。

### 改正民法第605条の2第1項（不動産の賃貸人たる地位の移転）

前条、借地借家法第10条又は第31条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。

しかし、不動産取引の実務においては、例えば賃貸不動産の信託による譲渡の場合等には賃貸人たる地位を旧所有者（譲渡人）に留保するニーズが存在する。



賃貸人たる地位の留保特約の有効性に関する最高裁判例

最高裁は、賃貸人の地位を譲渡人に留保する旨の合意があるだけでは足りず、その場合でも賃貸人の地位は建物譲受人に移転するものとしている（最判平成11年3月25日）。



改正民法では、上記最高裁判決の趣旨を踏まえて、  
「賃貸人たる地位を留保する旨の合意に加えて、譲受人を賃貸人、譲渡人を賃借人とする賃貸借契約の締結」を要件として、賃貸人たる地位の留保を認めることとしている。



条文を確認すると

## 改正民法第605条の2第1項（不動産の賃貸人たる地位の移転）

1. 前条、借地借家法第10条又は第31条その他の法令の規定による賃貸借の對抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。
2. 前項の規定に係わらず、**不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。**この場合において、譲受人と譲渡人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。

賃貸人の  
地位の留保

「セールス アンド リースバック」  
により行うことが可能になった！

## 5 賃借物の一部滅失その他の使用収益の不能は賃料の減額請求ではなく当然減額となる

改正前民法

賃借物の一部が滅失した場合に限って、賃借人は賃料減額請求ができると定めるのみ



改正民法

賃借物の一部が滅失しなくとも、一部が使用収益出来ない場合についても賃借人からの減額請求の有無にかかわらず、当然減額されるという構成に変更

### 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。



## 改正民法の賃借物の一部滅失等の場合の賃料

賃借物の一部滅失の場合

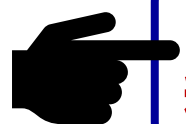
当然に減額

一部滅失以外にも使用収益できないと認められる場合

当然に減額

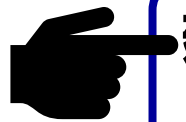
### この改正の実務への影響

- ① 賃借物の一部滅失等の場合に、従来のような賃料減額請求ではなく、賃料の当然減額を認めるものである



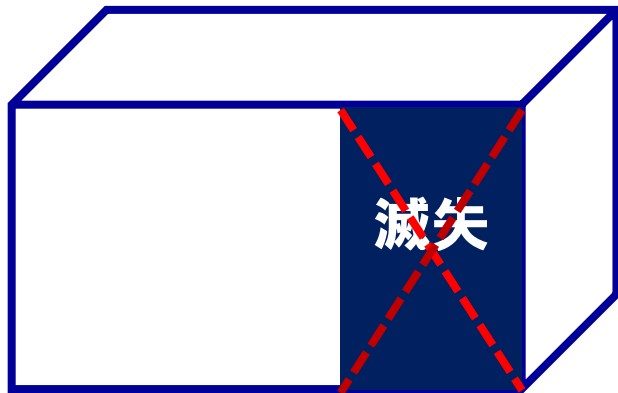
「賃料の当然減額」とは、その部分については「賃料は不発生」ということ。

- ② 賃借物の一部滅失の場合に限らず、一部の使用収益ができなくなった場合にも賃料の当然減額を認めるもの



建物は存在しているのに、「一部の使用収益不能」とは何を指すのか？

## 改正前民法

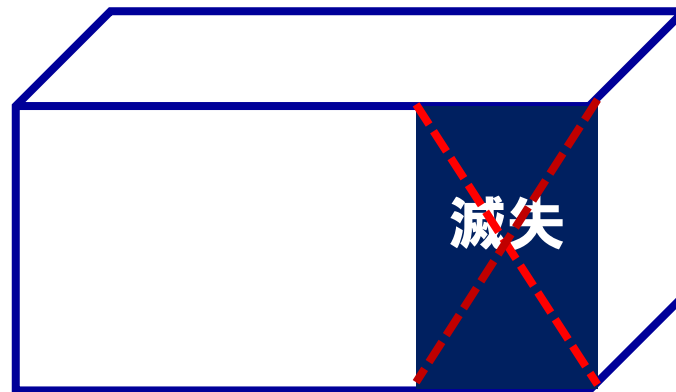


賃料減額請求がなされた場合に、賃料の減額が認められる

賃貸目的物の一部滅失の場合に限り賃料減額請求

賃借物の一部が使用収益できない場合とは、どのような場合か？

## 改正民法



賃料減額請求の有無に係らず賃料は当然に減額される

賃貸物の一部滅失に限らず、その他の一部使用収益が不能の場合も賃料は当然減額

エアコンが故障した場合？

電気系統が故障した場合？

## ①使用不能事由に応じた減額金額をあらかじめ合意する！

このようなトラブルを生じないようにするには、賃貸借契約において、「使用収益をすることができなくなった場合」に該当する事例を想定し、それぞれに**いくら減額をするのかを、あらかじめ合意しておく**ことが考えられる。

## ②早期通知を義務付ける！

賃借物の一部が滅失した場合であれば、滅失が何時から生じたかは比較的明らかであるが、滅失以外の事由で一部が使用収益をできなくなったのが何時かは、賃貸人には把握することが困難な事由である。



賃借物の一部が使用収益をできなくなった場合には、**遅くとも〇日以内に賃貸人に通知しなければならない**との特約を設けておくことも一つの方法である

## 6 賃借人は通常損耗については原状回復義務を負わない旨の明文化

### 改正民法第621条（賃借人の原状回復義務）

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。**以下この条において同じ。）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って生じたものであるときは、この限りでない。

➡ 賃借人が賃貸借契約終了に際して負担する原状回復義務の内容は改正前民法には規定されていなかったが、原状回復義務を民法に明文化するもの

改正民法の  
原状回復義務

通常損耗については原状回復義務がないことを明記！

通常損耗  
とは？

賃貸借契約で定めた目的に従って  
使用収益した場合に発生した損耗

原状回復では損耗を3つに区分する

①経年変化

建物・設備等の自然的な劣化・損耗等

②通常損耗

賃借人が通常の住まい方、使い方をしてい  
ても、発生すると考えられるもの。



床等がかすれた状態、壁・クロスの自然的な劣化等

③特別損耗

賃借人の住まい方、使い方次第で発生したり、  
しなかったりすると考えられるもの（**明らかに  
通常の使用による結果とはいかないもの**）



引越し作業時のキズ、タバコの焼け焦げ等

## 1) 改正民法と異なる原状回復特約の効力



賃借人は、通常損耗については原状回復義務を負わないとの民法の規定は「任意規定」と考えられるので、**民法とは異なる原状回復特約をすることは可能**と考えられる。

原状回復は「**出口**」の問題ではなく「**入口**」の問題

賃貸借契約締結

契約終了

原状回復に  
関する合意

~~原状回復に  
関する合意~~

この段階で原状回復に関する合意をする！

~~契約が終了してから原状回復ルールを合意するのではない！~~

## 2) 改正民法と異なる原状回復特約の効力



居住系と事業系で原状回復は異なるか？

### ア. 居住系賃貸借における最高裁判例

最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決

建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、**賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、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、賃貸人が口頭により説明し、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等、その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という）が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。**



民法と異なる原状回復特約を合意する場合の注意点



賃借人が原状回復義務を負う部分を賃貸借契約書に具体的に記載すること！

## イ. オフィス・店舗等の事業系賃貸借の場合

オフィス・店舗等の事業系賃貸借の場合には、これまで、内容が相反する平成12年の東京高裁の判決と平成18年の大阪高裁の判決とが、ともに上告不受理により、確定判決として存在している。



**東京高裁平成12年12月27日判決（上告不受理により確定）**  
民間賃貸住宅の場合とは異なり、事業用ビルにおけるオフィス賃貸借の場合には、契約書に特約で、「賃貸借契約締結時の原状に回復しなければならない」と定められているときは、文字通り、契約締結時の状態にまで原状回復して返還する義務が賃借人にある。



## ①一般のオフィスの賃貸慣行について

一般にオフィスの賃貸借においては、次の賃借人に賃貸する必要から契約終了に際し、賃借人に賃貸物件のクロスや床板、照明器具などを取り替え、場合によっては天井を塗り替えることまでの原状回復義務を課する旨の特約が付される場合が多いことが認められる。



かかる特約には合理性がある。

②平成5年3月9日各都道府県知事宛の建設省建設経済局長・建設省住宅局長通達「賃貸住宅標準契約書について」において、賃貸住宅標準契約書第11条第1項に「乙（賃借人）は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き本物件を原状回復しなければならない。」と規定されていることについて

この条項によると、賃借人は「通常の使用に伴い生じた損耗」については原状回復義務を負わないことになる。



右通達は、居住を目的とする民間賃貸住宅一般（社宅を除く）を対象とするものであり、右条項は居住者である賃借人の保護を目的として定められたものであることが明らかであって、市場性原理と経済合理性の支配するオフィスビルの賃貸借に妥当するものとは考えられない。

## ②本件賃貸借契約書における原状回復条項の解釈

契約書の文言自体及び造作等に関する特約の内容に照らして、造作その他の撤去にとどまらず、本件建物を『本契約締結時の原状に回復』することまで要求していることが明らかである。



賃借人に本件建物を賃借した時点における原状に回復する義務を課したものと解するのが相当である。

## 大阪高裁平成18年5月23日判決（上告不受理により確定）

賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に  
予定されているものであって、営業用物件であるからといっ  
て、通常損耗に係る投下資本の原価の回収を、減価償却費や  
修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受け  
ることにより行うことは不可能であるということはできず、  
また本件賃貸借契約の条項を検討しても、賃借人が通常損耗  
について補修費用を負担することが明確に合意されていると  
いうことはできない。



通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃貸借契約書の条項自体に具体的に記されているか、賃貸人が口頭により説明し、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。

通常損耗分につき賃借人が原状回復義務を負う旨の特約



➤ 賃貸借契約書に具体的に明記すれば特約は有効になる！



賃借人が原状回復義務を負う範囲を賃貸借契約書に具体的に明記することが望ましい！