不動産ビジネス専門家協会
PREB通信

第16回

民法（債権法）の改正法が成立「賃貸借」への影響

引き続き民法改正における不動産への影響について考えてみたい。前回では改正項目が多岐にわたる中「売主の担保責任」をフォーカスしたが、本稿では「賃貸借」を取り上げる。複数の改正項目の中で特に重要な3つのポイントを解説する。

PREB通信第15回では、ようやく成立した民法（債権法）の改正法についてのご紹介がなされていました。改正項目は色々ありますが、同回では不動産の売主の担保責任にフォーカスしての説明がありましたので、今回は「賃貸借」を取り上げてみたいと思います。

不動産賃貸借では、民法の特別法である借地借家法で判断される事項も多いですが、民法自体が直接適用される場面も出てきます。賃貸借に関する改正は、これまで判例の積み重ねで作られてきたルールを明文化したというものが多いのですが、そればかりでもありません。賃貸借だけでも改正項目は複数ありますので、3つの項目に絞ってご紹介いたしましょう。

●賃貸人たる地位の移転

①賃貸人たる地位の移転

・ABの賃貸借に対抗要件が備わっていれば、Cに当然に賃貸人たる地位が移転する（賃貸借の登記、借地権については土地上にBの登記された建物があること、建物賃貸借ならAからBに建物が引き渡されていること、が対抗要件になります）

・CがBに賃貸人たる地位を対抗するには、所有権移転登記が必要。・賃貸人たる地位は、Bの承諾がなくてもACの合意でCに移転できる。

②賃貸人たる地位の留保

・ACが、CがAに建物を貸すこと、ABの賃貸借での賃貸人の地位はAに留保すること、について合意すれば、Aに賃貸人たる地位を留保できる（賃貸不動産の信託譲渡等でのニーズに対応）。

③敷金の承継

・敷金返還の義務等は、Cが承継する。（範囲については規定なし）

●原状回復義務

賃借人の原状回復義務について現行法での明文ルールはごくわずかで、判例、また民間賃貸住宅については国土交通省のガイドライン等が指針となってきていたところです。そこで改正法では、こうしたルールを取り込んで、次の事項を明文で定めました。

・賃借人には、賃貸借終了時に原状回復義務がある。

・「賃借物を受け取った後に生じた損傷」を元に戻すことが原状回復義務の範囲であり、賃貸人たる地位を「通常の使用及び収益によって生じた損耗」と「経年劣化」は除かれる。

●敷金

賃貸借契約締結に伴い賃借人が差し入れる「敷金」について、現行法の規定は限られたものでした。そこで、改正法は、次のような規定を設けることとしました。

・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じ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」であると定義。

・賃借人が、賃料を支払わないなど賃貸借に関する金銭債務を履行しないときは、敷金から充当してよい。

・賃借人からは、充当を要求できない。

・敷金は、賃貸借に関する金銭債務を控除した残額を返さなければならない。

・敷金の返還時期は賃貸借が終了して不動産の返還を受けた時、または賃借人が賃借権を適法に譲渡した時点。

今後、民法施行の時期を見据えつつ、①要点を押さえ、②契約書フォーム等の変更についてフォローする、といった対応が必要になってくるでしょう。また、改正法の理解に加えて、デフォルトルールとされなかったため契約で取決めをすべき事項や、特約で変更できる部分について把握しておくことも、実務的には重要になると思います。

要点を押さえて契約書フォームの変更等についてフォローすべき

今月の筆者

2000年弁護士登録。東京タワー近くの事務所で、不動産案件を含め、企業法務・一般民事事件に幅広く対応している。誠意を持った対応を旨としている。URL：http：//www.inamasu-law.com/

服部法律事務所
弁護士
稲益　みつこ

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http：//www.fudosan-pro.biz/