

不動産関連取引実務に対する民法改正の影響 (4)



井上 博登

長島・大野・常松法律事務所
弁護士



山中 淳二

長島・大野・常松法律事務所
弁護士



齋藤 理

長島・大野・常松法律事務所
弁護士

平成27年3月31日、民法改正法案^{注1}が閣議決定され、国会に提出された。そこで、当職らは、複数回に分けて、典型的な不動産取引に関連する諸契約を取り上げ、民法改正によりそれらの契約の作成実務にどのような影響があるかを検討することとしたい。本稿では、「不動産賃貸借契約」に対する民法改正の影響について述べる。

1. 不動産賃貸借契約に影響を与える主要な改正事項

(1) 賃貸借の存続期間の延長

不動産賃貸借契約に影響を与える主要な改正事項の1点目は、賃貸借の存続期間が20年から50年に延長された点である。

ア. 旧法の規定

旧法では、賃貸借の存続期間は、20年を超えることができないとされていた(旧法第604条第1項第1

文)。かかる規定は強行規定であり、契約で20年よりも長い存続期間を定めたときであっても、その期間は20年に短縮されるものとされていた(同項第2文)。

かかる旧法上の存続期間の上限については借地借家法により修正されており、建物の所有を目的とする土地の賃借権の存続期間は原則として30年とし、契約で30年より長い期間を定めることも可能とされ(借地借家法第3条、第9条)、また、建物の賃貸借についても、旧法第604条の規定は適用されないものとされていた(借地借家法第29条第2項)。

かように借地借家法により修正されていることから、一般的な不動産取引において旧法第604条第1項の存続期間の上限が問題となることは多くはないところであるが、建物の所有を目的としない土地の賃貸借契約、例えば、ゴルフ場の敷地の賃貸借契約や駐車場の賃貸借契約などでは長期の契約を締

注1

本稿では、民法改正法案により改正予定の条文につき、予定される改正後のものを「新法」、改正前のもの(現行のもの)を「旧法」と表記し、改正が行われない予定である条文を引用する場合には「新旧民法」と表記するものとする。なお、条文を引用しない場合の「民法」とは、予定される改正前後を通じた民法典を指したものである。本稿を含めた本連載では、国会での法案修正がなされないことを前提として執筆していることに留意されたい。

結する際の妨げとなり得るところであった。また、近時は、いわゆる再エネ案件において、太陽光発電設備の設置を目的として20年を超える期間にわたり第三者の土地を使用する事例が多く、旧法第604条第1項に基づく存続期間の上限が実務上の支障となっていた^{注2}。

イ. 新法における規定

新法では、賃貸借の存続期間が20年から50年に延長されている(新法第604条第1項)。なお、新法の施行日前に締結された契約については、旧法第604条第1項が適用されることに留意する必要がある^{注3}。

(2) 不動産の賃貸人たる地位の移転に係る規律の明確化及び変更

不動産賃貸借契約に影響を与える主要な改正事項の2点目は、不動産賃貸借契約の対象である不動産が譲渡された場合における賃貸人たる地位の移転についての判例法理が明文化されるとともに、実務の要請を踏まえ、譲渡人と譲受人の合意により賃貸人たる地位を譲渡人に留保することが可能とされた点である。

ア. 旧法下の判例法理

旧法下における判例においては、対抗要件を具備した不動産賃貸借の目的たる不動産が譲渡された場合、特段の事情がない限り、賃貸人たる地位は賃借人の承諾なくして譲渡人から譲受人に当然に移転するものとされていた^{注4}。また、この点に関しては、譲渡人と譲受人の間で、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨の合意があるとしても、特段の事情にはあたらないとする最高裁判例が存在した^{注5}。

かかる判例法理を前提とすると、賃貸用建物のオーナーが当該建物を譲渡し、譲受人からリースバックを受けて、マスターレシーとして引き続きテナントに対して賃貸を行うといったいわゆるセールアンドリースバック取引を行う場合^{注6}、譲渡人から譲受人に対する建物の譲渡に伴ってテナント賃貸借契約上の賃貸人たる地位も譲受人に当然に移転してしまうこととなる。そのため、かかる取引を行う場合は、テナント賃貸借契約上の賃貸人たる地位を譲渡人に留保するために、各テナントから個別の承諾(いわゆるテナント承諾)を取得する必要があり、実務上の負担となっていた^{注7}。

注2

電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法に基づく再生可能エネルギーの固定価格買取制度において、20年の調達期間が適用される場合には、発電設備の設置及び撤去を含めて20年を超える期間にわたって土地を使用する必要がある。詳細は、齋藤理・市川瑛子「メガソーラー・プロジェクトにおける用地確保に関する諸問題」(2013年、本誌 Vol.15 (September-October 2013)) 参照。

注3

改正法附則第34条(贈与等に関する経過措置)第1項。なお、旧法が適用される賃貸借契約を更新する場合の更新後の期間については、新法が適用される(同第2項)。

注4

大判大正10年5月30日、最判昭和39年8月28日、最判昭和46年4月23日

注5

最判平成11年3月25日

注6

不動産流動化・証券化においては、特定目的会社に建物を譲渡した上でリースバックを受ける場合、信託受託者に建物を信託譲渡した上でリースバックを受ける場合などが具体的には想定される。

注7

実務上は、テナント承諾が得られていないテナントについては、テナント承諾が得られるまでの間は譲受人からの直賃しとし、マスターリース契約の対象から除外することにより、テナント承諾を建物の譲渡取引の前提条件とはしないという扱いをすることも多い。

イ. 新法における規定

新法では、上記の判例法理を踏まえて、対抗要件を具備した不動産賃貸借において、その不動産が譲渡されたときは、賃貸人たる地位は当然に譲受人に移転する旨が明記されている(新法第605条の2第1項)^{注8}。また、従来の関連する判例法理^{注9}に沿って、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旨(同条第3項)、並びに賃貸人たる地位が移転したときは、必要費及び有益費の償還債務並びに敷金返還債務も当然に承継される旨^{注10}(同条第4項)の各規定が置かれている。

これらに加えて、上記のテナント承諾に係る実務上の不都合を踏まえ、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は移転しない旨の規定が新たに設けられた(新法第605条の2第2項第1文)。これにより、新法施行後は、上記のようなセールアンドリースバック取引の事例では、テナント承諾は不要となる。もっとも、その地位が賃借人から転借人に変わることによるテナントの不利益を考慮して、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、賃貸人たる地位は自動的に譲受人又はその承継人に移転するものとされている(同項第2文)。

注 8

新法第605条の3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、賃貸人たる地位を移転させることができる旨を規定しており、新法第605条の2第1項との関係が分かりにくいところであるが、新法605条の2第1項は対抗要件を具備した不動産賃貸借に適用される規定であり、新法第605条の3は対抗要件を具備していない不動産賃貸借に適用される規定である。

注 9

最判昭和49年3月19日、最判昭和44年7月17日、最判昭和46年2月19日等。

注 10

なお、最判昭和44年7月17日は未払賃料債務に充当した後の残額のみが承継されるとしているが、新法第605条の2第4項においては、敷金返還債務が当然に承継されるという点のみが明文化されている。

注 11

なお、民法(債権関係)の改正に関する中間試案の補足説明458頁においては、賃借人が必要な修繕をしたことにより民法第608条第1項の必要費償還請求権が生ずるかどうかが、同項の要件を満たすかどうかによって決せられるため、当該修繕が新法第607条の2の修繕権限に基づくものかどうかという問題とは切り離して判断されることを前提としているものと説明されている。

(3) 修繕に係る規律の明確化

不動産賃貸借契約に影響を与える主要な改正事項の3点目は、修繕に係る規律が明確化された点である。

ア. 旧法の規定

旧法第606条第1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して、賃貸借における修繕義務の原則について簡略な規定を置いているのみであった。

イ. 新法における規定

新法第606条第1項ただし書では、上記の原則をさらに明確化するべく、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は賃貸人の修繕義務の例外となる旨が規定されている。

また、新たに設けられた新法第607条の2では、賃借物の修繕が必要である場合において、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しく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、又は②急迫の事情があるときは、賃借人が自ら修繕をすることができる旨が規定されている。賃借人がかかる規定に基づき修繕を行った場合、その費用を必要費として賃貸人に対して請求することとなる^{注11}。

(4) 一部滅失等による賃料の減額及び解除に係る規律の変更

不動産賃貸借契約に影響を与える主要な改正事項の4点目は、賃借物の一部滅失等があった場合における賃料の減額及び解除に係る規律が変更された点である。

ア. 旧法の規定

旧法第611条では、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、賃料の減額を請求できるものとされ(同条第1項)、かかる場合において、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ものとされていた(同条第2項)。

イ. 新法における規定

新法第611条第1項では、賃料減額の要件が拡大され、一部滅失に限定せず、「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」と規定されている。「その他の事由」としては、故障や不具合による場合、建築関連法令、消防関連法令等の制限による場合のほか様々な事由が想定されるほか、今後新たな種類の事由が主張される可能性もあるところであり、十分留意する必要がある^{注12}。

また、同項に基づく賃料減額については、賃借人の請求がなくても、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に応じて、当然に減額されるものと変更されている。

新法第611条第2項に基づく賃借人の解除権については、同条第1項と同様に、解除の要件を一部滅失に限定せず「その他の事由」が追加されている

(もともと、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、との要件は維持されている。)ほか、旧法とは異なり、賃借人の帰責事由の有無にかかわらず解除が可能とされている。

(5) 原状回復に関する規律の明確化

不動産賃貸借契約に影響を与える主要な改正事項の5点目は、賃借物の原状回復に関する規律が明確化された点である。

ア. 旧法の規定

旧法における賃借物の原状回復に関する規定としては、旧法第616条において使用貸借に関する旧法第598条が準用されているのみであり、かつ、旧法第598条は、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して、その文言上は、賃借人の権利を規定しているに留まっていた。

イ. 新法における規定

使用貸借に関する新法第599条第1項及び第2項において、借主が借用物を受け取った後にこれに附属させた物についての借主の収去権とともに収去義務が明記された。もともと、同条第1項ただし書において、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収去義務の例外とされている。かかる規定は新法第622条において賃貸借について準用されている。

また、賃貸借についての原状回復義務の規定(新法第621条)が新設され、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^{注13}賃借物を受け取った後に生じた損傷について、賃借人は原状回復義務を負うが、賃借人の

注 12

消費者契約において新法第611条第1項についての特約を設ける際は消費者契約法第10条に留意する必要がある。

注 13

最判平成17年12月16日の判例法理を明文化したものである。

責めに帰することのできない事由によるものであるときは、賃借人は原状回復義務を負わないとされている^{注14}。

(6) その他

以上のほか、不動産の賃借人による妨害排除請求権及び返還請求権に係る判例法理の明文化(新

法第605条の4)、転貸された賃借物について賃貸人と賃借人による賃貸借の合意解除を転借人に対抗することができないとする判例法理の明文化(新法第613条第3項)、賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了に係る判例法理の明文化(新法第616条の2)及び敷金に係る基本的な規律の明文化(新法第622条の2)といった改正がなされている。

注 14

なお、借地借家法が適用される場合、借地借家法第13条(建物買取請求権)及び第33条(造作買取請求権)についても留意する必要がある。

いのうえ ひろと

1998年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所。2005年Columbia Law Schoolに留学し、LL.M.を取得、2006年London School of Economics and Political ScienceにてLLM Banking Law and Financial Regulationを取得、2006年に帰国。2010年から2013年まで東京大学法学部非常勤講師。

不動産、不動産ファンド、不動産ファイナンス、不動産証券化、J-REIT等の案件を中心として取扱い、ジョイントベンチャー、M&Aについても幅広い経験を有し、日本国内外を問わず、多様な業種のクライアントを代理している。

やまなか じゅんじ

1998年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所、2005年DUKE大学ロースクール卒業。2005年9月から2006年9月までKirkland & Ellis LLP (Los Angeles Office)にて勤務。現在は、不動産開発、不動産ファンドやJREITの組成、不動産関連会社に関するM&A案件、CMBSなどの不動産証券化案件、その他不動産に関する取引を全般的に取り扱っている。

さいとう まこと

1999年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所、2006年University of Michigan Law School卒業。ヘルスケア施設、ホテル等を対象とする不動産流動化・証券化、メガソーラー等インフラ案件を多数取り扱うほか、ファイナンス、コーポレート等、企業法務全般にわたりリーガルサービスを提供している。