

全	宅	管	理	vol.4	2015 winter
才	一	ナ	ー	通	信

■ オーナー様必見！ 民法改正の主なポイント

東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆 隆義

民法

1 敷金と原状回復の範囲のルールについて

従来から、国土交通省ガイドラインで、原状回復と敷金返還についてのルールが定められていたところである。

要綱仮案では、まず、敷金の定義を「いかなる名義をもってするかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生じる賃借人の賃貸人に対する金銭債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう」と明確にして、返還義務の範囲を明らかにし、返還時期も「賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき」等とし、更に、賃借人からの敷金充当の主張をできないものと明示している。

そして、国土交通省ガイドラインと同様に、ア)通常の使用収益による損耗、イ)経年変化による損耗・劣化、ウ)賃借人の側の責めに帰することのできない事由による損傷について、原状回復の範囲からはずし、敷金から控除できないものとした。ガイドラインには法的拘束力ではないが、民法の規定は、任意規定であっても、法文に定めることで、ルール周知の効果が大きい。また、賃貸借契約が、賃貸人(事業者)と賃借人(消費者)との間の消費者契約にあたる場合には、民法のルールを消費者に不利に加重をし、信義誠実の原則に反し、かつ、消費者の利益を一方的に害する場合には、無効とされることから(消費者契約法10条)、民法改正により法文となるとその影響は大きい。

2 目的物の修繕について

賃貸人に原則修繕義務があることは、従来から変わらないが、要綱仮案は、ア)賃借人が賃貸人に修繕の必要を通知したのに、賃貸人が相当な期間内に修繕をしないときや、イ)急迫の事情があるときには、賃借人が修繕をすることができるものとした。相当な期間がどの程度か、通知をしないでも修繕できる急迫性はどのような場合かは、実際の修理の必要性の程度によると思われる。損害拡大のおそれのある屋根の雨漏りなどの場合は、急迫性が認められることが多いであろう。この規定も任意規定となった場合でも、①同様、消費者契約にあたる場合には、賃借人に不利な契約が無効とされる余地がある。

3 保証ルールの変更

従来から、賃借人の延滞について、保証人がこれを知らないため、保証人が履行請求される際には、意外な高額となっているとの問題があった。

要綱仮案では、保証人は主たる債務者の履行状況を債権者(賃貸人)に照会することができるものとし、債権者(賃貸人)は、保証人に対して延滞の有無や額などの情報を提供する義務が生じることとしている。

また、個人が賃借人の保証人となる場合、賃料債務の保証は、保証した時点では額が確定していない根保証となることが通常であるところ、要綱仮案では、根保証については、限度額を定めるものとし、これを定めない場合には無効とするとのルールをおいている。これは、従来は、貸金等債務(金銭の貸し渡しまたは手形の割引を受けることによって負担する債務)について定めていた貸金等根保証のルールを根保証一般に広げたものであり、強行規定であることから、賃貸借契約で個人の保証人を定める場合には、極度額を定めておかないと保証自体が無効となってしまうので、注意を要する。

