

「民法改正が賃貸経営に与える影響」

弁護士 江口 正夫 氏

平成30年4月18日

大阪第一ホテルにて

【要旨】

◎民法改正は契約ルールを抜本的に見直すもの

- ・賃貸借契約に対する規制が大幅に変更。
- ・施行日までに法に即した内容に契約書を書き換える必要がある。

◎賃貸借契約に関する改正点は5つ

- ・連帯保証制度の見直し。
- ・賃借人による修繕権が明文化された。
- ・敷金の定義が明確化された。
- ・賃貸物の一部滅失及び使用収益の不能は、賃料は当然減額される。
- ・原状回復義務に通常損耗は含まない。

◎保証制度の見直し

①連帯保証人の責任は加重されない

- ・保証契約締結後に賃借人の義務が加重されても、保証人はその責任を加重されない。
- ・賃料が月 10 万円から 12 万円に増額されても、保証人は賃料 10 万円の範囲でのみ保証債務を負う。
- ・保証人に、増額分までの保証債務を負ってもらうには、保証契約の書き換えが必要。

②保証契約に極度額（保証の上限額）が義務付けられた

- ・賃貸借契約の連帯保証人が個人の場合、「極度額」を書面等で合意しなければ契約は無効。
- ・保証の極度額は、多ければ多い方がいいが、高すぎると保証人のなり手が無い。賃料のせいぜい 1、2 年分程度が限度か？
- ・既存の賃貸借契約では対応が出来ないので、その対策が必要。

③保証人に対する情報提供義務

- ・保証人から問い合わせがあれば、賃借人の債務の履行状況につき、情報提供しなければならない。
- ・個人情報を提供するため、プライバシーの侵害にならないような配慮が必要。

◎賃借人による修繕権が明文化された

- ・賃借人に修繕が必要である旨を通知したにも係らず、賃貸人が修繕をしない場合等は、賃借人は修繕をしても良い旨が明文化された。
- ・特に建物の建て替えを検討しているような場合、トラブルになる可能性も。
- ・賃借人が行った修繕に要した費用は、原則貸主が払わなければならない。
- ・対策として、賃貸人は修繕義務を負わないとの特約をしておく。
- ・必要費償還請求の規定は任意規定のため、賃借人は必要費償還請求権は行使しないとの特約も有効。

◎賃貸物の一部滅失及び使用収益の不能は、賃料は当然減額になる

- ・減額請求の有無にかかわらず、その日から減額になる。
- ・エアコンなどの設備の故障も、その日から減額になるが、これはトラブルの元になる。
- ・対処方法は、不能事由に応じた減額金額を予め合意し、賃借人からの早期通知を義務付ける。

◎敷金については明文化

- ・敷金を定義するとともに、返還時期を明確にした。実務変更はない。

◎原状回復義務の内容を明文化した

- 附属物については収去義務として規定した。
- 通常損耗及び経年変化による損耗は原状回復の義務はないとした。
- 明らかに通常使用によらない損耗（特別損耗）だけが原状回復義務の対象になる。
- 通常損耗も原状回復義務を負うとする特約は消費者契約法違反でない限りは有効と考えられる。
- そのためには、賃貸借契約書で原状回復義務を負う部分を、具体的に記載すること。
- 事業系賃貸借の場合、原則はすべてが賃借人による原状回復義務の範疇に入る。
- ただし、近年そうではない判例も出てきたので、テナントが負担する通常損耗の範囲を具体的に契約書に明記しておくことが望ましい。

【本文】

1. 今回の民法改正の概要

現行民法は明治 29 年に制定されましたが、今回 120 年ぶりに改正されました。今回の改正は、債権法と言われる分野での改正で、契約ルールが抜本的に見直されることとなります。民法には賃貸借、売買、請負、委任など 13 種類の契約類型について定めてありますが、今回の改正ではその全てが見直されます。

今日は、その中の「賃貸借契約」に限ってお話をさせていただきますが、売買契約ということ言えば、例えば不動産の売買で、売買した土地に土壤汚染があった場合、これまでは土壤汚染が隠れていたかどうかの瑕疵担保責任で議論されてきました。しかし新しい民法では、瑕疵担保責任という議論は消えて「契約不適合責任」という形で判断されることとなります。ですから今後は、土壤汚染が隠れていたかどうかは要件ではありません。

このように責任の内容が大幅に変わりますので、売買契約書においても書き換えなければ対応できなくなります。

賃貸借契約の場合も同様に契約のルールが大幅に変わりますので、こういったところがどう変わるのか、その結果、契約書はどこを変えなければいけないのか。そういったところをお話させて頂く予定にしております。

なお、この改正民法は2015年に法案が国会に提出されて、昨年(2019年)の5月26日に参議院本会議で可決成立し、6月2日に公布されています。施行は2020年の4月1日です。従って施行まで2年ありません。それまでに新しい民法に即した賃貸借契約に書き換えて頂く必要があります。

2. 賃貸借契約に関する主な改正点は5つ

賃貸借契約に関する内容が変わりますが、改正点としては5つ押さえていただければよろしいかと思えます。

1つ目は、賃貸借における連帯保証人が個人である場合、そのルールが変わります。2つ目は、賃借人が賃貸物に対して修繕権を持つことが明文化されます。賃借人がオーナー所有物である部屋を一定条件の元、修繕してもいいことが明文化されました。

3つ目は、現行民法には敷金に関する規定がなく、何を敷金というのか、敷金はいつ返さなければいけないのかといった規定がないため、今回の改正で敷金を定義しました。また敷金は何時返すのかということも明確にしました。

そして4つ目ですが、例えば借りている部屋が火災で類焼したような場合、建物が全部無くなったら、当然賃貸借契約は終了します。これは法的には明らかです。しかし一部滅失したが、残りの部分はまだ使える場合の賃料について、そのルールを変更しました。

5つ目です。トラブルが多かった原状回復義務について、今回、通常損耗は原状回復義務に含まないことを明文化しました。

これまでも国土交通省の「原状回復ガイドライン」があったのですが、それでもなお原状回復については当事者間でかなり揉めていました。

その揉めた原因は、現行民法には「賃貸借が終了したときに、賃借人に原状回復義務がある」と書いてあるだけで、原状回復とは一体何をどう回復すべきか等についての定義が記されていないので、その解釈をめぐって、当事者間で長年争いがあったのです。

新しい民法では、この争いに決着をつけるべく、原状回復とは何をすべきかをはっきり明記しました。その中で、通常使用における損耗については、賃借人は原状に復する義務を負わないと明文化したのです。

従って新民法施行後も「畳表の張替費用やハウスクリーニング費用は賃借人の負担とし、敷金から差し引く」というような従来の賃貸借契約書を使っていると、「それって民法違反の契約書じゃないのですか」と言われる時代が2年後には来るのです。それにどう対応すべきかについてお話しします。

3. 保証制度の見直し

①保証人の責任は加重されない

まず保証制度の見直しです。保証契約締結後に、賃借人の義務を加重しても、保証人の責任は

加重されないことが明文化されました。

どのようなケースが考えられるのかと言うと、賃貸借契約ですから、賃貸人、賃借人それから連帯保証人の3人で、契約を結びます。

例えば、家賃が月10万円の賃貸借契約を結び同時に連帯保証契約も締結します。その5年後に「10万円の家賃が不相当になったから12万円に値上げします」という増額請求をしたとします。賃借人は、この増額請求を認めて賃料が12万円になりましたが、その後、賃借人が6か月間家賃を滞納したとします。滞納総額は72万円です。

さてその時に、連帯保証人には一体いくら請求できるかということです。皆様方はこれまでは、保証人に「あなたは連帯保証人だから、借家人の不払い分の合計72万円を支払って下さい」とおっしゃっていたかと思います。

しかし新民法では、保証契約を締結した後に賃借人の債務は月10万円から12万円に2万円加重されましたが、保証人の責任は加重されることはありませんので、保証人は、以前と同じ月10万円分の保証債務しか負っていません。従ってこの場合は、保証人の債務は72万円ではなく、60万円ということになります。

このような場合でも連帯保証人に72万円払ってもらいたいと思うのであれば、保証契約を書き換えなければなりません。

このようにルールが明確化されたということです。この点ご注意ください。

②個人根保証契約に「極度額」を義務付け

次は、保証関係の改正の中でも影響の大きい改正で、個人根保証契約に「極度額」が義務づけられました。すなわち賃貸借契約の連帯保証人が個人である場合、保証額の極度額を書面等で合意しないと、保証契約そのものが無効になってしまいます。

極度額とは、保証人がいくらまで責任を負うかの上限額のことです。

この極度額による規制は、もともとは貸金(サラ金)などでお金を借りる場合、保証人にはこの極度額規制が入っていたのです。それは保証人が気軽に判を押した結果、後々大変なことになってしまったことがあったからです。金融業者からの借入金は比較的高額であり、金利も大変高いので、総額では何百万円とか何千万円といった高額になり、これについて保証人に対して取り立てが行われたため、責任の限度額を決めましようとなっていたのです。

賃貸借の場合は、そんな酷いことは起こらないでしょうから「極度額を決める必要がない」と、不動産団体は反対意見を述べたのですが、法務省は「極度額を決めるべきである」との主張でした。

それはなぜかと言うと、皆様方は、賃借人が家賃を滞納したら、適宜連帯保証人に請求されていると思うのですが、実際の事例では、滞納期間が7年くらい続いて、いきなり「何百万円払え」と、連帯保証人に請求した事例もあったため、今回、サラ金と同じように責任限度額を決めると

いうことになったのです。

この極度額を、例えば家賃6ヶ月分の60万円と決めておけば、賃借人が1年分の120万円滞納したとしても、連帯保証人には60万円しか請求できません。そういうルールに今後変わるといことです。

具体的にどういう保証契約だったら無効になるかという点、「第・条 丙（連帯保証人）は本契約に基づく乙（賃借人）の甲（貸借人）に対する一切の債務について、乙と連帯して債務を履行する責を負う」というような貸借借契約です。このままだと新民法施行後はこのような連帯保証契約は無効になってしまいます。従って、2020年4月1日までに保証契約を書き換えていただく必要があります。

③施行日との関係

ここでご注意頂きたいのは、民法の施行時期との関係です。現在皆様方は、保証人の極度額を定めていない貸借借契約を結んでおられると思いますが、新民法が実施されるまではこれでも当然有効です。

問題は2020年の4月1日を過ぎると、この極度額を書面で合意していない保証契約は無効になるかどうかですが、これについては改正民法の施行規則に「法施行後の4月1日以降に新規に契約したもののから新法を適用する」との規定があります。

したがって、2020年4月1日以降に、新規に貸借借契約を結ぶものについては、当然保証人の極度額を定めなければならないのですが、現在有効な契約については4月1日をまたいでも有効です。つまり、新民法による保証の極度額ルールは適用されません。

問題は、新民法施行後に契約を更新した場合です。更新後の契約に極度額の定めが要るのか、それとも極度額の定めが要らなかった契約が同時性をもって更新されるのだから、極度額規制は適用されないのか否かです。これについて解釈に争いがあります。

そこで、東京弁護士会を通じて法務省参事官室に問い合わせをしました。「改正民法では新民法施行後に新規契約は新民法適用と書いてありますが、既存の契約が更新されたときに、新法を適用するのか旧法のままなのかについて明確な規定が無いようですが、法務省参事官室はどのようにお考えで法案を作ったのか」と。これに対する参事官室の回答は「更新後は新民法を適用する」でした。つまり更新した後の契約は新規契約として取り扱うという回答です。

従って、現行の連帯保証契約は施行日をまたいでも有効ですが、施行日以後に契約を更新すると、新民法が適用されて、極度額が必要となる可能性が高いといえます。

ここで気になるのは、更新契約を契約書で取り交わせば良いのですが、実務では「6ヶ月前に何も異議を述べなければ自動更新する」という自動更新条項を使っています。この自動更新後の契約が新民法でも適用されるのかについては、明確ではありません。

しかしながら保証における極度額規制は、保証人を保護する規定ですから、「保証人保護のた

め適用する」とする可能性は十分に考えられます。

いずれにしても新民法施行後は極度額を定めなければならないのだから、極度額規制はあると思って考えておかなければならないと思います。

ここでまた1つ問題となるのは、賃貸借契約を更新した場合、保証契約も同時に更新されるかということです。

というのは賃貸借契約書には保証人も判子を押しますが、通常は賃貸借契約と連帯保証契約の2本が一通の契約書になっています。しかしながら契約更新する場合、更新契約に判子を押すのは賃貸人と賃借人だけで、保証人は判子を押しませんので、保証契約を更新したことになるのか否か、という疑問があります。

そこで1つの対応として、賃貸借契約書に書き換えておくことが考えられます。例えば「連帯保証人は本契約書をもって、更新後の賃貸借契約が更新された後の賃借人の債務も本契約をもって保証する」と書いておけば、保証契約は更新されるわけではありませんので、極度額規制が無いままの契約でも今後もやっていけるということです。すでにこういう書き換えを始められた不動産業者もいらっしゃいます。

要は、賃貸借契約は更新しても、連帯保証契約は更新しない。そういう契約書を作って対応しようということです。そういう動きが既に出てきています。

したがって、連帯保証契約については施行時期との関係をご注意いただければと思います。既存のものはよいとして、2年経って新規の賃貸借を結ぶ時は、必ず連帯保証人の極度額を定めなくてはなりません。

④極度額は一体いくらに

ここで悩ましいのは、極度額として一体いくらを提示すればいいのかという問題です。

連帯保証の対象となる債務は本来賃借人の賃料債務になりますが、賃料1ヶ月の滞納では契約解除はできません。契約解除には最低3ヶ月分の滞納が必要ですが、仮に3ヶ月分の滞納で契約解除したとしても、賃借人は一般的には建物の明渡しをしないことが多いと思われます。家賃が払えないのですから、移転先の前家賃とか敷金や仲介手数料は当然払えないでしょうから、そこに居座ることが多くなります。

そこで貸主は訴訟を起こして、判決を取って、強制執行という手続きを踏みますが、そこまで行くには1年数ヶ月は優にかかります。そうしますと賃料だけで1年数ヶ月分の滞納になってしまいます。

この時、家賃の滞納だけならまだしも、例えばボヤを出して賃貸物件に損傷を与えたとなると、その損害賠償分も必要になります。また最近増えてきたのが、賃貸物件での自殺ですが、部屋で自殺されると1、2年は貸せません。

そういう事まで考えますと、極度額は多ければ多いほどいいわけですが、実際、極度額を保証

契約書に書きこむことになれば、状況はガラッと変わってきます。

というのは、「貸金の連帯保証人になってくれ」と言われれば、「それは勘弁して」とおっしゃる方が多いかと思うのですが、賃貸借の連帯保証人であれば、いままでは気軽に判を押す方も少なくなかったと思います。

賃貸借契約の連帯保証人というのは、どちらかと言うと借金の保証というよりも身元引受という感覚ですから、誰しも比較的簡単に判を押していた場合が多いのではないかと思います。

しかし、例えば「極度額 1000 万円保証して下さい」と言われれば、「それは勘弁して頂きたい」となるでしょう。貸貸人からすれば保証額は多ければ多いほどいいのですが、そこまでの高額となると、連帯保証人のなり手はなかなかいないと思われます。

そこで不動産団体の役員に「極度額はどれくらいを導入するお考えですか」と聞きますと、「せいぜい家賃の 1 年分か。2 年分位かなあ」という感覚を持たれている方が多かったのですが、家賃の 1 年分では足りないと思います。賃料の滞納だけならまだしも、火災を出されたりすると、家賃の 1 年分では全然足りません。かといって今申し上げたように高額の極度額は導入することが困難です。

そういう事を見越したわけではないでしょうが、最近連帯保証人の代わりをする家賃債務保証会社が、ビジネスチャンスであるとして、営業攻勢をかけられています。そういったことも今後ますます出てくるかと思えます。

⑤保証人に対する情報提供義務

次は、保証人に対する 2 種類の情報提供義務が、今回新たに課されました。

1 つは「保証契約締結時における事業のために負担する債務の個人根保証契約における主たる債務者の保証人に対する情報提供」です。

もう 1 つは「保証契約期間中における、委託を受けた保証人全般（個人・法人を問わない）に対する債権者の情報提供義務」です。

◎ 1 つ目の情報提供義務

1 つ目の情報提供義務は、事業のために負担する債務の連帯保証人に関するものですから、アパート等の賃貸借は、賃借人は事業のために債務を負担するわけではありませから、この情報提供義務については、通常、適用はないと考えて良いかと思えます。

問題はビル賃貸借の場合です。賃借人は事業を行っているテナントですから、これは事業のために負担する債務となります。

このビル賃貸借の場合、連帯保証人が個人であれば、賃貸借の主たる債務者は賃借人ですから、賃借人が連帯保証人に情報提供しなければならぬのです。これは義務です。

ではこの賃借人が、必要な情報を連帯保証人に提供しなかった場合、情報提供義務違反として

誰がペナルティーを受けるのかというと、それはオーナーである賃貸人です。保証人は情報提供義務違反を理由として保証契約を取り消すことができます。

ではどういう情報を提供しなければならないのでしょうか。1つ目が「主たる債務者の財産及び収支の状況」です。つまりテナントが、自分の会社の財産状況を保証人に報告しなければなりません。

そして2つ目が「主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況」です。3つ目が「主たる債務の担保として他に提供し、または提供しようとするものがあるときはその旨及び内容」です。

従って第三者が連帯保証人になった場合は大変です。通常ビル賃貸借の場合、連帯保証人には賃借人となる株式会社等の代表取締役社長になるでしょうから、問題は無いと思うのですが、例えば社長のお父さんが連帯保証人になったような場合には、情報提供したか否かを確認しなくてはなりません。確認を怠ると連帯保証契約を取り消されてしまう場合があるからです。

これらの対応として、今考えられるのは、賃貸借契約を書き換えることです。

通常賃貸借契約を結ぶ時に、連帯保証人との三者で契約しますので、「賃借人は、民法に定める情報提供義務を適正に行ったことを保証します」という条項と、「連帯保証人は、この賃借人から財産収支の状況等の情報開示を受けた上で、この連帯保証契約を締結します」という条項を契約書に入れておけば良いのではないかと思います。

これは「表明保証条項」というものですが、これを活用して、保証契約を書き換えておかれるのが得策ではないかと考えられます。

◎ 2つ目の情報提供義務

もう1つは「保証契約期間中における、委託を受けた保証人全般（個人・法人を問わない）に対する債権者の情報提供義務」です。

「委託を受けた」ということは、賃借人から「保証人になってください」と頼まれた人ですから、その人に対して情報提供を行う義務があります。つまりはオーナーが保証人に情報提供を行わなければならないのです。

どういう情報を保証人に提供しなければならないのかというと、それは「保証人が主たる債務者の委託を受けて保証した場合において、保証人の請求があったときは、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くてはならない」と、第458条の2に定められています。

連帯保証人からすれば、賃借人が家賃の滞納をすると、保証人である自分が責任を負うこととなりますので、賃貸人に「私が保証したこの賃借人は、債務を履行しているでしょうか」という

問い合わせをしたら、賃貸人は、これに対して正確に答えなければなりません。

これもなかなか悩ましい問題で、この法案が出た時、不動産団体はこぞって反対しました。

反対理由はトラブルが増えることが予想されるからです。例えば、家賃滞納中にたまたま連帯保証人から問い合わせがあれば、賃貸人は「1週間前に支払期日が来ていますが、まだ入金ありません」と答えなければなりません。

それを聞いた連帯保証人は、賃借人に「きちんと支払って頂きたい」と言うでしょう。そうすると今度は、賃借人がオーナーに「ひどいじゃないですか。私は今まで遅ればせながらも払ってきたはずです」と文句を言ってきます。

連帯保証人が、親とか兄弟とかであればまだいいのですが、会社上司に保証人になってもらっていたら「たった1週間滞納しただけで、上司から注意された。これでは会社での信用が無くなってしまう。こういうことってプライバシー侵害じゃないですか」ということで「慰謝料払え。損害賠償を払え」といったトラブルになりかねません。

これに対して法制審議会からは「これはオーナーの守秘義務を解除する条文である」との説明がなされ、法案はそのままの内容で通りました。

守秘義務を解除するとは、つまりぺらぺらしゃべっても良いということです。つまり、「個人情報保護法違反にはならない。プライバシー侵害で損害賠償の罪にも問わない」という主旨との説明がなされましたが、実際にはそれでも揉めると思います。訴えられても、勝訴する可能性は高いと思いますが、賃貸人がそういったトラブルに巻き込まれる可能性はあると思います。

賃借人が家賃を滞納したので、連帯保証人に滞納金を請求する時に「賃借人が不払いだ」と言うのは当然のことですので、これはプライバシー侵害には当たりませんが、ただそこまでの状況に至ってない時に、連帯保証人の問い合わせに応じて、個人情報を話すとも問題が起きることもあります。

ですから、委託を受けた保証人から、賃借人の債務の履行状況つまりは賃借人が滞納しているのかどうか、滞納があるとしてその金額はいくらなのかということについて情報提供の問い合わせがあれば、賃貸人は誠実に対応しなければいけませんが、プライバシー侵害にならないような話し方をする必要があります。

特に家賃を滞納したとか、契約違反をしたといった事実は、センシティブな個人情報ですので、必要以上には話さないことが賢明かと思います。

ところで、オーナーが直接家賃を受け取っている賃貸物件は最近少なくなっているかと思っています。賃貸管理業者が間に入って、家賃の収納を代行しているケースが多いのではないかと思います。管理業者が情報提供する場合は、少しご注意ください。

守秘義務を解除されているのはオーナーであって、管理会社ではありません。従って管理会社が勝手にいろいろと伝えると「プライバシー侵害だ」と言われる可能性があるのです。

ですから管理会社がオーナーに代わって情報提供する際は、オーナーの代理人として情報提供

する必要があります。それであれば問題ありませんので、その辺りにご注意を頂く必要があるかと思えます。

4. 賃借人の修繕権が明文化

①賃貸人が修繕しない場合は、賃借人が修繕することができる

賃貸人が修繕しない場合は、賃借人は一定の条件のもとでは修繕をしてもいいことが明文化されました。これを賃借人の修繕権といいます。

改正民法 606 条 1 項に、「賃貸人は、賃借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る事由によってその修繕が必要となったときは、この限りではない」と書かれています。傍線部分は現行民法と同じです。ただし書きの部分が、今回の改正で付け加えられました。

ですから現行民法も改正民法も、賃貸物件で修繕が必要になったら、賃貸人が修繕義務を負うことは何ら変わっていません。

ただ賃借人が不始末をして、修繕が必要になった場合でも、オーナーに修繕義務があるのかということについては今まで争われてきました。

この争いに決着をつけるために、賃借人の責めに帰する事由で、その修繕が必要となった時は、オーナーは修繕義務を負わないことが、今回の改正で明確にされ、それに関する条項が加わりました。

次に、改正民法 607 条の 2 の「賃借人による修繕等」というタイトルのついた「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」という条文です。

法律の条文で“何々をすることができる”という表現を使うときは、“何々をする権利がある”という意味になります。従って「賃借人は、その修繕をすることができる」と条文に書かれると、“賃借人は、オーナーの意思に関係なく、修繕をすることができる”ということの意味します。

しかし、どんな場合でも勝手に修繕されたら困りますので、民法は「2つの場合に限って修繕できる」と規定しました。

1つは「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」です。

2つ目が「窮迫の事情があるとき」です。

通常考えられるのは、ほとんどの場合1つ目の場合です。賃借人がオーナーに「ここに不具合があるので直して下さい」と通知をしたのに、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしなかった時です。この場合は、賃借人自らが修繕してもいいことが明文化されました。

この場合の前提は「賃貸物が、客観的に修繕が必要な状態にあること」です。

賃借人から「修繕が必要です」と言われたら、通常オーナーは修繕を行うと思いますが、問題

は、賃貸物件が20年、30年たってかなり老朽化している場合です。

一般的に20年30年経った古いアパートでは、かなり空室も出ているでしょうから、修繕して空室が埋まるなら別として、そういうことは余り期待できません。入居している部屋も修繕費が嵩む状況になってくると、オーナーは「どうせお金を掛けるのだったら、むしろ建て替えた」と考えるでしょう。建て替えた方が満室になる可能性が高く、家賃も高く取れます。

そういうふうを考えているときに、借家人から「修繕してください」と言われて、「いやいや、うちはもう建て替えた。家賃の何ヶ月分の立退き料を払うので出て行ってもらえませんか」という交渉をしている間に、相当期間が経ってしまって、借家人が修繕権を行使してしまうことが起きないとはいえません。

このようにオーナー側が建て替えたと思っていても、借家人に勝手に修繕されてしまうと、建て替えも出来なくなってしまいます。

②修繕費用は誰が払うのか

もう1つの問題は、借家人が修繕するのは結構ですが、ではその修繕費用は一体誰が払うのかということです。

借家人が修繕権を行使した場合、修繕費は原則、賃貸人が負担します。つまり借家人が賃貸人の承諾なしに自ら業者に頼んで修繕しても、その請求書は最終的にはオーナーのところに来るのです。

なぜそうなるかと言うと、民法606条で「修繕が必要になった時の修繕義務はオーナーが負う」ことになっているからです。オーナーに修繕義務があるにもかかわらず、オーナーが修繕しないから、借家人が代わりに行ったという法律上の位置づけになります。

これは改正民法でも変わりませんが、現行民法608条1項に、「借家人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を負担したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる」と書いてあります。つまり、修繕したら直ちにその費用をオーナーに請求していいのです。

これまでも「借家人が支出した屋根の葺き替え費用や、土台入れ替えの費用は必要費に該当する」とか、「雨漏りを防ぐための屋根の補強工事費用や塗装費用は必要費に該当する」といった判例が出ています。従って、こういった修繕を借家人が行っても、オーナーがその費用を払わなければならないのは、昔も今も変わりません。

このことに関して不動産団体が懸念したのは、ほとんどの借家人は大丈夫だと思うのですが、中にはそうでない人もいます。そういう人は自分で勝手に直して、費用は全部オーナーに付け回すことがあり得ますが、修繕といってもそのレベルは最低限のグレードのものから、一番高いグレードのものまで様々あります。場合によっては、修繕の範囲を超えた“改良、改善”の範疇のものまで行って、そのようなものまで請求書として回ってくる可能性があるのです。

オーナーからすれば「このようなものは改良だから支払う必要はない。」と、トラブルが増えるのではないかということが危惧されます。「民法が、トラブルが増える種を作るのはよろしくない。修繕する権利があるとまで法に書き込むのはやりすぎである」と反対したのです。

しかし法制審議会は、「修繕はオーナーの義務である。修繕が必要だとオーナーに頼んでいるのに、オーナーが修繕しなかった。だから自分で直した。当たり前のことでしょう」ということで、明文化に至りました。

したがって、賃借人が修繕をするのは止むを得ないとしても、濫用的な修繕を防ぐ工夫は必要かと思います。オーナー側は賃借人に必要以上の修繕をされて、費用を請求されては本当に困ります。

③賃借人は修繕義務を負わないとの特約の有効性

そこでその1つの方法として、「賃借人は修繕義務を負わない」という特約を結べばどうかということですが、結論から言えば、その特約は有効です。

これについては昭和43年1月25日の最高裁判例があります。「入居後の大小修繕は賃借人がする」という特約を巡っての判断です。

最高裁は「入居後の大小修繕は賃借人がする旨の特約条項は、賃借人は本条1項所定の修繕義務を負わないという主旨のものに過ぎず、賃借人が家屋使用中に生ずる一切の汚損・破損箇所を自己の費用で修繕し、目的家屋を当初と同一の状態に維持すべき義務を負うという主旨のものではないと解するのが相当である」と判決しました。

これは何を言っているのかと言うと、例えば雨漏りしているのですが、修繕義務は賃借人にあると規定していると、賃借人に雨漏りを直す義務があるかと言うと、「僕、我慢します。雨漏りはしていても家賃はちゃんと払います」と言えば、それはそれで仕方ありません。賃借人が直す義務は無いからです。では、そうかといってオーナーに修繕義務があるのかということも無いということを最高裁が認めたのです。

このように最高裁は「賃借人が修繕義務を負わない」という特約を有効と認めていますので、そういう特約を結べば、賃借人が勝手に直しても、費用請求を貸主に付け回すことは出来なくなると考えていいかと思います。

④必要費償還請求をしない旨の特約の効力

次は、では現行民法608条1項に「賃借人は、賃借物について賃借人の負担に属する必要費を負担したときは、賃借人に対し、直ちにその償還を請求することができる」と書かれていますが、この必要費の償還に応じない旨の特約は、有効か否かという問題です。

この民法608条1項の規定は強行規定ではありません。任意規定です。ですから必要費償還請求権を行使できない旨の特約は一般的に有効と解されますので、特約を結べば、賃借人が行った

修繕費は払わなくてもいいということになります。

⑤強行規定と任意規定

ここで説明を少し加えておきますと、民法や商法といった法律はすべて強行規定と言われる条文と、任意規定と言われる条文に分かれます。

強行規定というのは、読んで字のごとく規定が強行されますので、条文の内容に反する契約は全て無効になります。これが強行規定というものです。

これに対して任意規定は、どういう内容を結んでもいいのです。“当事者に任せます”というものです。要は、規定は任意ということです。ただルールが決まっていなくて困るでしょうから、取り敢えずルールを決めましたということです。ですから法律と違う約束をしてもこれは認めましようということです。これが任意規定です。

この608条1項の「オーナーが必要費を払わなければいけない」という規定は任意規定です。ですから「必要費償還請求権には応じない」という特約は有効です。

有効ですから、現在の賃貸借契約の雛形には「必要費償還請求に応じない」という特約が入っているかと思います。この特約を使えば、濫用的な修繕は防ぐことが出来るのではないかと考えています。

そうはいうものの修繕権が明文化されましたので、賃借人の中には「オーナーが反対しても、自分で直す権利がある。費用はオーナーが払うのだ」と、考える人もいるかと思いますので、この点に関してはきっちり対応していくことが必要かと思います。

5. 賃借物の一部滅失その他使用収益の不能は賃料は当然減額

①一部滅失の場合、賃料は当然減額

次は、賃借物の一部滅失その他使用収益の不能は、賃料の減額請求ではなく当然減額となります。現行民法と比較して、どこがどう変わったかを見比べてみます。

まず現行民法611条には、「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出来る」。2項には「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」となっています。

これに対して改正民法611条には、「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項は「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」と書いてあります。

この新旧の1項を比べますと、現行民法では賃料の減額請求ができるのは、賃借物の一部が滅失したときだけですが、改正民法では一部滅失だけではなくその他の事由によって使用及び収益をすることができなくなった場合も減額できるとしました。

なおかつ現行民法は「減額を請求することができる」と書いてあるのですが、改正民法では「賃料は使用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」となっています。つまり請求する必要がないのです。

では具体的にどう違うのかというと、例えば賃貸物件を月額100万円で貸していたとします。大規模地震が起きて、全部は滅失しなかったけれども半分滅失してしまった。あるいは火災が起きて半分焼けてしまった。

こういう場合、現行では事故が起きた翌日からの家賃は100万円のままです。ただし賃借人が減額請求すれば、半分滅失ですから50万円に下がるでしょう。賃借人からの請求が無ければ賃料は変わらず100万円のままです。これが現行民法の規定です。

ところが改正民法では、一部滅失した場合、賃料は使用収益することができなくなった部分の割合に応じて当然に減額されますので、翌日から50万円になります。減額請求が要らないのです。

賃借人は、使用できなくなったら当然減額請求してきますので、この改正はそれほど大きなものではありません。

②その他の事由でも当然に減額はトラブルになる

影響が一番大きいのは、現行は一部滅失の場合だけに限って減額が認められていたのですが、改正民法では、滅失に限らずその他の事由によって使用収益することができなくなった場合でも、賃料は当然減額されてしまうことになったのです。

当然減額というのは、その部分については、賃料は発生しないということです。これに不動産団体は、トラブルの増加を懸念しました。滅失したのならわかります。使えないのだから。では建物はしっかり存在しているのに一部使用収益が不能というのは一体どういう場合なのか。またその場合、いくら減額すればいいのか。そのあたりの事が分からないからトラブルが増えると、反対しました。

例えば、部屋を借りていて、大阪の夏は36度とか37度とか猛暑日が結構あるかと思いますが、そんな日に造り付けのエアコンが故障したとします。当然、部屋は蒸し風呂状態です。こんな場合でも一部使用収益不能というのかということです。

これが一部使用収益不能に該当するとして家賃が不発生になれば、一体いくらの不発生になるのか。この判断は非常に難しい。当事者間でどうやって話を付けるのでしょうか。

この他にもアパートの風呂釜が壊れて風呂に入れずとして、これが一部使用収益不能だとすれば、一体賃料はいくら不発生になるのでしょうか。

滅失だったら解ります。半分減ったとか、3分の1減ったとかであればわかります。「そうではない、半ば情緒的な問題までも法に書き込み、なおかつ不発生と言うような言葉を入れるのは止めてほしい。不明確な概念を法に持ち込むべきではない」と反対したのです。

しかし法制審議会は、こういう申し入れに対して「賃料とはそもそも何ですか。賃料とは物の使用収益の対価です。使用収益の対価ですから、使用収益できなくなったら対価が発生するはずじゃないじゃないですか」と主張しました。おっしゃる通りなのですが、これを実務に落とし込むと、ぎくしゃくすることが出てくるのです。

そこで公益財団法人の日本賃貸住宅管理協会は、契約書の中に、風呂釜が故障したとき賃料はいくら減額か、エアコンが故障した場合はいくら減額か、といったことを一覧表にして、その内容で予め合意することを考えています。

もしそういうものが無かったら、風呂が使えなかったらいくら家賃を減らせばいいのかわからない。しかも交渉ではありません。不発生になってしまっているのです。だから予め合意しておこうということです。

それからもう1つの問題は、不発生ですから、故障が発生した日からその部分の賃料は発生しないという扱いです。例えば賃借人から「申し訳ないのだけれど、風呂は10日前から壊れているので、10日前から賃料はその分は不発生ですね」と言われれば、オーナーはそれを信用するしかありません。本当は“10日前ではなく、昨日では”と思っても、対応のしようがないのです。

したがって、賃貸契約書で「一部使用収益が発生した場合、遅くとも翌日までにオーナーに通知しなければならない」といった条文を設けることで、そういったトラブルを防ぐ工夫をしていく必要があるだろうと思います。

因みに日管協の契約書では、当然不具合があったら直しますが、直すには工事期間が掛かりますので、事案に応じて免責日数を入れています。例えば「エアコンの修理であれば何日分については免責」という文言を入れています。この免責日数を超えれば、賃料は発生しますよという内容です。

新民法への対応としては、使用収益不能事由に応じた減額金額を予め合意しておかれることをお勧めします。つまり賃貸借契約書で、使用収益をすることができなくなるような事例を想定して、それぞれいくら減額するのか、その一覧表を作って「別紙の通り対応する」と合意しておくことです。これでトラブルは少なくなるだろうと思います。

それからもう1点は、早期通知を義務付けておくことです。

地震で賃借物の一部が滅失したのであれば、その日は明確に分かりますが、そうではない場合における使用収益不能については、例えばエアコンが壊れた場合は、いつ壊れたかは賃借人しかわかりませんから、壊れたらすぐに連絡するように契約書で義務付けておくことも必要かと思えます。

6. 敷金について

最初に今回5つの点で大きな改正があって、敷金について明文化されたと冒頭ご説明しましたが、今日はこの敷金については詳しくお話する予定はありません。それは実務における大きな変更がなかったからです。

敷金については、定義としても現行の民法及び判例上の扱いと同じで、変わっていません。ただ敷金について改正民法では「名目のいかんにかかわらず」という言葉が入りました。ですから賃借人の金銭債務、担保目的で交付する金銭はすべて敷金と位置づけられました。

「名目のいかん」ということですから、敷金と呼ばずに保証金と呼んでも賃借人の債務を担保する目的で交付する金銭であれば敷金として扱います。実務変更はありません。

それから敷金の返還時期は、賃貸借が終了して、賃貸人が物件の明渡しを受けた時です。これも実務と変わりません。

現行民法は、敷金に関して何の規定も無かったので、今回、敷金の定義と敷金の返還時期を明確にしました。

7. 賃借人は通常損耗について原状回復義務を負わない

① 収去権から収去義務の規定へ

これが最後の改正項目になります。賃借人は通常損耗について原状回復義務を負わない旨の明文化が行われましたので、詳しく中身をご紹介します。

まずは収去権から収去義務の規定へということです。現行民法では、不動産賃貸借契約が終了した場合に賃借人が取るべき契約上の義務については、賃貸借の節には直接の条文はなく、使用貸借の規定を準用する形式が採られています。

すなわち現行民法598条の使用貸借の項が、賃貸借にも準用されているのですが、ここには「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」と書いてあります。つまり現行民法の解釈としては、「借りた建物の中に自分が附属させたものは収去する権利がある」というように賃借人の収去権として書かれています。「賃借人に収去義務がある」とはなっていない。物を持っていくのは賃借人の権利であるとしているのです。

今回これを改正し、収去を義務づける条文を改正民法に入れました。

改正民法599条の「借主による収去等」で、「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」としました。これは賃貸借にも準用されますので、賃借人は収去義務があることになりました。

ただしこれには例外があって「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」としました。

この個所も不動産団体は、「大体分離することができないようなものを勝手に附属させることが問題では」との意見を述べたところ、法制審議会は「分離不可能というのは壁紙とか部屋のペンキなどを指す」という説明がなされています。

②原状回復義務を定義

問題は次ですが、改正民法は原状回復義務の内容を定義しました。

原状回復を巡っては、これまでトラブルが多かったのですが、それは民法に原状回復義務についての定義が無かったことがその最大の理由です。

通常の賃貸借契約書には「賃貸人は賃貸借が終了した場合、貸室を原状に復して明け渡す義務を負う」と書いてありますが、ではこの「原状に復す」とは、どういうことかについては、民法に書かれていないのです。

ところでこの“原状”という漢字ですが、日常用語では使いません。“げんじょう”というとき、普通はだれでも“現状”という字を書きます。でも賃貸借契約では「原状」と書くのです。問題は、オーナーはこの「原状」をどう解釈したかということです。国語辞典で「原状」の意味を調べて、日本語としての意味で解釈したのです。

では広辞苑などの国語辞典に「原状」はどう説明されているかを見ますと「元の状態を指す」あるいは「元の有様」となっています。これに対して「現状」というのは現在の状態のことです。今の状態です。「原状」と「現状」には「元」と「今」の違いがあります。

そこで「原状回復義務がある」ということを不動産オーナーは国語的に解釈して、「賃借人は貸室を元の状態に戻す義務がある」と理解したのです。“元の状態”というのは何時の状態かということ、それは賃貸借契約締結時の状態です。

では賃貸借契約締結時の状態はどのような状態かということ、前の賃借人がきれいに原状回復した状態です。ですから床のカーペットは新品になっています。壁のクロスは張り替えられています。畳表は張り替えられています。ハウスクリーニングも終わっています。こういう状態です。

だからオーナーは、原状回復とは元の状態に戻すことなのだから、「畳表を張り替える。壁のクロスを張り替える。ハウスクリーニングも行う。その費用は敷金から差し引く」ということを長年やってきたのです。これが当たり前だったのです。

ところが最近、状況が変わってきたのです。賃借人が「私は、部屋は綺麗に使いました。契約通りに使いました。だから敷金は全額返して下さい」という要求をすることが多くなってきたのです。

当然、畳表は擦れていますし、壁のクロスも汚れているのですが、それでも「1円も負担する義務は無いはずだ。敷金を返して欲しい」と裁判所に訴えました。判決はオーナー側の連戦連敗です。「敷金は原則として全部返しなさい」というのが裁判所の判断です。

それに対してオーナーは「それはおかしいじゃないか。元の状態に戻すという約束したのだから」

ら」と訴えたのですが、裁判所はこれを認めませんでした。

これは民法に原状回復の定義が無いことから発生する問題ですが、この「原状回復」と言う言葉は、実は法律用語なのです。ですから国語辞典で調べた解釈とは違うのです。ここが一番の問題です。

賃貸借契約では、契約の目的を定めています。アパートなら自宅として使うということです。自宅として使うということは、人間が部屋の中を歩き回るといった状況を想定しています。アパートを借りて3年間直立不動のまま生活するということはありません。また部屋で煮炊きもします。煮炊きをするとクロスは汚れます。しかしそれは契約で定めた通りに使っているのであって、特別な使い方は何もしていません。

だからこれらの汚れは当然賃料の中に入っていると考えられます。契約で定めた通りに使った結果、汚れたとしても、その汚れ、損耗は賃料に入っているはずだから原状回復義務は無いという理屈です。

ですから契約に定めた通りに使わなかった場合だけが問題になるのです。例えば、タバコの焼け焦げを壁に付けたとか、引っ越しの際に柱に大きな傷を付けたとか。これらについては借主の費用で元に戻しなさい。これが原状回復といわれるものの本来の意味です。

この考えは不動産賃貸借契約以外の契約では全てそうです。例えばレンタカーですが、3日分のレンタル料を払って3日後に返却した時に、レンタカー業者が、レンタル料とは別に、タイヤが何ミリ摩耗したかを調べて、その部分の費用を原状回復費として請求するかというと、そんなことはしません。

自動車を借りれば、走り回ります。走り回るとタイヤは摩耗します。それも見込んでレンタル料を貰っているわけです。

同様に賃貸借の場合も、目的で定めた通り使っても建物は摩耗しますので、その分も含めて家賃を貰っているのです。ですから契約に定めた通りに使って生じた損耗の修復費用は取れないというのが理論としてあるのです。

しかしながら我が国では何十年も前から通常損耗、つまり契約したときの建物の状態と違ったら、それは全部原状に復するというので、その費用を賃借人に負担させていました。そういう特殊なルールが、日本では一般化してしまったのです。

海外は通常損耗は原状回復義務に入っていません。今から30年ほど前、バブル絶頂期に外資系企業が日本に入ってきた時、彼らは「日本の賃貸借契約はおかしい」とクレームを付けました。

外資系企業の総代理人は「原状回復条項は不当である。日本は契約通りに使って物件に生じた損耗を、賃借人に負担させて保証金から引いている。それはおかしいので理論通りに改めて頂きたい」と言ってきたのです。

当時、私はオーナー側の代理人でしたが、外資系企業が言っていることは解釈としては正しいと思っていました。しかし私はオーナー側の代理人でしたので、「外国ではそうかもしれないが、

ここは日本だ。日本は昔から通常損耗を含めて全部原状回復してもらうことになっている。あなた方は知らないかもしれないが、これが日本の原状回復なのだ。日本では郷に入れば郷に従えということわざがある。」と、当方の言い分を飲ませたこともあったのです。

しかし、それももう昔のことで、今は国土交通省が原状回復のガイドラインを作り、そして今回、通常損耗は原状回復義務が無いという条文が、民法に盛り込まれることになりました。

③改正民法は原状回復義務の内容を規定

改正民法では第 621 条で「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損耗（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。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損耗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」と、原状回復義務について規定しました。

これによって「通常損耗と経年劣化については、賃借人はその回復義務を負わない」ということを明確にしたのです。

では通常損耗とは何かというと、それは賃貸借契約で定めた目的に従って使用収益したときに発生する損耗です。例えば、畳の擦りきれや、壁クロスの汚れなどは、賃借人が通常の使い方をしていても自然に少しずつ発生していきます。

それと経年変化というものもあります。これは人が住んでいなくても自然に劣化していくものです。

したがって新しい民法は、経年変化や通常損耗での回復義務は無いとした上で、それら以外の特別損耗についてだけ、原状回復義務を課しました。特別損耗の補修費は当然、敷金から差し引くことができます。

ではこの特別損耗とはどういうものかということ、明らかに通常の使用による結果とはいえないような損耗です。例えば、引っ越し作業時のキズとか、タバコの焼け焦げなどが、それに該当します。

ということですから、従来の賃借人が全て負担する契約書を使っていると、これからは賃借人から「これって民法違反ではないですか」と言われる時代がやって来るということです。

④原状回復特約の有効性は？

では、これに対してどう対応するかということです。

民法では、このように「通常損耗は原状回復義務が無い」と定めたのですが、では賃貸借契約書で「ハウスクリーニング費用、エアコン清掃費用、ブラインド清掃費用、床カーペットの張替費用は賃借人負担である」という特約を締結したらどうなのかということですが、この改正民法 621 条「原状回復」条文は強行規定ではありません、任意規定ですから、これと異なる特約は当

然認められるはずです。

もちろんアパート等の賃貸借で、賃借人が個人の場合、消費者契約法の問題がありますので、その消費者契約法に反しなければという条件付きで特約は有効です。ビル賃貸借の場合は、特約次第ということになるかと思えます。

ただしこの特約を確実に有効とするためには、原状回復は賃貸借終了の出口の問題とするのではなく、入口の問題だと捉えて、対処していただく必要があります。

出口の問題というのは、契約が終了した時点で原状回復につき協議することです。そうではなく、入口すなわち契約締結時にどこまで原状回復する義務があるかを決めてしまうことです。

以上申し上げたように原状回復についての特約はOKなのですが、注意すべきは、民法と違う特約がどんな場合でも全て有効になるとは限らないということです。

⑤原状回復に関する判例紹介

そこで原状回復についての判断を下した最高裁の平成17年判例をご紹介します。

最高裁は「建物の賃借人にその賃貸借において生ずる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ることになるから、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書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等、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と解するのが相当である」と、判決しました。

ここで最高裁は何を言っているかというと、「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を契約書で明確に合意するか、口頭で説明して明確に合意した」場合に限って、特約を有効としたのです。なお口頭での合意は“言った、言わない”での争いになりますから、契約書で明記しておくことが重要です。

現在、皆様方が使っている賃貸借契約書には「賃貸借が終了すると、貸室を原状に復して明け渡す」というように書かれているものが多いかと思いますが、そうではなくて「賃貸借が終了した時は、床のカーペットの張替え費用、壁のクロスの張替え費用、ハウスクリーニング費用も負担する」と、明確にかつ具体的に書いていただければ有効です。最高裁はそう言っているのです。

ご注意を頂きたいのは「原状回復一覧表」といった別紙を作って、契約書とは別にこれを渡して「この通りにして下さい」ということでは駄目なのです。

そうするのであれば、契約書に「賃借人は、原状回復を別紙一覧表の通りに行う」と書いて、さらに賃貸借契約書と一覧表を一緒に綴じて、印鑑で割印しておく。ここまでしておかなければいけません。

この手続をしないで負けたのが大阪府住宅供給公社の判例です。大阪府住宅供給公社は、賃借

人に「別紙原状回復の通りにやってくださいね」、「はい分かりました」と同意まで取ったのですが、賃貸借契約書とは別綴りだったのです。

そのために「賃貸借契約書に合意し、口頭でも説明したと言っても、一覧表の内容を説明したのではなくて、この一覧表の通りに原状回復して下さいと言っただけで中身の説明をしていない」ということで、裁判に負けてしまったのです。

したがって、上記のやり方をやっていただければ、例えば、家賃が法外に高いにもかかわらず通常損耗まで賃借人に負担させるといった消費者契約法に違反になるようなものでなければ、契約は有効になるはずで、これは居住系賃貸借の場合です。

⑥事業系の賃貸借における原状回復

ではオフィス店舗などの事業系の賃貸借における原状回復はどのようなのでしょうか。オフィス等の事業系賃貸借では消費者契約法の適用がありませんので、民法と違う特約をしても基本的には有効です。

そこで2つの判例をご紹介します。東京高裁平成12年12月27日判例と大阪高裁平成18年5月23日判例です。

まず東京高裁平成12年判決ですが、事業用ビルにおけるオフィス賃貸借で、契約書に特約として「賃貸借契約締結時の原状に回復しなければならない」と定めたときは、文字通り、契約締結時の状態にまで原状回復して返還する義務が賃借人にあると判断しました。

ここでのポイントは、ブラインド清掃とか床カーペットの張替といった細かいことを言わなくても、契約締結時に戻せという契約を結んだのであれば、全部戻す義務があると判断されたのです。従って、この事例では保証金は600万円だったのですが、これでも足りないとして追加請求が認められました。

ところがビル賃貸で大阪高裁の平成18年判決では、「事業系賃貸借でも、通常損耗のどこどこを原状回復するかを契約書に書きこまないと無効」と判断しました。

東京高裁、大阪高裁両方とも上告不受理により確定してしまいましたので、この部分についての最高裁の判断は出されておられません。

従ってリスク管理の観点からいうと、何があっても勝訴するという形でやられた方がいいと思いますので、ビル賃貸借の場合でも「床のカーペット、壁のクロス、ブラインドの清掃」と、事細かく全てを賃貸借契約書に書き込んで下さい。そうすればその特約は有効であると保証できます。そういう対応が必要だろうと思います。

今日は賃貸借契約の変更される点を主にお話をさせていただきました。また皆様方の実務の参考になれば幸いです。

(終わり)