

民法改正による 不動産業への影響



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 理事

関 輝夫 (せき てるお)

茨城県水戸市出身

昭和52年 明治学院大学 法学部 法律学科卒業

昭和50年12月 丸一土地建物株式会社(千葉市)、代表取締役就任

昭和51年12月 行政書士登録

平成7年 日管協理事就任 現在に至る。

主な著書 原状回復入門 重要事項説明書の書き方入門

改正民法が2020年4月から施行されます。私は法律家ではなく、不動産業の実務家であるので、法改正の内容について詳述する事はできません。よって現時点で得られた情報から、不動産取引の実務にどのような影響が及ぼされ、どう対応してゆくかにつき、予測して考えてみる事にします。

1. 賃貸借契約における

民法改正の影響

① 賃貸借契約の保証人について

改正民法第465条の2では個人根保証については、極度額を定めなければ効力を生じないとされました。これは実務に相当大きな影響を与えます。今までは、借主が重過失で建物を火災で焼失させますと、保証人はその賠償責任を負わされました。

もし、民法改正後に保証人の極度額を建物価格1000万円などしますと、おそらくびっくりしてしまって保

証人のなり手はいなくなってしまうと思われます。

実際にスタートしてみないとわかりませんが、おそらく契約書に記載される極度額は、契約期間分、例えば2年分の家賃が上限だと思います。例えば家賃が5万円の場合、24か月分の賃料分、即ち120万円が極度額として記載されるようになると思われます。

場合によっては、家賃保証の極度額は家賃の2年分、火災等の重大事故の場合の極度額は借家人賠償責任保険や個人賠償責任保険の賠償額と同額の1000万円の二段がまえになるかもしれません。この1000万円分の損害は、保険に加入すれば保証人はその難を免れる事が可能です。

よって、借主の保険加入は必須になり、保証会社の利用も同じく必須になってくると思われます。

② 個人根保証の元本確定事由

改正民法の第465条の4第1項第3号では、主債務者が保証人が死亡すると、元本が確定する事になります。死亡時点で家賃滞納無いと、元本がゼロで確定してしま

い、実質的に保証契約が終了してしまいます。

このように、人的担保として「保証人」という仕組みは、賃貸借契約では使わずらくなってしまいました。

私が危惧するのは、今まで保証人がいたために、大家さんが安心して高額な不動産を賃貸していたのが、保証人の責任が民法改正であまりあてにできなくなり、入居審査が今まで以上に厳しくなっていくのではないかとという事です。

保証人を保護しようとする民法改正が、大家さんの入居審査を厳しくする結果となり、住宅を借りようとする弱者、即ち高齢者や母子家庭等が住宅を借りずらくなってしまふという結果をもたらしてしまうのではないのでしょうか。果たして借主サイドにプラスかどうか、今後の推移を見守ってゆきたいと思います。

③ 改正前に締結した賃貸借契約を民法改正後に更新した場合の扱い

これまでに得た情報では、民法改正後に賃貸借契約を合意更新する場合には、新法が適用されることになる模様です。

そうすると、改正前の契約を、民法改正後に合意更新する場合は、保証人の極度額を定めないと、保証契約が無効になってしまう危険性が出てきました。これは不動産業の賃貸借契約の実務では、十分な注意が必要になると思われます。

④ 賃借人の修繕権

改正民法第607条の2では、「賃借人の修繕権」が新たに規定されました。これは賃貸借契約の目的物に不具合が発生した場合に、賃借人に修繕をする権利を定めたものです。これについては、特約で相当具体的に決めておかないと、借主に勝手に過大な修繕をされて、もめる可能性が考えられます。

例えば給湯器が故障してお湯が出なくなった場合、契約で手順を定めておかないと、例えば平日の昼間に修理をすれば安く済むのに、仕事が休めないからという理由

で、土曜日の夜にあえて修理をして過大な割り増し費用を発生させたり、修理で済むものを大家の承諾無しに新品に交換してしまうような事態が危惧されます。

これの対応策としては、借主が修理必要箇所を発見した場合は、まず速やかに貸主に通知する義務を負う事、修理業者は貸主の指定業者、修理施工は原則平日の昼間に行う事、借主の都合で夜間や休日に修理を実施して割増料金が発生する場合は、その差額を借主が負担する事を契約に定めておく必要が考えられます。

あわせて「一定の小修繕は借主の負担とする」という特約も定める必要があります。この「一定の小修繕」の内容は、例えば「トイレのロータンク内の修理は借主が行う」、「排水のつまりは借主が負担する」等の想定できるものはできるだけ特約に盛り込むようにします。

⑤ 賃貸借物の一部滅失による賃料の減額

改正民法第611条第1項では、「賃借物の一部滅失等による賃料の減額」が規定され、賃貸借の目的物の設備などが故障して使えなくなった場合は、当然に賃料が減額される事となりました。改正前は「減額請求」だったのが、改正後は「当然に減額」となってしまうのが大きく異なる点です。

具体的な事例を想定してみると、例えば「給湯器が壊れてお風呂に入れない」というような場合、今までは「家賃を減額する事を請求できる」であったのが、「当然に減額」されてしまう事になってきます。そこで私が所属する（公財）日本賃貸住宅管理協会では、このような場合を想定して「家賃減額特約」を検討しているところです。

これは故障や不具合が発生して賃貸借物件の一部が使えない場合、予め免責日数を決めておいて使えない日数が免責日数を超えた日数につき、日割りで家賃をいくら減額するかを特約で決めておこうというものです。

（数字はあくまでも参考事例です。日管協のオリジナルとは異なります。）



<特約例>

故障や不具合	減額分（賃料×%）	免責日数
水が出ない	賃料の30%	免責日数 2日間
電気が使えない	賃料の30%	免責日数 2日間
トイレが使えない	賃料の20%	免責日数 2日間
風呂が使えない	賃料の10%	免責日数 3日間
ガスが使えない	賃料の10%	免責日数 3日間
エアコンが作動しない	賃料の5%	免責日数 3日間
エレベーター故障	賃料の20%	免責日数 2日間
テレビ等通信設備が使えない	賃料の3%	免責日数 3日間
インターネットが使えない	賃料の3%	免責日数 3日間
宅配ボックス	賃料の2%	免責日数 7日間
浴室乾燥機の故障	賃料の2%	免責日数 5日間
上階からの漏水による利用制限	賃料の5%～30% ※使用できなかった面積に応じて決定	免責日数 5日間
雨漏りによる利用制限※	賃料の20%	免責日数 3日間

※床に水がしたり落ち、床にバケツ等を置かないといけない状態をいう。壁天井が濡れただけの場合を除く。

▷備考

貸主がすぐに発注しても、部品の取り寄せ等で、どうしても即日に修理できない場合が多い。よって一定の「免責日数」を入れる事とした。

『免責カウント日数は平日のみとし、土日祭は免責とする。最高30%、なお、計算は日割りとする。』（例、金曜日の夜に給湯器が壊れた場合は、次の土日は自動的に免責とし、月曜日から水曜日までの3日間を免責としてカウントする。木曜日以降になおっていない場合は、その日から日割りで10%を、修理が完了する日まで家賃を減額する）

このように想定できる事は特約で定める事としました。特約が無いと「風呂入れないからホテル代出せ」などのトラブルになってしまいます。

⑥ 原状回付について

改正民法第621条で賃貸借終了時に借主は原状回復義務を負う事となりました。但し、通常の使用収益によって生じた賃借物の損耗及び賃借物の経年変化を除く、と明文化されました。

つまり、通常損耗は家賃に含まれ、原状回復義務が無いと明文化された事になります。これは現在ガイドラインを運用して、敷金精算をしている現状そのものなので、実務上はさほど影響を受けないと考えています。

しかしながら、「契約社会になった」事を考えると、特約に「原状回復義務の内容はガイドラインを採用する」とすればより明確になると考えます。

ここで気をつけないといけないのは、事業用賃貸借契

約も居住用と同じく「通常損耗は家賃に含まれ、貸主負担」になってしまうという事です。事業用賃貸は「新品で貸したら新品で返してもらおう」と特約を結べば有効と考えられます。

しかし、民法改正後は、より特約を明確に書かないと、居住用と同じになってしまう危険性があります。例えば事務所の賃貸借契約では、「借主は解約明け渡しまでに、壁、天井のクロスを張替え、床の張替え、専門業者によるクリーニングを実施して本物件を返還する事」や、店舗の場合は「借主は借主が実施した内装を全て撤去し、引き渡し時のスケルトンの状態にして返還する事」等できるだけ具体的に記載する必要があると考えます。

⑦ 敷金について

改正民法第622条の2で、「敷金を預かっている場合は賃貸借が終了し、かつ賃貸物の返還を受けた時は、賃借人に賃貸借に基づいて生じた債務の額を控除した額を返還しなければならない」と明記されました。これは今の実務をそのまま条文にしたにすぎない事になります。

一部報道等では、「民法改正で敷金返金が明文化された」という表現が用いられたことで、「民法改正により敷金は全額返金しないといけなくなった」という誤解が一部に見られました。この条文を見れば、決してそのような事では無いという事がわかつています。

ところが最近では、敷金、礼金ゼロゼロ契約が増加してきました。今までは「預けた敷金を返せ」というトラブルだったが、今はそもそも敷金が無いか少額の為、借主が退出する時に「修理代を払え」という問題に変質しつつあります。そのため、最近の保証会社の保証内容には、滞納家賃の他に原状回復費用1か月分を保証するというサービスが出てきています。

また、敷金等の契約時一時金の減少に伴い、借主の短期解約に対するペナルティが見られるようになってきました。例えば、「契約後、6か月から1年間は中途解約ができない」や、「本契約締結後、最初の更新前に借主から解約する場合、借主は家賃の1か月分相当額を貸主

に支払う」、「退去時に日割り計算をせず、月割り計算にする」等の特約が見受けられるようになってきました。「通常損耗は家賃に含まれる」という考えが定着した反動として、「2年間以上借りないとペナルティ」といった考えが広まりつつあります。

2. 売買における民法改正の影響

① 「瑕疵担保責任」の規定が「契約内容不適合責任」に変わります

改正民法第562条から第566条では、従来の「瑕疵担保責任」に関する規定が無くなり、かわりに「売主の契約不適合責任」に置き換えられました。

私は法律の専門家ではないので、法律改正の内容について詳述する事はできませんが、売買契約における、今までの瑕疵担保責任に関する契約書の内容については、全く新しい発想で対応する必要があると考えています。

特に「契約の内容に適合」というキーワードにつき、どのように契約書に盛り込むかを注目する必要があると考えます。つまり「契約の内容とは何か」という事を、十分に契約書に盛り込む事を精査しなくてはならないようになってきます。例えば「心理的瑕疵」について現行の売買契約書ではあまり触れていないと思います。民法改正後の契約では、少なくとも具体的に次のような内容を「契約の内容」として記載しなければならないと予測しています。

例えば、

- ・「地盤の強度に問題の無い物件を購入したい」
- ・「雨漏り、シロアリ、不同沈下の無い中古住宅を購入したい」
- ・「自殺、殺人事件等が無い物件を購入したい」

等の内容を、契約書に「契約の内容」として具体的に盛り込むようになると予想しています。

もし、これらの事象が発見された場合は「代金を**円減額する」あるいは「契約を解除する。」や、「売主負担で修理をする」等の特約条項を入れるようになると思



います。また、契約の内容によっては「売主は何か不具合があっても一切免責」という契約を締結する事も多いと考えます。それは「一切免責なので価格はいくら」と合意すれば良い事なので、実務では今も広く行われています。

売主一切免責の売買契約を締結する場合、「それならば手付を支払って、残金支払い時までの間に、インスペクションをさせて欲しい」という条件になるかもしれません。「インスペクションで悪い結果が出て、売買契約には一切影響を及ぼさない」と特約を結び、買主はインスペクション結果をリフォームに生かせば良いのです。

ちなみにアメリカでは、エスクロー期間中（10日～2週間）は買主はいつでも契約を白紙撤回ができるようになっています。買主はエスクロー期間中にインスペクション（建物検査）を行い、もしシロアリが発見されたような場合は白紙撤回も選択できるわけです。

3. 契約社会になりつつある日本

今回の民法改正が、判例の解釈を明文化したに過ぎないのか、あるいは実務に与える影響が大きいのかについて考えてみました。

個人的には、実務への影響が非常に大きいと考えています。極論すると、これからの不動産の契約は公序良俗に反しない限り、契約書通りに実現してゆく事になるので、想定されることはほぼ全て契約書に盛り込むようになってくると考えます。この事は、平成30年1月25日に行われた日本不動産学会主催のパネルディスカッションにおいても述べさせていただきました。すなわち、今までの紙一枚の契約書ではなく、複数ページのボリュームのある契約書にならざるを得ないと考えます。

賃貸借の分野では平成23年の最高裁判所判決において、賃貸借契約の特約に関して、のきなみ有効判決が出ました。平成23年3月24日には敷金償却特約有効判決、同年7月15日には、更新料特約有効判決が出されました。

この時私は、「いよいよ日本も契約社会に突入した」との印象を持ちました。よって、契約書の在り方が今までと根本的に変わってくるのではないかと思っています。

おそらく、ある個別の契約のオリジナルの合意事項は紙1枚のボリュームで良いと思いますが、その他の膨大な契約事項は「別紙契約条項」として、冊子のようなものを添付するようになると思います。

改正後、賃貸借契約では、新たに盛り込まれると思われる契約内容として、「貸主の告知事項としての心理的瑕疵」、「賃貸借の目的物の一部利用不能による家賃減額の内容」、「借主の原状回復義務の詳細」、「保証人の極度額」「保証人の金銭支払い義務以外の責任」、「貸主、借主の保険加入義務」、「保険事故発生時の保険手続き義務」、「保証人の借主の保険加入を確認する義務」、「共同住宅における生活音の受忍義務」、「共用部分の清掃努力義務」、「賃貸借契約上の借主の容認事項」などが考えられます。

例えば、「心理的瑕疵」については「貸主は過去5年以内に本契約目的物件室内で自殺他殺、入居者が腐乱死体で発見されたような事実を知っている場合は、契約締結前に借主にその旨を告知する義務を負う。告知義務に貸主が違反した場合は、借主は即座に本契約を解除する事ができ、貸主は借主が移転に必要な費用を負担する」と定めたりします。

今までは「心理的瑕疵は何年間説明義務があるか？」という発想で議論がなされてきましたが、これを「貸主の契約上の告知義務」へと発想を変えたものです。

この特約では、告知義務はあくまでも「本物件室内」に限定し、他の部屋や共用部については告知義務を負わない事を想定しています。要は、どういう場合に貸主がどう告知する義務を負うかを、契約で定めるようにしようという発想です。

これについては、私がアメリカを訪問した時に、アメリカ人に「心理的瑕疵の説明はどうしているか？」と質問したら「契約で定める」と返事をされた事がありまし

た。私はこれを聞いて、「さすがに契約社会のアメリカだ。日本のように、おかみが何とかしてくれる、という発想がないのだ」と感心したものでした。

「共同住宅における生活音の受忍義務」については、共同住宅では、しばしば「他の部屋の入居者の音がうるさい」という苦情が管理会社に寄せられます。

音の内容を聞いてみると、室内を歩く音、掃除機をかける音、入浴の音、ドアの開け閉めの音等、様々ありますが、かなりの部分が通常的生活音に分類されるものばかりです。(真夜中に共同住宅の室内で、入学したての学生が飲み会を行う場合は論外ですが)

苦情を言う人の中には、うるさいといって壁をたたいたり、天井を棒でつついたりするケースもあります。今までの契約書では禁止事項として「騒音を発しない」という事が定められていました。しかし、苦情を言う人の方に問題がある場合が多いのも実態です。そこで今までの契約書には無かった、「借主の受忍義務」を記載しようと考えているところです。

売買の分野では、先に触れた「契約内容不適合責任」について、瑕疵担保責任を「契約上の債務不履行」へと発想を変えました。

そうすると、何が契約の内容なのか、もし契約に書いてある事に違反があった場合はどうするのか等、相当具体的に書くようになってくると思われれます。

度々アメリカの話になりますが、アメリカの契約では「契約書に書いてない事項は義務が無い」と、非常にクールに言います。今後の日本の売買契約書においても同じ発想で、「想定できる事はできるだけ契約書に記載する」というように変わってくると思っています。

契約社会のアメリカでは、契約の内容を良く理解できない人は、気軽に弁護士等のエージェントを立てます。果たして日本が契約社会に向かうにあたり、このように「契約内容を良く理解できない人」の保護策はどのような形になされてゆくのが気になるところです。

しかしながら、「そういう説明をうけていない」というクレームが多い今日を考えると、何事も納得づくの合

意で契約が進められれば、楽な契約社会になってゆくと考えています。