

民間住宅に関する相談対応事例集（改訂版）について

弁護士 佐藤 貴美

第1 賃貸借に係る法律相談について

1 賃貸借に係る法律相談における留意点

(1) 賃貸借に係る相談の特性

- ① 貸主側・借主側等立場によって事例の見方や見解が大きく異なる
- ② ネット等において様々な情報がある中で、自らの主張に都合のよい偏った情報に基づき自己の主張を正当化しようとするケースがある。
- ③ 反対に、法令や判例等の新しい動きを知らないで、旧態然の賃貸借観に基づいた無理な主張をするケースもある。
- ④ 事案にかかわる貸主・借主以外の関係者の役割等につき誤解があるケースがある（仲介業者と管理業者との相違、家賃債務保証会社等）

(2) 相談の際の留意点

- ① 相談の際には資料を準備して持ってきてもらう。
- ② 法律相談は紛争解決の場ではないこと、方法や役割につき一定の限界があることを相談者に理解してもらう。
- ③ 法令や判例等の取扱いにかかる客観的かつ公平な情報を提示し、考え方の整理をしてもらう。
- ④ 断定的な回答はしない。
- ⑤ 必要に応じ、他の機関等の協力を求める。

2 相談事例集の使い方

→相談事例集C参照

第2 賃貸借に係る民法（債権法）改正のポイント

1 賃貸借の存続期間

従前の民法の規定	(賃貸借の存続期間) 第604条 賃貸借の存続期間は、20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、20年とする。 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20年を超えることができない。
改正民法の規定	(賃貸借の存続期間) 第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。 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。

【改正の趣旨・内容】

従前の民法では、賃貸借の存続期間の長期は20年とされていたが、改正民法では、賃貸借の存続期間の長期が50年とされている。

【相談上留意すべき点】

借地借家法が適用される住宅賃貸借等については、借地借家法の規定にしたがうので(※)、この改正による影響はない。しかし、土地を資材置き場として利用する場合などのように、借地借家法の適用がない賃貸借契約については、例えば契約期間を最初から「50年」などと定めることが可能となる。

したがって賃貸借の期間につき相談があったときは、賃貸借の目的等を確認のうえ、その取扱いにつき情報提供することになる。

※参考 借地借家法の存続期間の定め

- 一般借家 1年～(長期の制限なし)
- 定期借家 (長期短期とも制限なし)
- 普通借地 (旧法) 堅固60年～(更新後30年～)
非堅固30年～(更新後20年～)
(新法) 30年～(1回目の更新20年～ 2回目以降10年～)
- 一般定期借地 50年～
- 事業用借地 10年～50年
- 建物譲渡特約付き借地 20年～

2 保証

従前の民法の規定	<p>(保証人の責任等)</p> <p>第446条 保証人は、主たる債務者がその債務を履行しないときは、その履行をする責任を負う。</p> <p>2 保証契約は、書面でなければ、その効力を生じない。</p> <p>3 保証契約がその内容を記載した電磁的記録のよってされたときは、その保証契約は、書面によつてされたものとみなして、前項の規定を適用する。</p>
改正民法の規定	<p>(保証人の責任等)</p> <p>第446条 (現行法と同じ)</p> <p>(個人根保証契約の保証人の責任等)</p> <p>第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。)であつて保証人が法人でないもの(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全てのもの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。</p> <p>2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。</p>
	<p>(個人根保証契約の元本の確定事由)</p> <p>第465条の4 次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。</p> <p>ただし、第一号に掲げる場合にあつては、強制執行又は担保権の実行の開始があつたときに限る。</p> <p>一 債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき</p> <p>二 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき</p> <p>三 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。</p>
	<p>(主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務)</p> <p>第458の2 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があつたときは、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。</p>

【改正の趣旨・内容】

従前の民法では、金銭消費貸借につき個人が根保証契約をする場合に限り、極度額を定めることなどが求められていた。

改正民法では、個人が根保証契約をする場合全般につき、保証契約の際には極度額（保証債務額の上限）を定めなければ効力を有しないとする規定や、主たる債務者が死亡した場合などでは元本が確定されるとする規定などが設けられている。

また、改正民法では、保証人から主たる債務者の債務の履行状況につき確認があったときや、主たる債務者が期限の利益を喪失した場合には、債権者は保証人に対し情報提供しなければならないとする規定が設けられている。

【相談上留意すべき点】

貸借につき貸借人が、個人の（連帯）保証人との間で（連帯）保証契約をしようとする場合には、当事者間の合意で極度額（〇〇円など確定した金額）を適切に定めることなどが必要となる（極度額の定めに係る特段の規制はなく、公序良俗に反するような極めて高額な内容でない限りは、当事者間の合意で自由に定めることができる。）。また、保証契約は書面でなされなければ有効とはならないので、極度額も当該書面に記載されていることが必要となる。

したがって、個人の連帯保証人から債務の履行請求等に係る相談があったときは、まずは当該連帯保証契約が成立しているか、確定額の極度額が契約書等に記載されているかの確認することが大切である。

また、借借人が死亡等した場合、保証債務は、死亡等の時の債務額を元本とする範囲となることから、実際の極度額については、民法465条の4に規定する事項の有無も確認することが必要である。

3 賃貸物の修繕等

従前の民法の規定	<p>(賃貸人による修繕等)</p> <p>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 賃貸人が賃借物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。</p>
改正民法の規定	<p>(賃貸人による修繕等)</p> <p>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。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>(賃借人による修繕)</p> <p>第607条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。</p> <p>二 急迫の事情があるとき</p>

【改正の趣旨・内容】

従前の民法では、賃貸物の修繕はもっぱら賃貸人の義務とし、賃借人が修繕を実施できる場合などは定められていなかった。

改正民法では、賃借人の責に帰すべき事由によって修繕が必要となった場合には、賃貸人に修繕義務は生じないとする規定が設けられている。

また、賃貸人が必要な修繕等を相当な期間しない場合や急迫な事情がある場合などでは、賃借人が自ら修繕をすることができるものとする規定が設けられている。ただし、「必要な修繕」であるか否かや、修繕を行っていない期間が「相当な期間」かどうか、「急迫の事情」の有無などについては、賃借人側が主張立証しなければならないとされている。

【相談上留意すべき点】

賃貸人が修繕をしてくれないなどの相談があったときは、最終的にはこの規定に基づき賃借人自身で修繕を実施し賃貸人に費用請求できることにはなるが、賃貸人が「必要な修繕」を「相当な期間」修繕を行わなかったこと、「急迫の事情」があることは賃借人側が立証しなければならないことから、やみくもに賃借人側で修繕して賃貸人に費用請求をするよう助言することは適切ではない。

標準契約書では、賃借人が要修繕箇所と思われるところを発見した際の修繕に至るまでの手続きを規定していることから、まずは契約書を確認し、契約条項をもとに対応できる方法の有無を検討することが大切であろう。

4 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等

従前の民法の規定	<p>(賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)</p> <p>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。</p> <p>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>
改正民法の規定	<p>(賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)</p> <p>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。</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>

【改正の趣旨・内容】

従前の民法では、賃借人の責任によらずに賃借物の一部が滅失した場合には、その滅失した部分の割合に応じて、「賃借人が賃料の減額を請求することができる」とされていた。

改正民法では、賃借人の責任によらずに賃借物の一部が滅失その他の事由により使用収益ができなくなった場合には、その使用収益ができなくなった部分の割合に応じて、賃料が「減額される」と規定されている。ただし「使用収益ができなくなった部分」の立証責任は賃借人側にあるとされている。

【相談上留意すべき点】

そもそも本規定が適用される「滅失その他の事由により使用収益ができなくなった場合」とはどのようなものを指すのか必ずしも明らかではなく、また、「使用収益ができなくなった部分」の立証責任は賃借人側にあることから、物件の一部が使用できないといった相談があったときには、まずはどのような状況であるかを詳しく確認することが大切であり、やみくもにこの民法の規定に基づき賃料の減額を主張するよう助言することは適切ではない。

標準契約書では、一部滅失等の状況が生じたときの協議ルールなどを設けていることから、まずは契約書を確認し、契約条項をもとに対応できる方法の有無を検討することが大切であろう。

5 転貸の効果

従前の民法の規定	<p>(転貸の効果)</p> <p>第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 前項の規定は、賃貸人が賃借人に対してその権利を行使することを妨げない。</p>
改正民法の規定	<p>(転貸の効果)</p> <p>第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 前項の規定は、賃貸人が賃借人に対してその権利を行使することを妨げない。</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>

【改正の趣旨・内容】

従前の民法では、転貸借がなされた場合には、転借人は賃貸人に直接義務を負うこととされていた。

改正民法では、転借人が賃貸人に対し直接義務を負うのは原賃貸借契約の範囲内であること、原賃貸借契約が合意で解約された場合には、その効果を転借人に対抗することができない（原賃貸借が終了したから転借人に明け渡せと請求することができない）ことが新たに規定されている（なお、これらの取扱は、従前の民法のもとでも判例で認められていた取扱いである）。

【相談上留意すべき点】

賃貸人から転借人に対する賃料の請求等があったときの対応につき相談があったときには、転借人はその請求を拒否することはできないが、支払額は転貸借契約上自らが負担している賃料にとどまることを助言することになる。

また、賃貸人と賃借人（転貸人）の間の賃貸借契約が終了したことに伴う転借人の明渡しに関し相談があったときには、終了原因を確認のうえ（合意により解約された場合には転借人は退去する必要はないが、債務不履行解除の場合には退去する必要がある）、終了原因に応じた取扱いを情報提供することになる。

6 契約の債務不履行解除

従前の民法の規定	<p>(履行遅滞等による解除)</p> <p>第541条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。</p>
改正民法の規定	<p>(催告による解除)</p> <p>第541条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。</p> <p>(催告によらない解除)</p> <p>第542条 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 債務の全部の履行が不能であるとき。 二 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。 三 債務の一部の履行が不能である場合又は債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。 四 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、債務者が履行をしないでその時期を経過したとき。 五 前各号に掲げる場合のほか、債務者がその債務の履行をせず、債権者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。 <p>2 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の一部の解除をすることができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 債務の一部の履行が不能であるとき。 二 債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

【改正の趣旨・内容】

従前の民法では、履行不能の場合や、定期行為（特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない行為）についてのみ、無催告解除を認めていた。

改正民法では、これらの場合に加え、履行遅滞の場合でも債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときなどでは、無催告解除を認める規定が設けられている。

また、改正民法のもとでも、従前から判例で認められていた高度の信頼関係の破壊による無催告解除は、引き続き認められるものと解される。

【相談上留意すべき点】

債務不履行解除に関し相談があったときには、賃貸借契約の解除に当たっては原則として催告が必要なので、催告の有無を確認することが必要となる。そして、無催告の解除が認められるのは、改正民法542条の規定に該当する場合や、高度の信頼関係破壊がある場合であることを情報提供し、対応を検討するよう助言することになる。

7 賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了

従前の民法の規定	(なし)
改正民法の規定	(賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了) 第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。

【改正の趣旨・内容】

従前の民法では、賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了については定めがなかった。改正民法では、賃借物の全部滅失その他の事由により使用収益できなくなった場合には、貸借契約は終了する旨の規定が設けられている（なおこの取扱は、従前の民法のもとでも実務上認められていた取扱いである）。

【相談上留意すべき点】

物件の全部滅失等につき相談があったときには、賃貸借契約は終了することから、賃借人は賃貸人に対し、改めて物件の提供を請求することはできないこと、また滅失等の原因に応じて、別途損害賠償（金銭的取扱い）が問題となることを指摘して、対応を検討するよう助言することになる。

8 借主による収去等

従前の民法の規定	<p>(借主による収去等)</p> <p>第598条 借主は、借用物を原状に復して、これに付属させた物を収去することができる。</p> <p>※本条項は616条により賃貸借にも準用されている。</p>
改正民法の規定	<p>(借主による収去等)</p> <p>第599条 借主は、借用物を受け取った後にこれに付属された物がある場合において、使用貸借が終了したときは、その付属させた物を収去する義務を負う。但し、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、この限りではない。</p> <p>※本条項は616条により賃貸借にも準用されている。</p>

【改正の趣旨・内容】

従前の民法では、借用物に付属させた物につき、借主に収去権があったとしていた。

改正民法では、「借用物を受け取った後にこれに付属させた物」に対象を限定し、現行法のとおり借主の収去権を認めるとともに、あわせて収去義務を定め、かつ、借用物から分離することのできない物や、分離するのに過分の費用を要する物については当該義務を負わないとされている。

【相談上留意すべき点】

賃借人が入居中に物件に付属させた物につき相談があったときには、上記民法の規定にしたがい、

- ① 賃借人は原則としてこれを退去時に撤去することが必要であること、
 - ② 例外的に、分離できない物や分離に過分の費用を要する物は収去義務を負わないこと

を情報提供するとともに、②の場合の費用については有益費償還請求権や造作買取請求権が生じるが、これらについては特約が優先することから、契約書で当該取扱いがどのように決められているかを確認して、その取扱を助言することになる。

なお、賃借人が賃貸人に無断で物件の増改築等をしたり設備を設置した場合には、当該行為が契約違反・賃借人の善管注意義務違反に該当することから、撤去が必要であること、分離できないものに関しては契約書の規定内容にかかわらず有益費償還請求等を行うことはできないこと、場合によっては賃貸人から損害賠償等を請求される可能性があることも指摘することになる。

9 賃借人の原状回復義務

従前の民法の規定	<p>(借主による収去等)</p> <p>第598条 借主は、借用物を原状に復して、これに付属させた物を収去することができる。</p> <p>※本条項は616条により賃貸借にも準用されている。</p>
改正民法の規定	<p>(賃借人の原状回復義務)</p> <p>第621条 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及び毀損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>

【改正の趣旨・内容】

従前の民法では、収去権とあわせて「原状に復し」とのみ規定され、原状回復の内容に係る規定はなかった。

改正民法では、賃貸借終了後の借主の原状回復義務に係る独立の規定が設けられ、その内容を「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」としている。

【相談上留意すべき点】

改正民法で規定されている内容は、国土交通省が示している原状回復ガイドラインや判例等で示されている考えかたと同じであって、これまでの取扱と実質的な変更はないし、上記民法の規定を補充するものとして、原状回復ガイドラインの内容等を踏まえた取扱がより正当化されるものと解される。

なお、本規定も任意規定であり、最高裁判例や原状回復ガイドラインなどで示された要件に従い特約をすることは否定されない。

したがって、原状回復に係る相談があったときには、賃貸借契約書の内容を確認し、特約があればそれを優先して原状回復の内容を確認するとともに、特約がない場合にはガイドラインに即した取扱いを情報提供することになる。

(参考) 原状回復ガイドラインが示す特約の要件

- | |
|--|
| <p>ア 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること</p> <p>イ 賃借人が特約によって通常の前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</p> <p>ウ 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</p> |
|--|

10 敷金

従前の民法の規定	(なし)
改正民法の規定	<p>(敷金)</p> <p>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。</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>

【改正の趣旨・内容】

従前の民法には、敷金の定義や返還時期等についての規定はなかった。

改正民法では、敷金について、新たに次の内容が定められている（なおこれらの取扱は、従前の民法のもとでも実務上認められていた取扱いである）。

- ① 敷金につき、「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」とする定義規定。
- ② 契約が終了して賃貸物の返還を受けたとき、賃借人が適法に賃借権を譲渡したときに、敷金を返還しなければならないとすること。
- ③ 敷金は、上記②のときに、「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」とすること。
- ④ 契約期間中の敷金と賃貸借契約上の賃借人の債務との相殺は、賃貸人からすることは可能であるが、賃借人からはできないこと。

【相談上留意すべき点】

敷金の取扱いにつき相談があったときには、上記民法の規定に即してその取扱を助言することになる。なお、賃貸借契約では、敷金のほか、礼金、権利金等様々な名称の契約時一時金の授受がなされることがあるが、改正民法で、敷金は借主が賃貸借契約上負う債務の担保であると明文化されたことから、債務の担保である敷金と、担保の意味合いを有さない一時金とは明確に区別して、その取扱いを検討することが必要となる。

1 1 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

従前の民法の規定	<p>(借主による収去等)</p> <p>第600条 契約の本旨に反する使用または収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けたときから1年以内に請求しなければならない。</p> <p>※本条項は616条により賃貸借にも準用されている。</p>
改正民法の規定	<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>第600条</p> <p>1 (現行法と同じ)</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一年を経過するまでの間は、時効は、完成しない。</p> <p>※本条項は616条により賃貸借にも準用されている。</p>

【改正の趣旨・内容】

従前の民法は、借主が契約の本旨に反する使用または収益によって生じた損害の賠償や、借主からの必要費・有益費償還は、貸主が返還を受けてから1年以内に請求しなければならないとしていた。

改正民法では、上記の損害賠償請求については、現行法どおり、貸主が返還を受けてから1年以内に行使しなければならないが、その一方で、貸主が返還を受けた時から1年を経過するまでの間は、時効は完成しない旨規定されている。

本来損害賠償請求は権利を行使することができる時から10年又は権利を行使することができることを知ったときから5年で消滅時効にかかるが、賃貸借契約は長期間に及ぶことがあり、権利を行使することができる時から10年以上経過した時点で契約が終了した場合には消滅時効が完成してしまう場合もある。改正民法の規定によれば、このような場合でも、消滅時効は完成せず、貸主が返還を受けた時から1年以内に損害賠償を請求することができることになる。

【相談上留意すべき点】

賃借人の用法違反等に基づく損害について相談があったときには、その損害の状況等の確認とあわせ、物件の返還がなされてから1年以内に賠償請求等の手続きがなされたかを確認することが大切となる。

1 2 不動産の賃貸人たる地位の移転

従前の民法の規定	なし
改正民法の規定	<p>(不動産の賃貸人たる地位の移転)</p> <p>第605条の2 前条、借地借家法（平成三年法律第九十号）第十条又は第三十一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。</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。</p> <p>3 第一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 第一項又は第二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、第六百八条の規定による費用の償還に係る債務及び第六百二十二の二第一項の規定による同項に規定する敷金の返還に係る債務は、譲受人又はその承継人が承継する。</p> <p>(合意による不動産に賃貸人たる地位の移転)</p> <p>第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、譲受人に移転させることができる。この場合においては、前条第三項及び第四項の規定を準用する。</p>

【改正の趣旨・内容】

従前の民法には、所有権の移転等に伴う賃貸人の地位の移転についての規定はなかった。

改正民法では、賃貸不動産の所有権が移転されれば、原則として賃貸人の地位も移転すること、所有権移転登記がなければ賃貸人としての地位は借主に對抗することができないこと、賃貸人の地位の移転に当たっては賃借人の承諾は不要であることなどが規定されている（なおこれらの取扱は、従前の民法のもとでも判例上認められていた取扱いである）。

【相談上留意すべき点】

賃貸物件の所有権の移転があった場合の取扱いについて相談があったときには、原則

として新所有者が賃貸人となって賃貸借契約が継続すること、新所有者から退去が求められているような事案においては、これまでの賃貸借契約において債務不履行解除等の有無や、解約における正当事由の有無を確認するよう助言することになる。

1.3 改正民法の適用関係

(1) 改正民法が適用される契約関係

① 原則（改正民法の附則）

改正民法の規定は、同法が施行される令和2年4月1日以降に締結された契約に適用され、同年3月31日以前に締結された契約については現行民法が適用されることが、改正民法附則34条で規定されている。

したがって、賃貸借契約や連帯保証契約が、令和2年4月1日以降に締結されれば、当然に改正民法が適用される。

② 従前の民法下で締結された契約が更新された場合の取扱い

一方、改正民法附則には規定がないが、同年3月31日以前に締結された契約（これは従前の民法が適用される）であっても、同年4月1日以降に契約期間の満了を迎え更新がなされる場合には、「合意更新」であればその時点から改正民法が適用され、「法定更新」された場合には更新後もそのまま従前の民法が適用されるとする見解を、改正民法の立案担当者である法務省が示している（また「自動更新」も合意更新の一つなので、自動更新時から改正民法が適用されるとするのが法務省見解である）。

(2) 賃貸借契約の締結・更新時期と民法の適用関係

そうすると、賃貸借契約の締結・更新の態様・更新の時期と民法の適用関係は、以下のようになる。

賃貸借契約締結時期	更新の態様（令和2年4月1日以降に更新）	賃貸借契約に適用される民法
令和2年4月1日～	（いかなる更新でも）	改正民法
～令和2年3月31日	更新時まで	従前の民法
	法定更新	従前の民法
	合意更新（自動更新を含む）	合意更新後は改正民法

(3) 保証契約の締結・更新時期と民法の適用関係

保証契約については、「法定更新」という概念はない。また、保証契約は、保証の対象となる賃貸借契約と一緒に締結されることが通常であるが、2つの契約は本来別の契約関係なので、賃貸借契約の更新に当たっては、保証契約の方もあわせて更新をするケースもあれば、改めて契約を結びなおすケース、さらには保証契約に関しては特段の手続きをしないというケースがある。最後のケースについて判例は、賃貸借契約が更新されれば特段の事情がない限り、保証契約も継続するとしている。

したがって、保証契約の締結・更新の時期と民法の適用関係は、以下のようになる。

賃貸借・保証契約の締結の時期	賃貸借の更新の様態	賃貸借更新時における保証契約の取扱い	保証契約に適用される民法
令和2年4月1日～	(いかなる更新でも)		改正民法
～令和2年3月31日	更新時まで		従前の民法
	法定更新	(特段の対応なし)	従前の民法
	合意更新	保証契約を新たに締結し直す	新たに締結して以降は改正民法
		保証契約を合意更新する	合意更新後は改正民法
	特段の対応をしない	従前の民法	

※なお、令和2年3月31日以前に締結された賃貸借契約に係る保証につき、令和2年4月1日以降に保証人の変更がなされた場合には、新たな保証人との間で改めて保証契約が締結されたことになるので、改正民法が適用される。

第3 賃貸不動産管理運営上のトラブルへの対応について

1 家賃債務保証会社を利用している場合の賃料不払いによる契約解除

Q1 家賃保証会社の保証を利用している賃貸借契約において、借主が6か月間賃料を滞納した場合、賃貸借契約を解除することが可能か。

A1 賃料滞納が6か月にもおよんでいる場合には、特段の事情がなければ催告のうえ賃貸借契約を解除することは可能です。

ただし、家賃債務保証会社を利用している場合、一般の賃料滞納の場合と違って、貸主は、保証会社から賃料相当額を受け取っていることが契約解除の要件にどのように影響があるかを検討しなければなりません。

これについては、まずそもそも賃料支払義務というのは借主が負うべき最も基本的義務であること、賃借人自身はその基本的義務の履行を怠っており、この事実は、家賃債務保証会社から保証債務が履行されているからといって消滅するものではないことを指摘することができます。しかも保証会社が履行された部分は、後日借主に求償されることになり、賃借人は、これからの賃料債務のほかに数ヶ月分の賃料相当額の求償債務を負うことになって、賃借人の賃料支払能力の欠如が十分に予想されることとなります。また、保証会社の保証は賃料滞納が一定期間継続すれば保証契約が終了する取扱をすることが多いところ、家賃債務保証会社を利用することを前提として賃貸借契約がなされていると評価できる場合には、当該保証が切れたことは、契約の基本的かつ重大な条件の欠如といえることができます。

これらの点を総合勘案すれば、家賃債務保証会社を利用している場合であっても、賃借人が賃料滞納を継続しているときには、賃貸借契約に違反し、かつ信頼関係が破壊されたと評価して、催告の上賃貸借契約を解除することも可能と考えることができます。

(参考裁判例)

なお、上記のような趣旨に基づき、家賃債務保証会社から代位弁済を受けていても、賃貸人は賃借人の賃料不払いにより賃貸借契約を解除できるとした裁判例があります(大阪高裁平成25年11月20日判決)。

2 集合住宅の一部の家賃値下げと賃料減額請求

Q 2 集合住宅内のある物件につき、新たに入居する者につき家賃を下げて募集がなされたとき、同じ集合住宅内の物件の借主の賃料も減額することになるのか。

A 2 賃貸条件は、それぞれの当事者間の個別の契約に基づき決まるものであって、賃料も同様です。したがって、同じ集合住宅内でも、それぞれの契約の時期や条件などによって当事者間の合意に従い賃料が異なることはありうるものであって、当然に減額しなければならないわけではありません。

ただし、他の賃借人から賃料減額の要請があった場合、最終的に調停や裁判等で適正賃料を決めるにあたっては、同じ物件内のほかの賃料の額は大きな判断材料になるので、柔軟な対応を検討することが望ましいでしょう。

3 入居のしおり記載事項違反と契約解除

Q 3 賃借人が、賃貸借契約書の条文の規定には抵触しないが、契約時に交付された「入居のしおり」に記載している共用部分や設備の利用方法に違反している場合、賃貸借契約を解除することができるか。

A 3 契約条項に直接抵触するのではなく、入居のしおりの記載に違反しているだけでは、ただちに契約違反行為ということにはなりません。しかし、共用部分や設備の利用方法等に係る入居のしおり記載事項は、賃借人の善管注意義務の内容をなすものであり、その違反行為は、賃借人の善管注意義務違反と評価されることはありうるでしょう。

ただし、契約解除となると信頼関係破壊の要件を満たすといえるかが問題となります（直接契約条項に違反している場合でさえそうですから、賃借人の一般的な善管注意義務を介した債務不履行の場合にはなおさら問題となります）。したがって、解除の可否については、当該行為に対する書面等での勧告の有無、今後は当該行為をしない旨の確約書等の有無、その後に同様の行為を繰り返したか否か等の確認も必要です。

4 連帯保証人の変更

Q 4 貸借契約の更新時に連帯保証人が変更された場合、新連帯保証人の責任は、賃借人が貸借契約を締結した時点に遡るのではなく、更新の契約をした時点から発生すると考えてよいか。原状回復費用はどうか。

A 4

- 1 連帯保証契約が変更された場合、新連帯保証人の責任は、特約がない限り、新連帯保証契約が成立して以降に借主が負うべき債務となります。また、原状回復費用に関しては、いつの時点で生じた毀損なのかが不明瞭であることから、新連帯保証人となる以前に生じた損耗や棄損であるとの特段の証明がない限りは、新連帯保証人も負担すべき債務となるものと考えられます。
- 2 なお、連帯保証人の変更は、従前の連帯保証契約を終了させ、新連帯保証人との間で改めて保証契約を締結することになるので、新連帯保証人との間では書面を取り交わすこと、連帯保証人が個人であるときは極度額を定める必要があることに注意が必要です。

5 連帯保証人からの貸借契約の解約申し入れ

Q 5 賃借人の連帯保証人より、貸借契約の解約の申出ができるか。

A 5 貸借契約を解約する権限は、当事者である貸借人と賃借人のみが有します。したがって、連帯保証人の立場で解約申し入れをしても、法律上は有効ではありません。賃借人本人に確認し、当該申し入れについて本人に追認してもらうか、改めて本人から正式に解約の意思表示をしてもらうことが必要でしょう。

ただし、連帯保証人が、賃借人から、解約権限を含めて委託を受けていれば、代理人の立場で解約申し入れをすることは可能なので、代理権の有無を確認することも必要でしょう。

6 契約終了・明渡しと連帯保証人

Q 5

- ① 賃料滞納を原因として賃貸借契約を解除したにもかかわらず賃借人が退去しない場合に、連帯保証人に対し明渡しを請求することは可能か。
- ② 退去の合意はできたが、賃借人本人が忙しくて退去時立会いの日程が採れないことから、連帯保証人に立ち会い確認を求めることは可能か。

A 5

① について

連帯保証人が負うべき責任は、金銭の支払い等の代替的作為義務に限られますので、借主本人以外でなければすることができない明渡しの実現などにつき、連帯保証人に請求することはできません。

ただし、明渡し遅延が継続すれば、連帯保証人も負担すべき賃借人の金銭債務（明渡しまでの賃料相当額や明渡し遅延損害金等）が拡大することに注意が必要です。

② について

退去時の立ち会い確認の趣旨は、損耗状況等の確認と原状回復の範囲等の協議、室内の借主占有の動産等の処理方法等の協議などにありますので、当該協議や合意等の当事者となりうるのはあくまでも賃借人本人であって、連帯保証人が当然にその地位を代替することはできません。

ただし、賃借人本人から連帯保証人に、立ち会い確認とその際の原状回復範囲、動産等の処理方法の協議及び合意の権限を委任してもらい、賃借人の代理人としての立場で対応することは可能なので、連帯保証人が賃借人の代理人であることが明らかになるように、委任状などを用意してもらうことが必要でしょう。また、確認結果及び原状回復範囲等の合意内容については、賃借人本人にも通知しておくことが考えられます。

7 契約終了後の明渡し遅延損害金

Q 7 明渡しが契約終了日より遅れたので、契約書の規定に従い、賃料の2倍相当額を請求することは可能か。当該請求があったとき、賃借人は支払い義務を負うのか。

A 7

明渡しの履行を図るために考えうる手法として、事例のように、契約が終了したにもかかわらず明渡しをしない賃借人に対し、明渡しが完了するまでの間、例えば賃料の倍額相当の金銭を違約金として支払わなければならないとする違約金条項を定められることがあります。

これは、明渡し未了という賃借人の債務不履行によって貸借人に生じる損害賠償の予定として有効です。そして金額についても、明渡し遅延損害金を賃料相当額の倍額とする条項につき、円滑な明渡しを促進するという違約金の機能や、法的手続きに要するコスト等を勘案した場合、趣旨に見合った合理的な金額設定であるとして、消費者契約法に反せず有効とした裁判例があります。したがって、事例の請求の根拠となる契約書の規定は有効であり、その規定に基づく請求も、請求方法等に問題がなければ有効ということになり、賃借人にはそれに応ずべき義務があることとなります。

(参考裁判例)

適格消費者団体が、明渡しが遅滞した場合に賃料の2倍相当額を支払う旨の条項が、消費者契約法10条に該当し無効であるとして、その契約書の使用の差し止め等を求めた事案で、「本件賠償予定条項は、契約終了後における賃借物件の円滑な明渡しを促進するとともに、明渡しの遅延によって貸主に発生する損害を一定の限度で補てんする機能を有するところ、借主が明渡しを遅延した場合、貸主は当該物件を他に賃貸して収益を上げることができなくなるほか、借主との交渉や明渡し訴訟の提起、強制執行などに要する費用の負担の発生などの損害が容易に想定されること、明渡し義務履行の促進の機能を有する違約金としての要素も含まれることなどを考慮すれば、賃料の2倍相当額という金額につき高額過ぎるとか、目的等に照らして均衡を失するということはできない。よって同条項が消費者契約法10条により無効であるということとはできない。」とした裁判例があります（東京高裁平成25年3月28日判決、大阪高裁平成25年10月17日判決）。

8 ペット飼育可能物件に係る原状回復

Q8 ペット飼育可の賃貸物件に猫数匹と居住していた借主が退去するに当たって部屋内を確認したところ、部屋中が引っかき傷や糞尿の未処理等による腐食等が発生していたことから、クロスの張り替えを含め、大幅な修復が必要となった。しかしペット飼育可の条件なのだから、これらはこの物件の「通常損耗」であるとして費用の負担を拒否することは可能か。

A8

仮にペット飼育が可能であっても、飼育方法には一定のルールがあります。また、ペット飼育が可能であるからこそ、部屋の清掃等に特段の配慮が求められると考えることもできます。

原状回復ガイドラインでは、建物価値の減少にあたる損耗等を、経年劣化(自然損耗)、通常損耗、借借人の故意・過失・善管注意義務違反による損耗に分類し、前二者については賃貸人の負担、最後の一つについては借借人の負担としますが、「通常の使用」とは、特定の借借人の個人的な使用態様を指すのではなく、一般の人が普通に使用する態様といった客観的なものが想定されます。ペットの飼育においても「ペットを飼育する一般の人が普通に使用する態様」を基準に、通常の使用であるか否かが判断されます。

そうすると、通常想定されるペット飼育のルールに反し、かつ、借借人として通常期待される配慮も怠っていたことによるキズや汚れは、「通常の使用を超える使用」または「善管注意義務違反」による損耗であると評価され、原状回復ガイドライン上でも借借人の原状回復の対象となるものと考えられます。

9 定期建物賃貸借契約における事前説明書面の未交付

Q 9 定期建物賃貸借契約で、期間が満了するので退去を求めたところ、賃借人から、「事前説明書面の交付などを受けていないので、これは普通建物賃貸借契約である。期間が満了しても法定更新されるはずだ」と主張された。どのように考えるべきか。

A 9

定期建物賃貸借契約を締結する場合には、借地借家法では、書面で契約をしなければならないことのほか、賃貸人は、あらかじめ賃借人に対し契約の更新がなく期間の満了により建物賃貸借契約が終了することについて、書面を交付して説明しなければならないとされています（借地借家法 38 条 2 項。以下当該書面を「事前説明書面」といいます）。

そして、この事前説明書面は、契約書とは別個独立の書面である必要があるし、事前説明書面なしで締結された賃貸借契約は普通建物賃貸借契約として扱われ、期間満了後は法定更新の規定により期間の定めのない契約になるとした最高裁判決があります。

したがって、本件では、事前説明書面がない以上、賃借人側の主張が成立することになります。ただし、賃借人も本契約が定期建物賃貸借契約であることと、期間満了で契約が終了することを明確に認識していた場合には、賃貸人側がそれらの事実を更新拒否の正当事由として主張することは考えられるでしょう。

(参考裁判例)

事前説明書面がなく、契約書に定期建物賃貸借契約であることが明示されていたが、事前説明書面による説明がなかった賃貸借契約につき、書面の交付を要するか否かは個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に、契約書とは別個独立の書面であることを要するとし、事前説明書面なしで締結された賃貸借契約は、普通建物賃貸借契約として扱われ、期間満了後は法定更新の規定により期間の定めのない契約になるとした判例があります（最高裁平成 24 年 9 月 13 日判決）。

10 「更新」や「自動再契約」の規定がある定期建物賃貸借契約

Q10 定期建物賃貸借契約で、契約書中に、「所定の期間内に双方から連絡がなければ、同一の契約条件で更新または再契約をしたものとみなす」とする規定がある場合、双方から何も連絡がなかった場合、この規定に基づき、契約が継続されるとして扱ってもよいか。

A10

1 定期建物賃貸借契約は、契約期間が満了すれば終了します。仮に、契約期間満了後も同じ物件につきさらに同一の賃借人が同一物件を賃借する場合には、「再契約」をすることになります。

すなわち、定期建物賃貸借契約には「更新」という概念はないため、契約書中に「定期建物賃貸借契約を更新する」などとなっている場合には、当該契約は普通建物賃貸借契約であると評価される可能性があります。

2 では、文言については正しく「再契約」を使用しつつ、「所定の期間内に双方から申し出がなければ同一条件で再契約をしたものとみなす」と規定されていた場合はどうでしょうか。

定期建物賃貸借契約の「再契約」は、新規の契約と同じ取扱とされます。したがって、再契約を宅建業者が仲介するときは、宅建業法の規定に従い、重要事項説明、47条書面の作成交付等の一連の手続きが要求されます（再契約の際の手数料・報酬は、宅建業法上の報酬額の上限（両当事者から合計で賃料の1.1ヶ月分（消費税相当分を含む））が適用されます。）

また、Q9で紹介した判決内容は、新規の契約の場面はもとより、再契約の場面をも適用されうるものと考えられます。そうすると、再契約の場合には賃借人は定期建物賃貸借であることを認識しているはずですが、そのような個別事情は関係なく、再契約（＝新規契約）をする際には契約書とは別個独立の事前説明書面が必要とされるということになります。

したがって、仮に「再契約」という文言にしたとしても、上記契約書の規定は、法令上の所定の手続きを省略して再契約をしたとする取扱であるということになり、借地借家法により無効と解される可能性があります。あらためて新規契約と同様の手続きがなされる必要があります。