

不動産実務に大きな影響を及ぼす民法の債権関係規定の見直しは、本年7月末までに改正要綱仮案を取りまとめ、平成27年の通常総会に法案を提出することを目指して、現在法制審議会民法（債権関係）部会において精力的に審議が行われている。不動産実務に大きく関わる賃貸借も民法に規定されている。もともと民法は、レンタルビデオ等を含む賃貸借すべてに関し、一般的に規定するものであって、建物の所有を目的とする借地及び建物の賃貸借に関する、対抗力、存続期間、更新等は、特別法である借地借家法の規定によることとなる。しかしながら、賃貸借の成立や貸貸人・賃借人の関係等は民法が律するところとなる。そこで、まず、不動産実務に大きな影響を与えると思われる貸貸人と賃借人の関係のうち、「賃貸物の修繕等」及び「賃借物の一部滅失等による賃料の減額等」について解説する。

なお、本稿のうち意見に関わる部分は、筆者の個人の見解である。

■ 賃貸物の修繕

現行規定と問題の所在

現行民法は、「貸貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。（606条第1項）」と貸貸人の修繕義務を規定し、一方で「賃借人は、賃借物について貸貸人の負担に属する必要費を支出したときは、貸貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。（608条第1項）」と賃借人の費用償還請求権を認めている。また、「賃借物が修繕を要し、又は賃借物について権利を主張する者があるときは、賃借人は、遅滞なくその旨を貸貸人に通知しなければならない。ただし、貸貸人が既にこれを知っているときは、この限りでない。（615条）」とし、賃借人に通知義務を課している。

まず、606条第1項は、賃借人の責めに帰すべき事由があった場合に、貸貸人の修繕義務がどうなるか規定していないが、公平の観点からは、その場合は貸貸人に修繕義務を負わせるべきではないと考えられ、判例でも、賃借人の故意による毀損等賃借人の責めに帰すべき事由があった場合は、貸貸人に修繕義務はないとするものが多い。

次に、608条第1項の含意するところは、貸貸人は修繕権限があると解されているところであるが、それが明示されていない。

たたき台

そこで、(1) 賃借人に帰責事由がある場合には貸貸人が修繕義務を負わないこと、(2) 賃借人の修繕権限を新たに定めることを内容とする次の「民法（債権関係）の改正に関する要綱案のたたき台（以下「たたき台」という。）」が法制審議会民法（債権関係）部会に示された。ⁱ

賃貸物の修繕等（民法第606条第1項関係）

民法第606条第1項の規律を次のように改めるものとする。

(1) 貸貸人は、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、契約の趣旨に照ら

して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、賃借人が賃貸人にその旨を通知し、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は、賃借人は、その修繕をすることができる。ただし、急迫の事情があるときは、直ちにその修繕をすることができる。

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、修繕が必要な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必要な修繕をしないことを要するとする一方で、急迫な事情がある場合には例外を許容することとしている。

不動産実務への影響と留意事項

たたき台 (1) ただし書きにより、賃借人に帰責事由がある場合に賃貸人に修繕義務がないことが明確になることは、不動産実務により影響を及ぼすと思われる。

不動産の修繕には高度な専門性が要求されるケースも多く、修繕の要否やその内容については、賃貸人と専門的な知識を必ずしも持ち合わせていない賃借人の間で見解の相違が生じることも少なくない。このような状況で、たたき台 (2) のように賃借人に修繕権限があることを明示すると、貸家であれ、オフィスの賃貸であれ、修繕を巡り紛争が増大する懸念がある。ただし、修繕を要することについては賃借人に通知義務があり、賃貸人が必要な修繕をしないことについて、賃借人が立証しなければならない中で、どの程度紛争案件が増大するかは不明である。

賃借人の修繕権限もさることながら、むしろ、賃貸人の修繕義務の内容が明確ではないことが紛争の大きな原因と思われる。賃貸住宅について、雨漏りが生じれば居住目的という賃貸借契約の目的に著しい支障があり、賃貸人に修繕義務があることは明らかとしても、エアコンの効きが悪いのでエアコンを更新してほしい、耐震基準を満たしていない建物を耐震改修してほしい等賃借人の要求に賃貸人がどこまで応えるべきかは必ずしも明らかではない。このために紛争が生じ、訴訟にまで至るものも少なくない。

判例を分析しても、次のようなことまでは言えるとしても、修繕義務の対象は必ずしも明確ではないⁱⁱⁱ。

- ・ 修繕義務の対象は、家屋の構造躯体（柱、屋根等）は当然として、内装、設備等賃貸住宅を構成する（賃貸人の所有の属する）全てのもの（廊下等共用部分も含む）の不具合が対象となる。
- ・ 使用収益に支障を生ずれば賃貸人の修繕義務があるが、他方で外見上の傷や汚れがあっても（見栄えが悪くて）も使用収益する上で支障がない場合は基本的には賃貸人に修繕義務は生じない。また、賃借人の便宜を向上させるための付加的な措置（例えば風呂に追焚き機能をつけるなど）を賃貸人が講ずべき義務もない。
- ・ 賃貸住宅がもともと古いから、という理由だけで修繕義務がないとは言えない。

そこで、賃貸物の修繕に係る紛争を避けるためには、賃貸借の目的物と使用目的をあらかじめ契約書で明確にしておくことが有効である。エアコンが目的物であれば、エアコンが故障し使用できなくなったときは、エアコンの修理は原則として賃貸人の義務となろう。また、飲食店としての利用が使用目的であれば、飲食店としての使用収益をする上で支障が生ずる不具合が生ずれば、その不具合の修繕は原

則として賃貸人の義務となろう。

また、修繕の中には、電球の取り換えなど賃貸人の修繕を待っては不都合なものがあり、軽微な修繕については、あらかじめ賃借人が修繕できる対象やその費用負担を契約書で決めておくことも有効である。

賃借物の一部滅失等による賃料の減額等

現行規定と問題の所在

現行民法は、「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。2 前項の場合において、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。(611条)」と規定し、賃借人に賃貸物の一部滅失による減額請求権を認めている。

賃料は、賃借物が賃借人による使用収益の可能な状態に置かれたことの対価として日々発生するものであるから、賃借物の一部滅失によってその一部の使用収益が不可能になったときは、賃料もその一部の割合に応じて当然に発生しないと考えるべきである。

また、賃借物の一部の使用収益をすることができなくなったことによって、賃貸人が賃貸借契約に基づく債務（例えば当該部分のメンテナンスに関する債務）を免れ、これによって利益を得たときは、それを賃借人に償還しなければならないかどうかは、明らかではない。民法第536条第2項では「債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債務者は、反対給付を受ける権利を失わない。この場合において、自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを債権者に償還しなければならない。」と規定されており、後段の規定に基づき、当該利益を償還することになると考えられるが、この規定がそのまま賃貸借に適用されるかどうか定かでない。ⁱⁱⁱ

たたき台

そこで、(1) 賃借物の一部が滅失等した場合に、その部分の賃料が当然減額すること、(2) 賃貸物が一部滅失したにもかかわらず、それが賃借人の帰責事由によるものであるために賃料が減額されないことにより、賃貸人が利益を得たときは、これを賃借人に償還しなければならないことを内容とする次のたたき台が示された^{iv}。

賃借物の一部滅失等による賃料の減額等

民法第611条の規律を次のように改めるものとする。

- (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、それが契約の趣旨に照らして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り、かつ、それが契約の趣旨に照らして賃借人の責めに帰すべき事由によるものである場合において、賃貸人が自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、賃貸人は、これを賃借人に償還しなければならない。
- (3) 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。

なお、賃借人の責めに帰すべき事由の立証責任は、中間試案では賃貸人とされていたが、賃借物は賃借人の支配下にあり、賃借人に帰責事由があるかどうかは通常賃貸人が把握することはできないというパブリック・コメントの手續に寄せられた意見などを考慮し、帰責事由の立証責任については、賃借人に負わせるという現状を維持することとしている。

不動産実務への影響と留意事項

現行では、賃借物が一部滅失したときは、賃借人が滅失の部分の割合に応じて賃料減額の請求をし、賃貸人と協議の上、必要により賃料の減額を行うこととなるが、改正規定では、使用・収益ができなくなった場合は、当然減額となり、特に減額の割合を巡り紛争が増大するおそれがある。もっとも、紛争の原因は、当然減額となることと言うよりも、「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」の判断基準が明確でないことによると思われる。

雨漏りにより居室の一部が使用できない場合の減額割合をどう算定するか、エアコンが故障した場合かどうか、電気・水道等の一時的使用不能の場合等かどうか、減額割合の算定は困難である。この点についての判例分析は次のとおりである。

賃料減額についての判断要素としては、裁判例でもあるように、使用収益ができない面積（不具合がなくても実質的に使用収益ができない部分も含む）の割合での按分、あるいは不具合部分の修理費用相当額によって減額分を決めることが可能であれば、一定程度客観的基準による減額支払と言えらるゝと考えられ、その他の場合は、個別事例毎に使用収益を妨げられた度合を個別に判断する必要があると考えられる^v。

結局のところ、面積按分等ある程度合理的に算定でき、当事者双方が納得いくものであればともかく、基本的には個別判断となってしまう。

そこで、賃料減額に係る紛争を避けるためには、賃貸借の目的物と目的物に含まれる付属物のそれぞれが使用不能の場合の対応を契約書で明確にしておくことが有効である。エアコンが目的物でなければ、エアコンの故障はそもそも賃料減額の対象とはならないと考えられる。

(大野 淳)

i 民法（債権関係）の改正に関する要綱案のたたき台(4) pp.53-55

<http://www.moj.go.jp/content/000115833.pdf>

ii 太田秀也「賃貸住宅の不具合の修繕義務に関する一考察（RETIO.2011.7 No.82）」 p.104

iii i pp.55-57

iv i pp.55-57

v ii pp.109