

賃貸借に係る民法改正案の概要（整理）

2015年8月3日

今回の民法（債権関係）改正案については、個人の保証制度に関する規律の強化、債務不履行における損害賠償・解除の要件の変更、消滅時効に関する規定の変更、定型約款に関する規定の整備等が実務上の影響が大きい分野と見られている一方、賃貸借に係る民法改正案については、従来の判例法理の明文化が図られたものとの総括がなされており、具体的な改正内容に言及される機会が比較的少ない。そこで、以下では、不動産取引上は重要な意味を持つ賃貸借に係る主な改正案項目とその留意点をまとめておくこととしたい。

賃貸借に係る主な民法改正項目とその留意点（整理）

主な改正案項目	留意点
<p>（賃貸借）</p> <p>601条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。</p>	<p>賃貸借契約においては賃借人に目的物返還義務があるので、明文でこのことを明らかにした。</p>
<p>（賃貸借の存続期間）</p> <p>604条 賃貸借の存続期間は、50年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、50年とする。</p> <p>2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から50年を超えることができない。</p>	<p>賃貸借契約の最長期間がこれまでの20年から50年に延伸される。更新期間は50年を超えることができない（20年を超える土地賃借ニーズがゴルフ場、ソーラーパネル、大型重機等にあるとされる）。</p>
<p>（不動産賃貸借の対抗力）</p> <p>605条 不動産の賃貸借は、その登記をしたときは、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。</p>	<p>不動産賃借権は登記をすれば対抗力が認められるが、差押債権者などにも対抗力が認められることから、「その他の第三者」が加えられた。</p>
<p>（不動産の賃貸人たる地位の移転）</p> <p>605条の2 前条、借地借家法（平成三年法律第九十号）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、その譲渡人に移転する。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、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、譲渡人と譲受人又はその</p>	<p>1項は対抗力のある賃借権の目的である不動産が譲渡された場合に、賃貸人の地位も当然に移転するという判例法理の明文化である。</p> <p>2項は、旧所有者と新所有者との間の合意により賃貸人たる地位を旧所有者に留保できる要件を定めている。具体的には、賃貸人の地位を留保する旨の合意の他に、目的不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する</p>

<p>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、譲受人またはその承継人に移転する。</p> <p>3 第1項又は前項後段の規定による賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない。</p> <p>4 第1項又は第2項後段の規定により賃貸人たる地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、608条の規定による費用の償還にかかる債務及び622条の2第1項の規定による同効に規定する敷金の償還に係る債務は、譲受人又はその承継人が承継する。</p>	<p>旨の合意を要件とした。その後、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了した場合には、留保されていた賃貸人の地位及び敷金返還債務等は、譲渡人から譲受人又はその承継人に当然に移転する。</p>
<p>(合意による不動産の賃貸人たる地位の移転)</p> <p>605条の3 不動産の譲渡人が賃貸人であるときは、その賃貸人たる地位は、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人との合意により、移転させることができる。この場合においては、前条第3項及び第4項の規定を準用する。</p>	<p>賃貸人の地位の移転につき賃借人の承諾を要しないという判例法理を明文化した。</p>
<p>(不動産の賃借人による妨害の停止の請求等)</p> <p>605条の4 不動産の賃借人は、第605条の2第2項に規定する対抗要件を備えた場合において、次の各号に掲げるときは、それぞれ当該各号に定める請求をすることができる。</p> <p>一その不動産の占有を第三者が妨害しているとき その第三者に対する妨害の停止の請求</p> <p>二その不動産を第三者が占有しているとき その第三者に対する返還の請求</p>	<p>これまで、賃借権に基づいて第三者に妨害排除を請求できるかどうかは明らかではなかったが、賃借権に基づく妨害排除請求権が明文で認められた。ただし、妨害がされていないがその危険が迫っていることを理由とする妨害予防請求権までは認められていない。</p>
<p>(賃貸人による修繕等)</p> <p>606条 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となったときは、この限りでない。</p> <p>2 (略)</p>	<p>現行法は賃貸人の修繕義務を規定しているが、賃借人に帰責事由が認められる場合の規定を欠いている。そこでこのような場合には賃貸人は修繕義務を負わないことを明確にした。</p>
<p>(賃借人による修繕)</p> <p>607条の2 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。</p> <p>一賃借人が賃貸人の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</p> <p>二急迫の事情があるとき</p>	<p>現行法は費用償還請求権を規定しているのに賃借人の修繕権限の規定を欠いている。修繕権限は目的物の処分権限を持つ賃貸人にあるのが原則であるが、例外的に賃借人が修繕してよい場合を明文化した。</p>
<p>(賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)</p> <p>611条 賃借物の一部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</p>	<p>現行法の611条は、賃借物の一部が賃借人の過失によらずに滅失したときに、賃借人に、滅失した割合に応じた賃料の減額請求を認めているが、改正法は当然に減額さ</p>

<p>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、減額される。</p> <p>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。</p>	<p>れるとした。また、一部滅失により、使用収益ができない場合は、解除に債務者の帰責事由を不要とする考え方にに基づき、賃借人の帰責事由がある場合を含めて、賃借人の解除権を認めている。「その他の事由」に何が該当するかが今後の重要な課題である。</p>
<p>(転貸の効果)</p> <p>613 条 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって、賃貸人に対抗することができない。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。ただし、その解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、この限りではない。</p>	<p>1 項は、現行法が転借人の賃貸人に対する義務につき「直接に義務を負う」としか規定がないため、この点の明確化を図った。</p> <p>3 項は転貸がなされた場合に、その基礎となる賃貸借契約が合意解除された場合の効果について、現行法に明文の規定がないが、合意解除の時点で債務不履行解除の要件を満たしていた場合を除き、合意解除の効力を転借人に対抗できないとしている判例法理を明文化した。</p>
<p>(賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了)</p> <p>616 条の 2 賃借物の全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は、賃貸借は、これによって終了する。</p>	<p>現行法は、目的物の全部滅失等により賃借物全部が使用収益できなくなった場合についての規定もないが、この場合も賃貸借契約は当然に終了するとの判例法理を明文化した。</p>
<p>(賃借人の原状回復義務)</p> <p>621 条 賃貸人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷 (通常の仕様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るものであるときは、この限りでない。</p>	<p>賃借人の原状回復義務の詳細について、現行法に明文の規定がないが、賃借人が目的物を受け取った後に生じた損傷については、通常の使用及び収益による損耗及び経年変化分を除き、原状回復義務を負い、賃借物の損傷が賃借人の帰責事由によらないものである場合は、賃借人は原状回復義務を負わない旨を明文化した。</p>
<p>(使用貸借の規定の準用)</p> <p>622 条 597 条第 1 項、599 条第 1 項及び第 2 項並びに 600 条の規定は、賃貸借について準用する。</p> <p>(参考)</p> <p>(期間満了等による使用貸借の終了)</p>	<p>賃借人の収去義務及びその内容を明確にするとともに、賃借人の用法違反による賃貸人による損害賠償請求権について、現行法 621 条は、現行 600 条を準用して、目的物の返還を受けたときから 1 年の除斥期間を定めているが、契約継続中に、消滅時</p>

<p>597条 当事者が使用貸借の期間を定めたときは、使用貸借は、その期間が満了することによって終了する。</p> <p>2(略)</p> <p>3(略)</p> <p>(参考)</p> <p>(借主による収去等)</p> <p>599条 借主は、借用物を受け取った後にこれを附属させた物がある場合において、使用貸借が終了したときは、その附属させた物を収去する義務を負う。ただし、借用物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については、この限りでない。</p> <p>2 借主は、借用物を受け取った後にこれに附属させた物を収去することができる。</p> <p>(参考)</p> <p>(損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限)</p> <p>600条(略)</p> <p>2 前項の損害賠償の請求権については、貸主が返還を受けた時から1年を経過するまでの間は、時効は、完成しない。</p>	<p>効にかかることは不合理であることから、改正法は、622条で、返還を受けた時から1年を経過するまでの間は時効は完成しないとの改正法</p> <p>600条を準用する規定を置いた。</p>
<p>(敷金)</p> <p>622条の2 賃貸人は、敷金(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。以下この条において同じ。)を受け取っている場合において、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。</p> <p>一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき</p> <p>二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき</p> <p>2 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。</p>	<p>1項は敷金の定義について、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とした。</p> <p>敷金返還債務の発生時期については、明渡時説に立つ判例法理及び賃借権が適法に譲渡された場合に、敷金関係は特段の事情のない限り、新賃貸人に承継されないという判例法理を明文化した。</p> <p>2項は賃借人の賃貸人に対する債務の不履行が生じた場合に、賃貸人の意思表示により敷金を債務の弁済に充当できるという判例法理の明文化である。</p>
<p>(参考)</p> <p>(個人根保証契約の保証人の責任等)</p> <p>465条の2 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(以下「根保証契約」という。)であって保証人は法</p>	<p>根保証契約の保証人につき、予測可能性を確保し、責任の拡大を防止する観点から、現行法には貸金等根保証契約に限定して規定が置かれていた極度額の設定に関</p>

人ではないもの(以下「個人根保証契約」という。)の保証人は、主たる債務の元本、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すべての者及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

2 個人根保証契約は、前項に規定する限度額を定めなければ、その効力を生じない。

3 446 条第 2 項及び第 3 項の規定は、個人根保証契約における第 1 項に規定する極度額の定め前項に規定する極度額の定めについて準用する。

(注) 個人根保証契約の元本確定事由としては、保証人が破産決定を受けたとき(主たる債務者たる賃借人が破産決定を受けても賃貸借契約は継続するので、元本は確定しない)、主たる債務者又は保証人が死亡したとき、保証人の財産に強制執行又は担保権の実行がなされたとき(主たる債務者たる賃借人に強制執行がなされても、賃料不払いなどで信頼関係が破壊されない限り賃貸借契約は続くので、元本は確定しない)がある(民法改正案 465 条の 4)。

する規律が個人根保証契約に拡大された。ただし、元本確定期日に関する拡大は見送られ、元本確定事由についての拡大も一部分に限定された(注)。

この結果、建物賃貸借による賃料債務等を担保するために連帯保証契約を締結するなどの場合には、保証契約で極度額を定め、かつこれらの条項を書面又は電磁的記録としなければ無効となる。

極度額は、個人保証人が負う最大限の負担を保証契約時に示して保証人になるかどうかを判断させるためのものであり、賃料が増額された場合に限度額が上がるといふ契約は認められない。

(補論) 賃貸人の地位の移転を巡る問題について

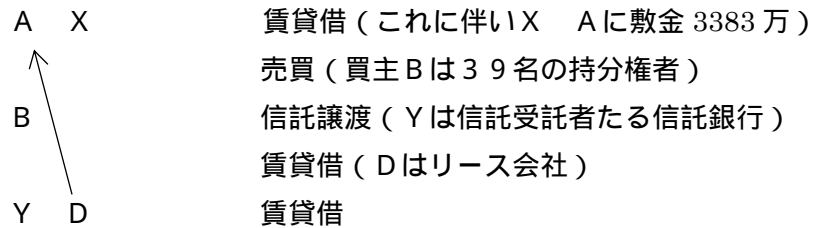
(はじめに)

今回の改正案の中で、とくに注目されるのが、第 605 条の 2 第 2 項の賃貸人の地位の留保の規定である。判例(最判昭 33.9.18)・通説は、賃借人に対抗力がある場合(民法 605 条、借地借家法 10 条、31 条等)、賃貸人の地位は所有権とともに当然に移転すると解している。

しかし、最高裁の最判昭和 39.8.28 は「自己の所有建物を他に賃貸している者が賃貸借継続中に建物を第三者に譲渡してその所有権を移転した場合には、特段の事情のない限り、賃貸人の地位もこれに伴って第三者に移転する」とし、その当時の担当調査官の本判例に関する解説においては、「特段の事情」の例として、旧賃貸人に賃借権の権限を留保する特約がある場合があげられている。

このテーマを扱う判決が、平成 11 年 3 月 25 日に最高裁から出されており、これがひとつの下敷きとなって今回の改正案に繋がったと考えられ、この問題を巡り、法制審では中井康之委員らが様々に意見を表明したと伝えられているが、それらを的確にフォローすることは現時点では困難なので、ここでは今回の改正案の元になった判例を簡単に概観するにとどめておく。

(平成11年3月25日最高裁判決の事例)



最判平 11.3.25 事例について、最高裁は「自己の所有建物を他に賃貸して引き渡した者が右建物を第三者に譲渡して所有権を移転した場合には、特段の事情のない限り、賃貸人の地位もこれに伴って当然に右第三者に移転し、賃借人から交付されていた敷金に関する権利義務関係も右第三者に承継されると解すべきであり、右の場合に、新旧所有者間において、従前からの賃貸借契約における賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨を合意したとしても、これをもって直ちに前記特段の事情があるものということはいできない」とした。なぜなら、「右の新旧所有者間の合意に従った法律関係が生ずることを認めると、賃借人は、建物所有者との間で賃貸借契約を締結したにもかかわらず、新旧所有者間の合意のみによって、建物所有権を有しない転貸人との間の転貸借契約における転借人と同様の地位に立たされることになり、旧所有者がその責めに帰すべき事由によって右建物を使用管理する権限を失い、右建物を賃借人に賃貸することができなくなった場合には、その地位を失うに至ることもあり得るなど、不測の損害を被る恐れがあるからである。」とした。

(藤井正雄裁判官の反対意見)

上記に対しては、旧賃貸人を賃貸人と見る藤井正雄裁判官の反対意見が残されている。その要旨を見よう。

「いま、甲が、丙に建物を譲渡すると同時に、丙からこれを賃借し、引き続き乙に使用させることの承諾を得て、賃貸機能を維持しているという場合には、甲は、乙に対する賃貸借契約上の義務を履行するにつき何の支障もなく、乙は、建物賃貸借の対抗力を主張する必要がないのであり、甲乙間の賃貸借は、建物の新所有者となった丙との関係では適法な転貸借となるだけで、もとのまま存続するものと解すべきである」とする。そして、この場合には「賃貸人の地位の丙への移転を観念することは無用である」というのも、「新旧所有者間に賃貸借関係の承継が起こるとすると、甲の意思にも、丙の意思にも反するばかりでなく、丙は甲と乙に対して二重の賃貸借関係に立つという不自然なことになる」からであるとする。

「本件は「不動産小口化商品」として開発された契約形態の一つであって、本件ビルの全体について、所有者 A から 39 名の持分権者 B らへの売買、持分権者らから Y への信託、Y と D との間の転貸を目的とする一括賃貸借、D と A との間の同様の一括転貸借 (かかる一括賃貸借を原審はサブリース契約と呼んでいる。) が連結して同時に締結されたものである。このような場合には「本件ビルの所有権は A から B らを経て Y に移転したが、Y、D、A の間の順次の合意により、A は本件ビルの賃貸機能を引き続き保有し、X との間の本件賃貸借契約に基づく賃貸人としての義務を履行するのに何の妨げもなく、現に X は A を賃貸人として遇し、A は X に対する賃貸人として行動してきた

のであり、賃貸借関係を旧所有者から新所有者に移転させる必要は全くない。すなわち、本件の場合には、Yが賃貸人の地位を継承しない特段の事情があるというべきである。そして、この法律関係は、Aが破産宣告を受けたからといって、直ちに変動をきたすものではない。『賃貸借の終了に当たり、Xに対して本件保証金の返還義務を負うのはAであってYではないということになる。Xとしては、Aが破産しているため、實際上保証金返還請求権の満足を得ることが困難になるが、それはやむを得ない。もし法定意見のように解すると、小口化された不動産共有持分を取得した持分権者らが信託会社を経由しないで直接サブリース契約を締結するいわゆる非信託型の契約形態をとった場合には、持分権者らが末端の賃借人に対する賃貸人の地位に立たなければならないことになる。』「これは不動産小口化商品に投資した持分権者らの思惑に反するばかりでなく、多数当事者間の複雑な権利関係を招来することになりかねない。また、本件のような信託型にあっても、仮に本件とは逆に新所有者が破産したという場合を想定したとき、関係者はすべて旧所有者を賃貸人と認識し行動してきたにもかかわらず、旧所有者に対して法律上保証金返還請求権はなく、新所有者からは事実上保証金の返還を受けられないことになるが、この結論が不合理であることは明白であろう。」とした。

(リスク負担の在り方)

最後に、本件における旧所有者Aの倒産のリスクを賃借人Xと不動産小口化商品購入持分権者Bないしその受託者Yのいずれに負わせるのが適当なのであろうか。XはもっぱらAを賃貸人と考え、保証金の返還請求の相手方もAであると信じてきたなかで、Aが倒産したのであるから、相手方Aの無資力のリスクはXが負担すべきとも思える。

他方、上記法廷意見に従うと、不動産の利用を促進し、不動産の価値の維持・増大を図ることが時代の要請であり、そのための不動産の証券化・商品化による不特定多数の投資家からの資金調達が必要な目的であることが事実であるとしても、新賃貸人の地位は、賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨の合意をただけでは直ちには生じない以上、新所有者たる持分権者がリスクを負うことになる。これは、藤井裁判官の指摘する通り、「持分権者の思惑に反し、多数当事者間の複雑な権利関係を招来する」ものではあるが、しかし、A、D、Y間の合意で作出された不動産小口化商品というスキームについて不知の賃借人XがAの倒産のリスクを負うことにはやはり釈然としない面がある。逆に、これも藤井裁判官が指摘している通り、新所有者が破産したような場合、Xは保証金の返還を受けられない。そうであれば、賃貸人の地位の移転の問題とは別に、ハイリスク・ハイリターン金融商品を購入した者B及びそのスキームの中心にいる信託受託者Yが連帯してリスクを負う理論構成がありうるのかどうかについて検討がなされるべきであろう。

(荒井 俊行)