

民法改正法案の第 192 回国会における審議状況 1

2017 年 1 月 31 日

民法の債権関係部分を大幅に改正する「民法の一部を改正する法律案（以下「改正法案」という。）」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」は、平成 27 年 3 月 31 日に閣議決定のうえ第 189 回国会に提出されたが、審議されないまま継続審議になっていた。先の第 192 回国会において、ようやく衆議院法務委員会で審議が行われたが、審議未了で継続審議になっている。今国会では、更なる審議がなされ、可決されるものと思われる。小論では、第 192 回国会での審議状況のうち不動産取引に関係があるものを中心に、備忘としてまとめておく。審議の内容は、立法者の意思として今後改正法の解釈にも影響することになる。

まず、法案の審議経過をみると、次のとおりであった¹。

衆議院法務委員会での審議経過

日 時	審 議 内 容
11 月 16 日	提案理由説明
11 月 18 日	法案質疑
11 月 22 日	参考人意見聴取・質疑
11 月 25 日	法案質疑
12 月 2 日	法案質疑
12 月 6 日	参考人意見聴取・質疑。法案質疑
12 月 7 日	参考人意見聴取・質疑。法案質疑
12 月 9 日	法案質疑
12 月 13 日	法案質疑
12 月 14 日	閉会中審査（継続審議）とすることを決定

次に、不動産取引に関係がある次の事項を取り上げて、事項ごとに審議状況をみってみる。なお、紙面の都合上本稿では賃貸借を取り上げる。

- 賃貸借
- 売買
- 請負
- 保証
- 定型約款
- 債務不履行
- 動機の錯誤
- 契約及び取引上の社会通念
- 説明義務
- など

1. 賃貸借

まず賃貸借に係る主な改正内容をお浸ししておこうⁱⁱ。

改正法案	現行法
<p>(賃貸借の存続期間) 第604条 賃貸借の存続期間は、<u>五十年</u>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、<u>五十年</u>とする。 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<u>五十年</u>を超えることができない。</p>	<p>(賃貸借の存続期間) 第604条 賃貸借の存続期間は、<u>二十年</u>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、<u>二十年</u>とする。 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<u>二十年</u>を超えることができない。</p>
<p><u>(賃貸人による修繕等)</u> 第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。<u>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。</u></p>	<p><u>(賃貸物の修繕等)</u> 第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。</p>
<p>2 (略) <u>(賃借人による修繕)</u> 第六百七条の二 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。 一 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、賃借人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。 二 急迫の事情があるとき。</p>	<p>2 (同上) <u>(新設)</u></p>
<p><u>(賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)</u> 第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。 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><u>(賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等)</u> 第611条 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。</p>
<p><u>(借主による収去等) ※621条による準用条文</u> 第599条 借主は、借用物を受け取った後にこれに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。 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。 3 借主は、借用物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合において、使用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、その損傷が借主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><u>(借主による収去) ※599条・621条との実質的対比条文</u> 第598条 借主は、借用物を原状に復して、これに附属させた物を収去することができる。</p>
<p><u>(賃借人の原状回復義務)</u> 第621条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれ</p>	

<p><u>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るものであるときは、この限りでない。</u></p> <p><u>（使用貸借の規定の準用）</u></p> <p><u>第622条 第597条第1項、第599条第1項及び第2項並びに第600条の規定は、賃貸借について準用する。</u></p> <p><u>第4款 敷金</u></p> <p><u>第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。</u></p> <p><u>一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。</u></p> <p><u>二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p><u>（使用貸借の規定の準用）※実質的対比条文</u></p> <p><u>第616条 第594条第1項、第597条第1項及び第598条の規定は、賃貸借について準用する。</u></p> <p>（新設）</p> <p>（新設）</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

次に賃貸借に係る質疑応答を引用する。なお、下線及びかつこ内は著者による。

<p>12月6日</p> <p>辻委員：この改正法案では、賃貸借について、まずはどのような改正が行われるのかを確認させてください。</p> <p>小川民事局長：改正法案では、賃貸借に関しましては、主として、賃貸借の存続期間の伸長、それから賃貸借終了時における賃借人の原状回復義務に係る規律の明文化、敷金の定義や基本的な規律の明文化などを行っております。</p> <p>まず、賃貸借の存続期間の伸長でございますが、現行法では二十年とされております。これは民法上の賃貸借の存続期間ということになりますが、この存続期間の上限を五十年に伸長することとしております。</p> <p>また、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗やその経年変化については、賃貸借終了時における賃借人の原状回復義務の対象にしない、原状回復義務を賃借人は負わないこととすることを明文化しております。</p> <p>また、現行法に明文の規定がない敷金につきまして、その定義をした上で、賃貸人は、賃貸借が終了して目的物の返還を受けた後に、受け取った敷金の額から未払い賃料などの額を控除した残額を返還しなければならないことなど、敷金に関する基本的な規律を、こういったものは判例が確立しておりますので、明文化することとしております。</p>

辻委員：この改正法案において、賃貸借の存続期間について、二十年から五十年に見直した理由を説明していただければと思います。

小川民事局長：現行法の第六百四条は、これは借地借家法などの特別法とは異なって民法上の賃貸借の存続期間ということですが、その上限を二十年と定めておまして、当事者の合意があってもそれより長い期間の賃貸借契約をすることができないこととしております。これは、存続期間が長期である賃貸借を一般的に認めてしまうと、賃貸物の損傷ですとか劣化が顧みられない状況が生じ、国民経済上の問題があるとの趣旨に基づく説明がされております。しかし、現代社会におきましては、存続期間を二十年以上とする現実的なニーズがあるにもかかわらず、この規定が障害となって存続期間を二十年とする賃貸借契約を締結せざるを得ず、二十年の経過後に改めて再契約をするという不安定な契約実務を強いられているとの指摘がございます。

そこで、改正法案におきましては、これは物権であります永小作権の存続期間の上限が五十年と定められていることとの均衡なども考慮いたしまして、賃貸借の存続期間の上限を五十年に延ばすこととしております。

辻委員：五十年というと半世紀でございますので、大変長い期間でございますけれども、具体的にどのような取引を念頭に置いたものであるか、説明していただけますか。

小川民事局長：（前略）借地借家などは除くということになりますので、あるいは農地なども除くということになりますので、例として最も適切に挙げられるものは、例えば、ゴルフ場の敷地に利用するための土地の賃貸借などについて、これは現行法のもとでは存続期間を二十年とする賃貸借契約を締結せざるを得ないわけですが、二十年の経過後に改めて再契約をすることができるかについては確かでない部分が残るため、不安定な契約実務を強いられているとの指摘がございます。

辻委員：（前略）太陽光パネル等々も含めた例えば土地の賃借についても、五十年ということになるわけですね。

小川民事局長：（前略）当然これも含まれるものでございます。

辻委員：賃貸借について、敷金及び原状回復義務に関する明文の規定を設けていますけれども、これによって一般国民にどのようなメリットがあるのかを説明していただけますでしょうか。

小川民事局長：改正内容から簡単に御説明いたしますと、原状回復義務の方からですが、賃貸借契約の原状回復義務は賃借人の基本的な義務である上、原状回復義務の範囲をめぐる実務的に紛争が生ずることも多いことから、民法を国民一般にわかりやすいものとするために、改正法案では、原状回復義務についての明文の規定を設けることとしております。具体的には、賃借人が賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷については賃借人が原状回復義務を負うという原則を定めますとともに、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗やその経年変化は原状回復義務を負う損傷には含まれず、また、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には原状回復義務を負わないことを明記することとしております。

次に、敷金の返還をめぐる問題でございますが、敷金の返還をめぐる紛争は日常的に極めて多数生じている一方で、この種の紛争に関しましては既に安定した判例が形成されております。そこで、改正法案では、民法を国民一般にわかりやすいものとするため、敷金の定義や基本的な規律についてその明文化を図ることとしております。具体的には、敷金の定義といたしまして、「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をいう。」という定義を定めておりますほか、敷金返還債務の発生時期ですと

か発生範囲などについても規定を設けているところでございます。

このように、原状回復義務や敷金について明文の規定を設けることには、実際に賃貸借契約終了時の紛争が少なくないことにも照らしますと、無用な紛争を予防する効果があるとともに、紛争が生じた場合の判断の枠組みが明らかになるという利点もございまして、この改正は広く国民一般の利益に資するものというふうに考えております。

12月7日

野中委員：敷金というのはどういった中で計算されているのかな、ほぼ返ってこないんじゃないかというふうには私は当初思っていたんですが、今回、敷金を賃貸借において明文化することの意義についてまず伺いたいと存じます。

小川民事局長：建物などの賃貸借におきましては、賃借人が敷金を交付することが多く見られるわけですが、現行法上は、(中略)敷金の定義ですとか、敷金返還債務の発生時期、あるいは返還すべき金額など、敷金に関します基本的な規律を定めた規定は設けられておりません。しかし、敷金の返還をめぐる紛争は日常的に極めて多数生じております一方で、この種の紛争に関しましては既に安定した判例も形成されております。

そこで、改正法案におきましては、敷金の定義や基本的な規律についてその明文化を図ることとしたものでありまして、敷金という賃貸借契約に関する重要なルールを国民一般にわかりやすいものとするという意義があるものと考えております。

野中委員：次に、通常損耗そしてまた経年変化についてもお聞かせください。

小川民事局長：改正法案におきましては、六百二十一条において、従来の確立した判例実務を踏まえまして、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗、すなわちいわゆる通常損耗ですとか賃借物の経年変化については賃借人は原状回復義務を負わないことを明文化することとしております。このうち、通常損耗とは賃借人の通常の使用により生ずる賃借物の損耗等を意味し、経年変化とは年数を経ることによる賃借物の自然な劣化または損耗などを意味するというふうに考えられるところでございます。

野中委員：二年契約の賃貸借を延長する際に、よく更新料とか、また、一部残っているのが、少なくなっています、そこでも敷金が発生する例もあります。この更新時に発生する更新料、また、少なくなってきましたが、一部発生する敷金については、取り扱いはどのようになるのでしょうか。

小川民事局長：改正法案におきましては、敷金の定義といたしましては、「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。」と定めておりまして、その意味では、性格づけとしましては、賃借人が負う債務の担保でございまして、

他方、(中略)更新料は、判例において、「期間が満了し、賃貸借契約を更新する際に、賃借人と賃貸人との間で授受される金員である。」とされまして、その法的性質についても、「一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するもの」とされております。このような更新料の理解に照らしますと、更新料は、敷金とは異なりまして、将来において返還を要する担保的な性格のものではないため、基本的には、改正法案におきます敷金という形で扱われることはないものというふうに考えられます。

もっとも、更新料授受の契約の内容に照らしてそれが担保的な性格を有するものである場合には、個別の事案によるとは思いますが、敷金としての性格が重視されて、敷金と扱われるということもあるものと考え

ております。

12月13日

畑野委員：賃貸借の終了時における敷金の返還や賃借物の原状回復の範囲について規定が盛り込まれております。新たに、賃貸借における敷金、原状回復義務の規定を設けた趣旨について御説明ください。

金田法務大臣：敷金の返還をめぐる紛争というものは日常的に極めて多数生じておるところでありまして、この一方で、この種の紛争に関しましては既に安定した判例が形成されている。そういう状況の中で、改正法案では、民法を国民一般にわかりやすいものとするために、敷金の定義そして基本的な規律について、その明文化を図ることとしたものであります。

そして、原状回復義務につきましても、賃貸借契約におきます原状回復義務は賃借人の負う基本的な義務である上に、原状回復義務の範囲をめぐる実務的に紛争が生ずることが多いということから、民法を国民一般にわかりやすいものにしなればいけないという観点から、改正法案では原状回復義務について明文の規定を設けることとしたものであります。

畑野委員：それでは、今回の法案によって、敷金、原状回復についての判断の枠組みは明確になるのでしょうか。

小川民事局長：まず、敷金の問題でございますが、敷金の返還をめぐることは、例えば、敷金をいつ返還するのか、あるいはどのような範囲で返還するのかといった紛争が日常的に極めて多数生じております。そこで、改正法案では、まず、敷金の定義自体を明瞭なものとするほか、敷金返還債務の発生時期については、判例に従い、賃貸借が終了して目的物が返還されたときに敷金返還債務が生ずるなどとしております。さらに、返還すべき敷金の額についても、判例に従いまして、賃貸物の返還完了のときに、受け取った敷金の額からそれまでに生じた被担保債権の額を控除した残額につき発生するなどとしております。

次に、賃借人の原状回復義務に関する問題でございますが、賃貸借契約における原状回復義務をめぐるまは、例えば、どのような損傷であれば借り主が原状回復義務を負い、どのような損傷であれば貸し主が負担するのかといった紛争が生ずることも多く、特に、通常生ずべき損耗や経年変化について賃借人が負担すべきかといった紛争が生ずることも少なくありません。そこで、改正法案では、原状回復義務について、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗やその経年変化については賃借人が原状回復義務を負わないことなどを明記することとしております。

このように、原状回復義務あるいは敷金について明文の規定を設けることで基本的な判断の枠組みは明瞭なものとなり、実際に生ずることの多い賃貸借契約終了時の紛争につきまして、それを予防するという効果と、その適正迅速な解決に資する効果を期待することができるものと考えております。

畑野委員：通常の使用収益によって生じた損耗や経年変化ということなんですが、具体的にどういうことなのか、もう少し詳しく御説明していただけますか。

小川民事局長：改正法案では、従来に確立した判例実務を踏まえまして、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗、すなわち通常損耗ですとか賃借物の経年変化については賃借人は原状回復義務を負わないことを明文化しております。このうち、通常損耗とは賃借人の通常の使用により生ずる賃借物の損耗などを意味し、経年変化とは年数を経ることによる賃借物の自然的な劣化または損耗等を意味するものでございますが、いずれにしても賃借人が原状回復をすべきものではないこともあり、ある特定の損傷などがこのいずれに当たるのかを厳密に区別することは実益に乏しいとも考えられます。

これらの概念については、例えば賃貸期間がどの程度であったかといった具体的な事実関係によるところ

もあり、必ずしも一般化できない面はございますが、あくまで例えばということですが、家具の設置によって床のカーペットが若干へこんだというようなケースが通常損耗に当たると考えられます。また、日照等による床や壁紙の変色などは経年変化に当たると考えられます。他方で、たばこのやにやペットによってつけられた傷などは、通常損耗にも経年変化にも該当しないと考えられるところがございます。

畑野委員：次に、修繕義務について伺います。法案の六百六条一項にただし書きが追加されています。この改正案の趣旨は何か、今までの規定の趣旨を変更するものなのかどうか、御説明ください。

小川民事局長：現行法の第六百六条一項は「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。」と規定しておりますが、賃借人の責めに帰すべき事由によって目的物の修繕が必要となった場合については、賃貸人に修繕義務がないのか、あるいは、修繕義務はあるが、その費用分を賃借人が負担するということであるのかなどは直ちに明らかでなく、解釈が分かれておりました。もっとも、賃貸借契約の当事者間の公平を図る観点からは、たとえその費用を最終的には賃借人が負担するとはいえ、この場合について、賃貸人に修繕義務を負わせるのは相当でないと考えられます。

そこで、改正法案では、賃借人の責めに帰すべき事由によって修繕が必要となった場合については、賃貸人は修繕義務を負わないこととしたものでございます。

畑野委員：そうしますと、この規定によって、修繕義務について借り主の責任が重くなるということはないのでしょうか。

小川民事局長：賃借人の責めに帰すべき事由によって目的物の修繕が必要となった場合に賃貸人に修繕義務が生ずるかどうかは直ちに明らかではなく、解釈が分かれておりますが、この場合（賃借人の責めに帰すべき事由によって修繕が必要となった場合）には、賃借人がその責めに帰すべき事由に基づく賃貸物の修繕費用を負担するという点では大方の見解は一致していたものでございます。改正法案は、このような状況を踏まえ、賃借人の実質的な負担は変わらないが、賃貸人に不公平に過大な負担を負わせるべきではないという観点から、その内容を改めるというものでございます。

したがって、借り主、賃借人の方の負担が現行法よりも重くなるということはないものと考えております。

畑野委員：六百六条一項のただし書きに「賃借人の責めに帰すべき事由」というのがあるんですが、これはどういうことなのか。そして、どのような場合に賃借人の責めに帰すべき事由があるというふうに認定されるのか。

小川民事局長：六百六条第一項の「責めに帰すべき事由」とは、これは講学上帰責事由と呼ばれるものでございまして、民法中では多用されている概念と言えようかと思います。六百六条第一項の「賃借人の責めに帰すべき事由」にどのような場合が該当するのか、該当し得る場合として考えられる例を挙げますと、例えば、賃借人が正当な理由なく意図的に賃借建物の一部を破損したような場合ですとか、あるいは、賃借人が適切な汚れ防止の措置を講ずることなく室内を汚すといった行為を行う場合などが考えられると思われれます。

畑野委員：この修繕義務についてですけれども、例えば、住宅の賃貸借契約において、特約を設けて賃借人の責任を重くしている例があるというふうに聞いております。そもそも、修繕義務について、民法上、特約を設けることはできるのですか。

小川民事局長：第六百六条第一項は、一般に任意規定と言われるものでございまして、そのことを前提とした最高裁判所の判例もございまして、この規定と異なる特約を締結することは可能であると解されるところでございます。

畑野委員：修繕義務について多くを賃借人負担としているという契約書も見られるわけですが。賃貸借契約で、法案六百六条一項ただし書きと異なる特約があった場合は、民法上、いかなる場合に無効になるのでしょうか。

小川民事局長：（前略）特約それ自体が、六百六条の一項の規定と異なるということをもって無効となるということは基本的にはないものと考えられるところでございます。もっとも、例外的に、民法第九十条によってその特約が無効となったり、あるいは権利濫用に当たるとして、その特約の効力を主張することが認められないこととなる余地はございます。例えば、賃貸人が意図的に賃借建物を破損したような場合も含めて、全て賃貸人は修繕義務を負わないというような特約、これはもちろん個別の事実関係にもよるとは思われますが、今申し上げましたような特約は無効となることがあり得るものと考えております。

畑野委員：具体的に国土交通省に伺います。（中略）（国土交通省住宅局の原状回復をめぐるトラブルとガイドライン）に基づいて、そこでは、原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義しております。これは民法改正案の趣旨に沿ったものなののでしょうか、伺います。

伊藤国交省審議官：国土交通省においては、賃貸住宅の退去時におけるトラブルの未然防止を図るために、原状回復の費用負担の考え方等の一般的な基準として、原状回復をめぐるトラブルとガイドラインを取りまとめて公表しております。本ガイドラインにおいては、近時の判例や取引等の実務を考慮の上、借り主が義務を負う原状回復について、借りたときの状態そのものに復旧することではなく、先ほどお読みいただいたとおり、「賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義しております。

この定義については、今般の民法改正案第六百二十一条において判例法理を明文化する賃借人の原状回復義務と、基本的には同一の意味内容のものと理解しております。

畑野委員：「特約」というのがガイドラインの六ページにございます。七ページのところに要件が三つ書かれているんですが、これについて御説明をしていただけませんか。

伊藤国交省審議官：「賃借人に特別の負担を課す特約の要件」といたしましては、「特約の必要性があり、かつ、暴力的でないなどの客観的、合理的な理由が存在すること」、それから、「賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること」「賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること」、双方において合意がなされているということだというふうに理解しております。

畑野委員：（賃貸住宅契約書と解説コメントについて、）賃貸借の原状回復についてどのように述べられているのか、伺います。

伊藤国交省審議官：原状回復につきましては、先ほど御説明いたしましたとおり、通常の損耗等に関しましては貸し主負担を原則としているところでございます。賃貸住宅契約書、賃貸住宅標準契約書についても御指摘いただいたかと思いますが、この「契約期間中の修繕」につきましては、原則としては貸し主が実施主体になり費用負担するというふうにしてはいるところではありますが、一方で、例えば畳表や電球の取りかえ、ふすまの張りかえなど、費用が軽微な修繕については、借り主と貸し主の合意によって、借り主がみずからの負担で行うこともできるというふうにしてはいるところでございます。

畑野委員：（前略）（賃貸住宅標準契約書において、）貸す側が必要な修繕を行わなければならない、借りた側の故意または過失により必要となった修繕に要する費用は借り側が負担しなければならないというふうに九条で書かれて、その三項に、借りる側は、貸す側の承諾を得ることなく、別表第四に掲げる修繕をみずか

らの負担において行うことができるというふうであり、そして、その別表第四ということで、「畳表の取替え、裏返し」あるいは「ふすま紙の張替え」、こういうふうに書かれているわけなんです。なぜそのようにしているのかということで、「契約期間中の修繕（第九条）」というのがございます。その三項のところについて伺いたいと思いますが、御説明いただけますか。

伊藤国交省審議官：修繕の中には、安価な費用で実施でき、建物の損傷を招くなどの不利益を貸し主にもたらずものでもなく、また、借り主にとっても貸し主の修繕の実施を待っていてはかえって不都合が生じるようなものもあるということがございますので、軽微な修繕については借り主がみずからの負担で行うことができる、こういう考え方でございます。

畑野委員：借り主みずからの負担で行うことができる、だから、しなくてもいい、貸し主にやってもらうというところでいいのかというのが一点と、それから、その解説コメントの第三項のその後に、「なお、別表第四にあらかじめ記載している修繕については、当事者間での合意により、変更、追加又は削除できることとしている。」というふうに書かれておりますが、その点の確認、二つさせていただけますか。

伊藤国交省審議官：本標準契約書の性格でございますが、この標準契約書は法令に基づき使用を義務づけているという性格ではございません。したがって、個別の賃貸借契約における修繕の実施主体及び費用負担については、最終的に当事者間の合意になるということでございます。したがって、先ほどお話しいただいた点についても「できること」としてしておりますが、それについて、双方の合意に基づいてどちらかが負担するというを決めることも当然可能だというふうに考えております。

畑野委員：修繕義務についてなんですが、九条に、畳、ふすまの区分というのが別表の第四のところで書かれていたということなんですが、これについても話し合いで決めることもあるということですか。

伊藤国交省審議官：これは例示でございますので、当然にそういうお答えになると思います。双方の合意によって決めることができるということでございます。

畑野委員：（前略）（都市機構賃貸住宅賃貸借）契約書では畳、ふすまの修繕義務についてはどのように書かれているか、御説明ください。

伊藤UR理事：当機構では、お住まいいただいております期間中に必要となります修繕のうち、費用が軽微な修繕は借り主様の御負担で修繕をいただくものとして、あらかじめ修理細目通知というような書面に明示をいたしまして、賃貸借契約の一部として御理解、御了承いただいた上で契約をしております。畳、ふすまについてもその項目に該当してございます。

畑野委員：（前略）これが軽微なのかという問題もございます。（中略）例えば「畳の取替え、裏返し」という例なんですね。ところが、URの場合は、これは借り主が行うものであるというので畳とかふすまとか書かれているんです。（中略）こういうことをきちっと、今、民法の改正案の議論をしているんですけども、ちょっと見直していただくということを含めて持ち帰っていただきたいと思うんですが、URさん、いかがですか。

伊藤UR理事：当機構としましては、これまでも、賃貸借契約の内容を必要に応じて随時見直しを行っております。御指摘の修繕区分、負担区分の件につきましても、今後、民法、それから標準契約書、あるいは社会一般の取引慣行、そういったものを踏まえまして検討はしてまいりたいと思っております。

改正法案では賃貸借について、賃貸借の存続期間の上限を現行の20年から50年に伸長している。これは、借地借家法の適用がないゴルフ場敷地の賃貸借やプラントのリース契約などで20年を超えるニー

ズがあるのに、現行法では20年以内に限定されていることから、期間を伸長するものである。質疑において、ゴルフ場敷地、太陽光発電敷地などの賃貸借が該当することが明示されている。

また、賃貸住宅の敷金や原状回復義務を巡りトラブルが多いことから、敷金の規律の明文化、賃貸借終了時の賃借人の原状回復義務について、通常損耗が原状回復義務に含まれることの明文化などの改正を行うこととしている。

敷金の性格については、「家屋賃貸借における敷金は、賃貸借終了後家屋明渡義務履行までに生ずる賃料相当額の損害金債権その他賃貸借契約により賃借人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保するものであり、敷金返還請求権は、賃貸借終了後家屋明渡完了の時に於いてそれまでに生じた右被担保債権を控除しなお残額がある場合に、その残額につき具体的に発生するものと解すべきである。（最判昭和48年2月2日）」判示されている。改正法案は、この判例を明文化するものである。質疑において、更新料は、将来において返還を要する担保的な性格のものではないため、基本的には敷金ではないが、更新料授受の契約の内容に照らして担保的な性格を有するものである場合には、敷金と扱われることもあるとされている。

通常損耗補修特約については、「通常損耗が生ずることは賃貸借の締結時に当然予定されており、通常は減価償却費や修繕費等の必要経費を折込んで賃料の額が定められるものであって、賃借人が通常損耗の回復義務を負うとすると、賃借人にとって予期しない特別の負担を課されることになるから、特約がある場合を除いて賃借人は通常損耗の回復義務を負わない。（最判平成17年12月16日）」と判示されている。改正法案は、この判例で確立された規律を明文化することにより、賃貸借に係るルールを民法上わかりやすくし紛争防止を図ろうとするものである。

質疑において、改正法案第621条の原状回復義務の規律は、国土交通省「原状回復をめぐるガイドライン」と同一の内容であることが明示されている。また、通常損耗とは賃借人の通常の使用により生ずる賃借物の損耗などを意味し、例えば家具の設置によるカーペットのへこみ等が当たり、経年変化とは年数を経ることによる賃借物の自然的な劣化または損耗等を意味し、例えば日照等による床や壁紙の変色等当たること、他方で、たばこのヤニ、ペットによってつけられた傷等は、通常損耗にも経年変化にも当たらないことが明示された。

民法第606条第1項では、賃借人の修繕義務を定めているが、改正法案で「賃借人に責めに帰すべき事由（帰責事由）」があるときは、義務を負わないことが明文化された。質疑において、賃借人の帰責事由に該当するものとして、賃借人が正当な理由なく意図的に賃借建物の一部を破損した場合、賃借人が適切な汚れ防止の措置を講ずることなく室内を汚す行為を行う場合が例示された。また、この改正により賃借人の負担が重くなることはないことが明らかにされた。さらに、同条は任意規定であり、賃借人と賃借人の合意により、賃借人の責任を重くする特約を結ぶことは有効であることが明らかにされた。ただし、公序良俗に反したり、権利濫用に当たったりすることにより、特約の無効を主張する余地はあり、例えば、賃貸人が意図的に賃借建物を破損したような場合も含めて、全て賃貸人は修繕義務を負わないというような特約は無効になることが明らかにされた。

なお、これに関連して、前述のとおり改正法案第621条では、通常損耗は賃借人の原状回復義務に含まれないとしているところであるが、この規定を任意規定ではなく、強行規定にすべきとの意見が法制審議会民法（債権関係）部会であったⁱⁱⁱ。しかし、強行規定とすべきとの意見にも関わらず、特段の条文中の当てもされていないので、この規定は任意規定と解されるものと思われる。そして、通常損耗補

修特約については、「賃借人に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など、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である。(最判平成17年12月16日)」と判示されており、確定的な判決となっている。したがって、第621条の規律と異なる通常損耗補修特約が有効であるためには^{iv}、契約書に賃借人に負わせる原状回復の範囲を明記(畳表替え、クロス張替、クリーニング等)し、工事施工目安単価を設定等により賃借人が債務負担の範囲と金額を予測できるようにするとともに、賃借人に通常は原状回復義務がない通常損耗分についても負担することとその内容を明確に認識できるよう説明することが必要であろう。

(大野 淳)

ⁱ 衆議院HP国会議事録による。

http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_kaigiroku.nsf/html/kaigiroku/0004_1.htm

ⁱⁱ 紙面の都合上内容を解説する余裕はないので、改正法案と不動産取引との関係については、「改訂版 民法改正と不動産実務」(土地総合研究所編・拙著 2015.12)を参照されたい。

ⁱⁱⁱ 賃貸人が事業者で賃借人が消費者である場合には、通常損耗分を賃借人の負担とする特約を無効とする旨の規定を設けるべき(部会資料20-2 p13)

^{iv} 住宅の賃貸借契約は一般的には消費者契約に当たり、消費者契約については、消費者契約法第10条により、民法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効となる。