

民法改正の 賃貸借実務への影響



小山 嘉信

長島・大野・常松法律事務所
弁護士

1. はじめに

2017年に成立した「民法の一部を改正する法律」(平成29年法律第44号)(以下「改正民法」という。)がいよいよ2020年4月1日に施行される。改正まで半年を切り、各業界における改正民法の影響の具体的な検討もかなり進んできたようである。

今回の改正は多岐に渡るが、その全てに触れることは難しいので、本稿では、読者の多くに何らかの形で影響があると思われる不動産賃貸借の実務に対する影響についてご紹介したい。なお、今回の改正には従前の通説や判例を条文化したのも多く、それらは基本的には現在の実務を踏襲するものであり、本稿では、このような実務に具体的な影響が生じない改正は基本的には取り上げていない点に留意されたい。本稿では、改正により実務に実質的な影響があると思われる点を抽出してご紹介するとともに、かかる改正点に対する具体的な対応策についても検討する。

2. 既存の契約の効力

上記のとおり、今回の改正は、若干の例外を除いて2020年4月1日に施行されるが、施行日前に締結された既存の賃貸借契約や既存の保証契約については原則として現行法が引き続き適用されることになる(改正民法附則第21条第1項、第34条第1項)。

もっとも、既存の賃貸借契約について、施行日後に合意により更新された場合や再契約が締結された場合には、更新後の契約や再契約については改正民法が適用される。この点、実際に更新契約や再契約が締結される場合の他、賃貸借契約に規定された自動更新条項に基づいて更新される場合や、賃貸借期間満了後に賃借人が賃貸借物件の使用を継続し、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないことにより賃貸借の更新が推定される場合(民法第619条第1項)は、更新について当事者の(黙示の)合意があるものと考えられるので、更新後の賃貸借契約には改正民法が適用される。一方、借地借家法第26条のように当事者の意思に基づかない法定更新の場合には、更新後の賃貸借契約についても

現行法が適用される。

賃貸借に伴って締結される保証契約については、一般に、賃貸借契約が合意更新された場合を含めてその賃貸借契約から生ずる賃借人の債務を保証することを目的とするものであると解され^{注1}、賃貸借契約の更新時に新たな保証契約が締結されるものではない。したがって、施行日以後に賃貸借契約が合意更新されたとしても、施行日以後に新たに保証契約が締結されるものではないから、以後も保証に関する現行法の規定が適用されることになる。もっとも、施行日以後に、賃貸借契約の合意更新と共に保証契約が新たに締結され又は合意によって保証契約が更新された場合には、保証に関する改正民法の規定が適用されることになる。

3. 保証

改正民法により不動産賃貸借の実務に一番大きな影響が生じると思われるのが保証である。個人の住宅の賃貸借であれば連帯保証人を要求するのが一般的であるし、オフィス等の賃貸借の場合も賃借人の代表者や関連会社の保証等を要求する例は少なくないと認識している。

(1) 個人根保証契約の規律

改正民法において、「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であって保証人が法人でないもの」(改正民法第465条の2第1項)を個人根保証契約といい、賃貸借契約における賃借人の債務を個人が保証した場合にはこれに該当することになる。

ア 極度額

個人根保証契約に該当する場合、保証債務の上限額として極度額を定める必要があり、極度額を定めない場合には保証の効力が生じないことになる(改正民法第465条の2第2項)。この点、保証人の予測可能性を確保するという改正の趣旨に鑑み、極度額として確定的な金額を定める必要がある。保証契約^{注2}における具体的な規定方法としては、「極度額は●円」と直接的に定めることが望ましいが、主債務である賃料債務が固定賃料^{注3}の場合には、保証契約において「月額賃料は●円」と明記されており、「極度額は、月額賃料の●ヶ月分」というような記載によっても具体的な極度額を確定することができる場合は、このような定め方も有効であると考えられる。もっとも、「極度額は、月額賃料の●ヶ月分」というような定め方をする場合、保証契約締結後に賃料が変更されたときに変更後の賃料を基準として極度額が変更されると解釈される場合には、保証契約の締結時点では極度額が定まっていなかったと評価され、保証が無効とされるリスクが生じることになる^{注4}。

注1
最判平成9年11月13日参照

注2
実際には、賃貸借契約の当事者に保証人を加え、賃貸借契約の中で保証について規定する形式を取ることが多く、その場合には、賃貸借契約が保証契約としても取り扱われることになる。

注3
一方、商業施設等の賃貸借契約で見られるような、売上金額等を基準とした変動賃料が採用される場合は、月額賃料が変動することから、月額賃料をベースにすると極度額が定まらないことになり、保証人の予測可能性が担保できないことから、このような定め方は認められないと考えられる。

注4
極度額が具体的に特定されている場合も、その金額が大きすぎると、極度額の定めが公序良俗違反と判断され、その結果、保証契約自体が無効となるリスクがある。なお、国土交通省が、「極度額に関する参考資料」として、①家賃債務保証業者が賃借人に代わって賃貸人に支払った滞納家賃等のうち、賃借人に求償しても回収できなかった損害額や、②裁判所の判決において、民間賃貸住宅における賃借人の未払い家賃等を連帯保証人の負担として確定した額を調査して公表しており (<http://www.mlit.go.jp/common/001227824.pdf>)、極度額を決めるにあたって参考になると思われる。

イ 元本確定事由

改正民法の下では、保証人の死亡や破産手続開始決定等が個人根保証一般の元本確定事由となった(改正民法第465条の4第1項)。元本が確定すると、以後、保証人は、確定した元本とこれに対する利息・損害金等についてのみ保証債務を負い、その後発生した賃料債務については保証債務を負わないことになる。このため、賃貸人の立場からは、これらの元本確定事由が発生した場合には以後に発生する賃料債務を保証する新たな保証人を確保することができるように、賃貸借契約において、賃借人が賃貸人に対して元本確定事由の発生を通知する義務やその場合に新たな保証人を提供する義務等を規定しておくことが考えられる。

(2) 保証人に対する情報提供義務

改正民法において、保証人保護の見地から、保証人に対する各種の情報提供に関する規定が新設された。

ア 契約締結時の情報提供義務

まず、保証人が個人の場合において、主債務の発生原因が「事業のため」^{注5}である場合は、保証契約締結時において、主債務者(賃借人)は保証人に、①主債務者の財産及び収支の状況、②主債務以外に負担している主債務者の債務の有無並びにその額及び履行状況、③主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内容について情報を提供する義務を負う(改正

民法第465条の10第1項)。そして、①主債務者がかかる情報提供を行わず、又は事実と異なる情報を提供したために、保証人が各事項について誤認し、②それによって保証契約を締結した場合であって、③債権者(賃貸人)が、主債務者による情報提供義務の不履行又は虚偽の情報提供について知り又は知り得た場合には、保証人は保証契約を取り消すことができる(改正民法第465条の10第2項)。この情報提供義務を負うのは主債務者である賃借人であるが、賃貸人としては、保証契約の取消しリスクを軽減する観点から、まずは、情報提供義務の有無を判断するために、賃借人に対して、賃貸借が「事業のため」かどうか、すなわち賃貸借物件の使用目的^{注6}を確認しておくことになる。そして、情報提供義務がある場合には、これらの情報提供がなされたことを賃貸借契約上賃借人及び保証人に表明保証させること等が望ましいといえる。また、賃貸人が賃借人による保証人への説明に同席する必要まではないとしても、賃貸人としては、賃借人が保証人に対して具体的にどのような説明を行ったのか確認する(また、貸借対照表や損益計算書等の説明のために使用した資料を提出してもらう)ことが望ましいと考えられる^{注7}。

イ 主債務の履行状況に関する情報提供義務

次に、契約期間中においても、保証人が個人か法人かを問わず、また、主債務の発生原因が「事業のため」であるかどうかを問わず、委託を受けた保証人から請求があった場合、債権者は、保証人に対して、主債務者による債務の履行状況(主債務の元本及び利息、違約金、損害賠償その他の従たる

注5

オフィス等の事業用不動産の賃貸借であれば「事業のため」に当たることはもちろんだが、住宅の賃貸借であっても、自宅兼事務所の場合や賃借人が個人事業主の場合には「事業のため」に該当する可能性があると考えられる。

注6

もっとも、多くの場合において、賃貸借物件の使用目的は賃貸借契約において明記されていると考えられる。

注7

保証人が賃借人の代表者やオーナーである場合は、情報提供義務違反による誤認や、誤認による保証契約の締結という因果関係を欠くことがほとんどだと思われるため、保証契約の取り消しのリスクは小さく、具体的な説明を確認する実益は比較的乏しいと考えられる。

債務の不履行の有無、未払いの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額)について情報提供を行う義務を負う(改正民法第458条の2)。このため、保証人からかかる請求があった場合、債権者である賃貸人は、賃借人による賃料債務等の履行状況について情報提供することが求められる。賃貸人よりもPM業者等から情報提供を行う方が適切であれば、PM業者等を通じてかかる情報提供を行う旨を保証契約に記載しておくことも考えられる。

ウ 主債務者が期限の利益を喪失した場合における情報提供義務

主債務者(賃借人)が債務の履行について期限の利益を有する場合^{注8}に、主債務者が期限の利益を喪失した際には、債権者(賃貸人)は、個人の保証人に対して、それを知った時から2ヶ月以内に通知する必要がある(改正民法第458条の3第1項)。債権者がかかる通知を怠った場合には、債権者は、主債務者の期限の利益喪失時から通知をするまでに生じた遅延損害金に係る保証債務の履行を請求することができないことになる(改正民法第458条の3第2項)。

(3) 連帯保証人に対する催告の相対効

改正民法により、連帯保証において、連帯保証人に対する履行の請求の効力が主債務者に及ばないのが原則となり(改正民法第458条、第441条本文)、仮に連帯保証人に履行を請求していたとしても、主債務である賃料債務が時効消滅すること等も論理的には考えられる。もっとも、当事者間の合意により、連帯保証人に対する履行の請求の効力を主債務者に及ぼせることも可能であるので(改正民法

第441条但書)、賃貸借契約においては、そのような連帯保証人に対する履行請求の絶対効を明記することが考えられる。

4. 賃貸人たる地位の留保

不動産の所有者兼賃貸人が当該不動産を譲渡する場合、特段の事情がない限り、当該不動産に係る対抗力のある賃貸借契約は当然に買主に承継される。現行法の下においては、いわゆるセールスアンドリースバックを行うべく、所有者兼賃貸人が建物を売却した上で、買主から当該建物を賃借し、マスターレシーとしてエンドテナントに転借するべく、エンドテナントとの間の賃貸借契約における賃貸人たる地位を売主に留保しようとしても、それにはエンドテナントの承諾が必要とされている。改正民法においては、そのような場合^{注9}には、売主と買主の間で①賃貸人たる地位を売主に留保する旨と②その不動産を買主が売主に賃貸する旨を合意する場合は、エンドテナントとの関係での賃貸借契約における賃貸人たる地位を売主に留保することが可能とされた(改正民法第605条の2第2項前段)。なお、売主と買主の間の賃貸借契約が終了した場合は、売主に留保されていた賃貸人たる地位は買主に移転することになる(改正民法第605条の2第2項後段)。

5. 賃貸借期間

現行法では賃貸借の存続期間は20年を超えることはできないとされていたが、改正民法により賃貸借の存続期間の上限が50年に延長された(改正民法第604条第1項)。借地借家法の適用がある建物賃貸借等においては従前から賃貸借の存続期間の

注8

もっとも、賃貸借契約において、賃借人が期限の利益を有している場合はあまり想定されないように思われる。

注9

セールスアンドリースバックではなく、売主以外の第三者がマスターレシーとなる場合には、改正民法第605条の2第2項の適用はなく、マスターレシーを入れるにあたってエンドテナントの承諾が必要になる。

上限は排除されていたが、改正民法の下においては、借地借家法が適用されない、ゴルフ場の土地、太陽光パネル設置用の土地、駐車場、携帯基地局、自販機等の賃貸借契約においても20年を超える存続期間の賃貸借契約を締結することが可能となる。

6. 修繕等

現行法において、賃貸借物件の修繕は賃貸人の義務とされているが、改正民法においては、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は、賃貸人が修繕義務を負わないことが明確化された(改正民法第606条第1項)。この点、現行法に合わせて、賃貸借契約のひな形において単に賃貸人の修繕義務を規定しているような場合は、改正後は、賃借人の帰責事由により修繕が必要になった場合は賃貸人が修繕義務を負わない旨の規定に変更することが望ましいといえる。

一方、改正民法においては、現行法では認められていなかった賃借人による修繕権が規定され、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急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされた(改正民法第607条の2)。もっとも、当該修繕権は特約により排除できると考えられるので、賃貸人としては、賃貸借契約において当該修繕権を排除しておくことも考えられる。

7. 賃貸借物件の滅失の場合の賃料減額

現行法において、賃借人の帰責性なく建物が一部滅失した場合には、賃借人は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ているが、改正民法においては、滅失等により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、賃料は当然に減額されるものとされている(改正民法第611条第1項)。もっとも、「使用及び収益をすることができなくなった部分」は必ずしも明確であるとは限らず、したがって具体的な減額幅や減額のタイミングについて当事者間で協議する余地もあることから、賃貸借契約において、一部滅失等の場合は賃料について賃貸人と賃借人の間で協議する旨等の対応を規定することも考えられる。

8. 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

現行法における瑕疵担保責任の規定は、不動産取引の場合、売買契約の場面で特に問題となるが、賃貸借契約においても、賃貸人は賃借人に対して賃貸借物件について瑕疵担保責任を負っていた(現行法第559条、第570条)。改正民法では、瑕疵担保責任に代えて、新たに契約不適合責任という概念が導入され、賃貸人が賃借人に対してこの契約不適合責任を負うことになる。具体的には、賃貸借契約においては、賃借人に引き渡された賃貸借物件が契約内容に適合しない場合、賃借人は、損害賠償請求や解除の他、追完請求(修補、代替物の引渡し、不足分の引渡し)及び賃料減額請求を行うことができる(改正民法第559条、第562条乃至第564条)。もっとも、賃貸借契約においては、賃貸借物件に不具合がある場合であっても、賃貸借に固有の賃貸人による修繕(改正民法第606条)により対応することが望ましく、損害賠償や解除による対応は通常想定されていないことから、賃貸人が契約不適合責任を負わない旨を賃貸借契約に明記する等の対応が考えられる。

9. 定型約款

改正民法においては定型約款に関する規定が新設された。定型約款とは、特定の者が①不特定多数の者を相手方として行う取引であって、②その内

容の全部又は一部が画一的取引であることが双方にとって合理的なものについて、③契約の内容とすることを目的としてその特定の者により準備された条項の総体をいう(改正民法第548条の2第1項)。定型約款に該当する場合、相手方から請求があった際に定型約款の内容を表示する義務等が課せられる一方、一定の場合には相手方の同意を得ることなく定型約款の内容を変更することができることになる。

不動産賃貸借契約においては、特に住宅の賃貸借契約のひな形等において、契約条項を「約款」と表示している例もある。もっとも、当該ひな形を用いて契約内容を画一化することは、賃貸人の利益には資するとしても、通常は賃借人にとっては画一的取引であることが合理的とはいえないため、上記②の要件を充たさず、「約款」等の表示にかかわらず、通常は不動産賃貸借契約は定型約款には該当しないものと考えられる。

こやま よしのぶ

2005年東京大学法学部卒業、2006年長島・大野・常松法律事務所入所、2012年Duke University School of Law卒業(LL.M.)、2012年から2013年Debevoise & Plimpton LLP(New York)勤務。不動産流動化、不動産開発、J-REIT等の不動産関連業務を始め、ファイナンス、コーポレート、薬事・ヘルスケア、事業再生等、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。