

不動産関連取引実務に対する民法改正の影響 (5)



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、前回に引き続き、「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こととする。

1. 不動産賃貸借契約の各種条項に対する民法改正の影響

以下では、不動産流動化・証券化取引において扱うことの多い、オフィスや商業施設を対象とする建物賃貸借契約を想定して、典型的な各種条項に民

法改正が与える影響について検討する^{注2}。

(1) 物件の表示

建物賃貸借契約においては、対象物件となる建物又はその一部を特定する必要があり、不動産登記簿の記載等に基づいた物件の表示を記載するのが通例である。かかる物件の表示については、民法改正によっても特段の影響はないと考えられるが、以下、若干付言したい。

(あ) 賃借物についてより詳細に記載すべきか

旧法上の売買契約に関する瑕疵担保責任が、新法では契約不適合という新たな概念に基づく規律に変更されている。売買に関する民法の規定は原則として売買以外の有償契約について準用されることから(新旧民法第559条)、かかる瑕疵担保責任から契約不適合責任への変更は賃貸借契約にも影響す

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。

注2

建物賃貸借契約は、その対象となる建物が、オフィス、商業施設、住宅等のような用途で使用されるか、普通建物賃貸借契約か定期建物賃貸借契約(借地借家法第38条)か、その他当該契約の背景事情等により、内容が異なり得るものであることに留意されたい。

る^{注3}。

この点、不動産売買契約については、瑕疵担保責任から契約不適合責任への変更に関連して、売買対象不動産について、契約上より詳細に記載すべきかという議論が存するところであり、不動産賃貸借契約においても同様の議論があり得るところであるが、不動産売買契約について述べたところと同様に、民法改正によって、詳細な記載の必要性が増加するものではないと思われる^{注4}。

(い) 契約面積と実測面積との差異

物件の表示との関連で、契約上記載された対象物件の面積が実測面積と異なっていた場合に賃料の額の調整を行うか否かについての規定を設ける場合もある。

この点については、賃料の調整を行う旨の明示的な規定がない場合には、数量指示賃貸借(旧法第565条、第563条、第559条)には該当しないとし、賃料の減額を否定するのが下級審裁判例の傾向である^{注5}。新法では、数量指示売買に係る旧法の規定は削除され、契約不適合の場合の代金減額請求権の規定として新たに整理されているが、賃料の調整を行う旨の明示的な規定がない場合の判断枠組みに直ちに影響するものではないように思われる。いずれにせよ、契約実務としては、契約上記載され

た対象物件の面積が実測面積と異なる場合の取扱いを明記し、後の紛争を可及的に防止すべきところである。

(2) 契約期間

建物賃貸借契約の契約期間については、民法改正による特段の影響はないと考えられる。

(3) 使用目的

賃貸借において、賃借人は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならないとされており(新法第616条は、新旧民法第594条第1項を引き続き準用している。)、建物賃貸借契約においても、賃借人による対象物件の使用目的が記載されるのが通例である。賃借人による目的外使用は、損害賠償事由又は解除事由となり得る^{注6}。

また、使用目的については、使用目的に応じた使用ができない場合に錯誤が問題となるという形でも意味を有する。錯誤については、新法において動機の錯誤の取扱いについて明文規定が設けられ、旧法下の判例法理に沿って、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたことが要件とされている(新法第95条第1項第2号、第2項)。従来の建物賃貸借契約の実務に特段の影響を与えないが、賃借人としては、建物賃貸借契

注3

建物賃貸借においては、建物に何らかの問題がある場合には、賃借人は、契約上又は旧法第606条第1項(注9参照)に基づく賃借人の修繕義務の履行を求め、契約の継続が困難な場合には契約上の任意中途解約権により契約を中途解約するなどして対応することも多く、隠れた瑕疵があることを理由として瑕疵担保責任に基づく損害賠償又は契約をした目的を達することができないときの解除権(旧法第570条、第566条第1項)が問題とされる事例は売買の場合に比して少ないところである。解除を認めた裁判例として、東京地判平成13年8月31日(タクシー営業等に関連する認可を受ける見込みが立たなかったことを隠れた瑕疵としている。)

注4

本誌 ARES Vol.27 「不動産関連取引実務に対する民法改正の影響(3)」、73頁参照。

注5

東京地判昭和58年3月25日等

注6

解除についてはいわゆる信頼関係の法理により制限されることに留意する必要がある。

約締結の基礎となる特殊な事情がある場合には、当該事情を契約上明記すべきことに改めて留意する必要がある。

(4) 賃料、共益費その他の費用負担

賃料に関する規定については、民法改正による特段の影響はないと考えられる。

建物賃貸借契約においては、賃料以外の共益費を賃借人が負担する旨を規定し、また、賃貸人又は賃借人が負担すべきその他の費用に規定する場合があるが、これらの費用負担についても、民法改正に際して特段の手当は不要であろう。

(5) 敷金

新法第622条の2は、敷金に係る基本的な規律を判例法理及び一般的な理解に基づいて明文化しているが、建物賃貸借契約における敷金に関する一般的な規定に大きな影響を与えるものではない。

賃貸借終了時の敷金返還債務については、判例法理に基づいて^{注7}、賃貸物の返還を受けたときに発生することが明確化されているが、賃貸人としては、具体的な敷金の返還時期について契約上明記すべきである^{注8}。

(6) 遵守事項、禁止行為

建物賃貸借契約においては、契約期間中において賃借人が遵守すべき事項について、特に賃借権の

譲渡又は転貸、現状変更、一定の使用方法などを、禁止行為又は賃貸人の承諾を要する行為として規定することが多い。

かかる遵守事項、禁止行為、要承諾事項といった規定については、民法改正による特段の影響はないと考えられる。

(7) 修繕義務

賃貸物の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人が義務を負うのが民法の原則である(新法第606条第1項^{注9})。

もともと、建物賃貸借契約においては、この点について当事者間で特約を定め、対象物件及び附属設備等の詳細について、別紙等で、所有区分を明確化し、かつ修繕義務とその費用負担について明確化する例が多いところである。

民法改正により、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新たに規定され(新法第606条第1項ただし書)、また、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、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、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新たに規定された(新法第607条の2)。

注7
最判昭和48年2月2日

注8
消費者契約である居住用建物の賃貸借契約における敷引特約については、消費者契約法第10条に照らし無効とはいえないと判示する近時の最高裁判例(最判平成23年3月24日、最判平成23年7月12日)が存するが、民法改正は当該判断の枠組みに直ちに影響するものではないと考えられる。

注9
新法第606条第1項は、この点を定める旧法第606条第1項本文を維持し、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場合を除外する旨のただし書を新たに追加している。

この点、新法第606条第1項ただし書に相当する規定を設けている建物賃貸借契約は比較的多いところだが、新法第607条の2に相当する規定を設けることは必ずしも一般的ではない。賃貸人としては、修繕について自己のコントロールを一定の範囲で失う余地のある事態であり、また、その費用について必要費として請求され得るところであるから^{注10}、建物賃貸借契約においては、かかる修繕及びそれに伴う費用請求について明確化する規定を設けるべきであろう。

(8) 任意中途解約

期間の定めのある賃貸借契約において、当事者の一方又は双方がその期間内に解約する権利を留保していない場合は、各当事者は、契約期間中、当該賃貸借契約を任意かつ一方的に終了させることは原則としてできないと考えられている(新旧民法第618条参照)^{注11}。なお、建物賃貸借契約における賃貸人側の任意中途解約権については、借地借家法第30条により制限されている。

建物賃貸借契約においては、賃借人による任意中途解約の条件について規定を設ける場合があるが、かかる規定については民法改正による特段の影響はないと考えられる。

(9) 解除

建物賃貸借契約においては、債務不履行等があった場合の解除について規定を設けるのが通例

であり、解除の効果として違約金等を定めることもある^{注12注13}。

解除に関する規定については民法改正により特段の影響はないと考えられる。

(10) 損害賠償、免責(不可抗力をどうするか)

建物賃貸借契約においては、当事者の責めに帰すべき事由等により損害等が発生した場合の損害賠償に関する規定、及び当事者の責めに帰すべき事由によることなく発生した損害等についての免責の規定が設けられることが多い。

この点、新法第611条第1項は、賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失した場合の賃料減額について定めていた旧法第611条第1項を変更し、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賃料が当然に減額されるものとしている。

建物賃貸借契約において、対象物件の使用及び収益が一時的に妨げられる事由としては、建物の修繕、法定点検等を含め様々なものがあり得るところであり、こうした事由が生じた場合の取扱いについて契約で明確化する必要性は従前から存したところであるが、賃貸人としては、想定される事由について、免責(即ち、賃料が減額されないこと)を規定するか否かについて検討する必要性に改めて留意すべきである^{注14}。

注 10

本誌 ARES Vol.29 「不動産関連取引実務に対する民法改正の影響(4)」、67頁、注11参照。

注 11

事情変更の原則の適用の余地について澤野順彦編「実務解説借地借家法〔改訂版〕」140頁参照。

注 12

なお、賃貸借契約の解除については遡及効がない旨を定める旧法第620条の規定は、民法改正により若干修正され、解除の場合の損害賠償の要件について損害賠償の一般規定に委ねる趣旨で、「当事者の一方に過失があったとき」との文言が削除されている。

注 13

脚注6と同様に、解除についてはいわゆる信頼関係の法理により制限されることに留意する必要がある。

(11) 全部滅失等による契約の終了

民法改正により、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、これにより終了する旨が明記された(新法第616条の2)^{注15}。

この点を明記する規定を設けている建物賃貸借契約も少なくないが、当該規定の必要性が特段高まったということではなく、従来の建物賃貸借契約の実務に特段の影響を与えるものではない。

(12) 原状回復、明渡し

建物賃貸借契約においては、契約終了時における賃借人の原状回復義務が規定されることが多いところであるが、原状回復義務の範囲、履行方法等についての定め方は様々である^{注16}。原状回復の範囲については紛争の原因となることも少なくないことから、できるだけその範囲、履行方法等について明確化することが望ましい。

民法改正により、賃貸借についての原状回復義務の規定が新設され、従来の判例法理に沿って、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劣化を除く損傷について、賃借人は原則として原状回復義務を負うとされている(新法第621条)^{注17}。

かかる規定は任意規定と解されることから、原状回復について特約を設けることは妨げられず、従来

どおり、建物賃貸借契約においては、原状回復の範囲、履行方法等についてできるだけ明確に規定すべきであろう。

(13) 保証

建物賃貸借契約において、賃借人の債務について保証人を立てるケースは従来から存在するところであるが、民法改正により保証に関する規律が改正されたため、建物賃貸借契約における保証にも影響が生じる。

建物賃貸借契約における保証は、通常、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする根保証契約であるところ、民法改正により、法人以外の個人を保証人とする根保証契約は極度額を定めなければ、その効力を生じないとする規定が新設されている(新法第465条の2第2項)。したがって、建物賃貸借契約において個人を保証人とする場合は、極度額を定める必要がある。

また、民法改正により、保証契約について、以下のような情報提供義務が新たに規定されている。

(あ) 事業のために負担する債務の保証を委託する場合における、主たる債務者の個人保証人に対する、次に掲げる事項に関する情報提供義務(新法第465条の10)

① 財産及び収支の状況

注 14

なお、消費者契約においては消費者契約法第10条に留意する必要がある。

注 15

判例法理(最判昭和32年12月3日、昭和42年6月22日)を明文化したものである。

注 16

賃貸住宅に係る原状回復については、国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」参照。

注 17

本誌 ARES Vol.29 「不動産関連取引実務に対する民法改正の影響(4)」、68頁参照。

- ② 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
- ③ 主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容

主たる債務者がこれらの事項に関して情報を提供せず、又は事実と異なる情報を提供したために委託を受けた者がその事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合において、主たる債務者がその事項に関して情報を提供せず又は事実と異なる情報を提供したことを債権者が知り又は知ることができたときは、保証人は保証契約を取り消すことができるとされている。

(い) 主たる債務者の委託を受けた保証人から請求があった場合における、債権者の保証人に対する、次に掲げる事項に関する情報提供義務(新法第458条の2)

- ① 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
- ② 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

上記(あ)については、建物賃貸借契約において、必要な情報が保証人に提供され、当該情報が事実と合致していることについて、賃借人及び保証人の表明保証等により確認することが考えられる。上記(い)については、当該情報提供の手続について、建物賃貸借契約上明確化することが考えられる。

これらの事項を含めて、建物賃貸借契約における保証の規定については、民法改正に伴い見直しが必要となろう。

(14) 賃借人による対象物件の譲渡

民法改正により、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借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借人たる地位を譲渡人に留保することが可能とされた(新法第605条の2)^{注19}。

この点に関連しては、建物賃貸借契約において直ちに何らかの規定を置くことが必要とされるものではないが、新法第605条の2に基づいてマスターリース化を行った場合には、マスターリース契約が終了したときにテナント契約の賃借人たる地位が譲受人又はその承継人に移転することから、その際の手続を明確化することが考えられる^{注20}。

注 19

本誌 ARES Vol.29 不動産関連取引実務に対する民法改正の影響 (4)、66 頁参照。

注 20

新法第605条の2第2項第2文は、マスターリース契約の終了事由を限定していないことから、賃借人(マスターリース)の債務不履行による契約解除の場合にも、テナント契約は譲受人に承継されることとなる。この点、例えばサービス付き高齢者向け住宅のように、テナント、入居者等への賃貸について許認可、登録、届出等が必要となる場合、譲受人が当該許認可、登録、届出等を取得又は履践していなければ、マスターリース契約の解除が事実上できない可能性がある。特に、投資法人や特定目的会社が譲受人となる場合、業務範囲規制や税務上の導管性要件との関係で、許認可、登録、届出等を取得又は履践することが困難であることも想定されることから、この点も勘案した上で、新法第605条の2第2項に基づく賃借人による地位の移転の際の手続について検討する必要がある。

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LL.M. 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。