

貸貸借

村 千鶴子 Mura Chizuko 東京経済大学現代法学部教授、弁護士

専門は契約法、消費者法。国民生活センター客員講師、同消費者判例評価検討委員会委員、東京都消費者被害救済委員会会長などを務める。著書に「Q&A 市民のための消費者契約法」(中央経済社、2019年)ほか多数。



はじめに

貸貸借は、賃借人が賃料を支払って貸貸人から賃借物を借りる契約のことを指します。貸貸人は、賃料を受け取って賃借物を貸す債務を負います。賃借人は、賃料を支払って、賃借物を契約で定めた目的で使用する債権を取得し、賃料を支払う債務と貸貸借契約が終了した場合には貸貸人に賃借物を返還する債務を負います。賃料とは、貸貸借契約で定めた目的に従って賃借物を使用する対価です。このように貸貸借契約は、賃借人が賃料を支払って、物を貸してもらう(貸貸人が物を貸す)契約なので、双務有償契約に当たります。

改正民法では、従来から当然に解釈運用されていたものの条文としては明確な規定がなく分かりにくかった点について明確化する規定を設け、従来からあった条文の整理をするなどの改正をしました。実質的な改正点としては、貸貸借契約の存続期間の上限を20年から50年に改めました。

消費生活相談に寄せられる貸貸借契約としては、短期間の契約にレンタカー、貸衣装、レンタルDVDなどがあり、長期間にわたるものとしては、賃貸マンションなどの住まいの貸貸借契約に関する相談があります。後者に関する相談は大変多く、貸貸借契約が終了して賃借物件を明け渡したのに敷金を返してもらえないというものが多くを占めています。

敷金をめぐる紛争の中には、契約で「敷金は返還しない」との特約を設けているものも見受けられます。いわゆる、敷金不返還特約です。

民法の貸貸借に関する規定の多くは、任意規定です。敷金の規定も任意規定です。契約当事者間に特約がある場合には特約によることになり、任意規定は使いません。消費者契約の場合には、消費者契約法の不当条項かどうかという問題となります。

なお、貸貸住宅の立ち退きをめぐる紛争は借地借家法にかかわる問題になるため、本稿では取り上げないので、注意してください。

定義規定の見直し

改正民法では、貸貸借の定義規定を改正しました。これは、定義の変更ではなく、改正前の定義では分かりにくかった点を明確にしたもので、実質的な改正ではありません。「引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約すること」を条文上追加して明確化しました。

改正前民法の定義規定 (賃貸借)

第601条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

改正民法の定義規定 (賃貸借)

第601条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。



原状回復義務の規定の新設

賃借人は、賃貸借契約が終了した際には、賃借物を契約締結して引渡しを受けたときの状態（これを原状といいます）に戻して返還する義務を負います。ただし、賃借人は、賃料という対価を支払って賃借物を使用する権利を得ているので、契約で定めた目的に従った通常の使用は、契約の履行として当然のことです。賃借人は、通常の使用や賃貸借期間の経過に伴って劣化した部分については、賃料として対価を得ているので、貸した当初の新品の状態に戻して返還しろとはいえないはずで、そこで、従来から、解釈上当然に自然の損耗や経年劣化については、元に戻す義務はなく、そのまま返還すればよいとされてきました。

しかし、法律の条文としては、この考え方を明記したものはなく、「原状回復」の内容をめぐって賃貸人と賃借人との間では紛争が絶えませんでした。そこで、改正民法では、原状回復義務についての規定を定めました。

例えば、住まいの賃貸借契約において、賃借人が棚を取り付けたとか、自分の好みの内装に工事したなどという場合には、借りた当初の状態に戻す必要があります。年月の経過による壁紙の日焼け、家具を置いた部分のカーペットのへこみ、人の出入りによるカーペットなどの擦り切れや汚れ、家具を置いていない部分に発生したカーペットの退色などは、通常の使用により生じた損耗、ないしは経年劣化による部分なので、そのままの状態に戻せばよいということになります。

改正民法

（賃借人の原状回復義務）

第621条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（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。以下この条において同じ。）が

ある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。



修繕義務に関する規定

賃借物を使用していると傷んできて使用できなくなり、修繕が必要になる場合があります。賃借物件の修繕が必要になったときはどのようにすればよいのでしょうか。賃借人が借りて使用しているので、賃貸人には賃借物の状態は分かりません。賃借物件は、賃貸人の所有物です。他人の所有物を賃借しているからといって勝手に修繕してよいものか、修繕費用はどちらが負担すべきなのか、などいろいろと疑問が生じます。これらについても、賃貸借契約で明確に契約条件を決めていれば契約内容によるのが原則です。しかし、こまごまとした取り決めをしていない場合には、どのように考えたらよいかという問題があります。

この点について、改正民法では、従来の扱いを条文化して見える化を図りました。改正後の修繕関係に関する規定は以下のとおりです。

改正民法

（賃貸人による修繕等）

第606条 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。ただし、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ときは、この限りでない。

2 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

（賃借人の意思に反する保存行為）

（※本条は改正なし）

第607条 賃貸人が賃借人の意思に反して保存行為をしようとする場合において、そのた

めに賃借人が賃借をした目的を達することができなくなるときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

(賃借人による修繕)(※新設)

第607条の2 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 一 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。
- 二 急迫の事情があるとき。

(賃借人による費用の償還請求)

(※本条は改正なし)

第608条 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

2 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第196条第2項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

賃貸借契約の存続期間

住まいの賃貸借契約や建物所有目的の借地契約の賃貸借契約期間の扱いは借地借家法の適用によりますが、それ以外の賃貸借契約については民法によります。例えば、資材置き場としての借地契約や駐車場などの賃貸借契約などが典型例です。民法では、賃貸借契約間の存続期間について上限を規制しています。改正前は20年が上限でしたが、改正民法では50年に延長しました。これよりも長い賃貸借期間を契約で定めても、50年を超える部分は無効です。ただし更新は可能です。

改正民法

(賃貸借の存続期間)

第604条 賃貸借の存続期間は、五十年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、五十年とする。

2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から五十年を超えることができない。



賃料の減額など

賃借物が賃借人の落ち度によるのではなく、一部滅失するなどの事情が生じた場合には、賃借人としては、契約で定めたとおりの賃料を支払うのは納得がいかないでしょう。このような場合、賃借人としては、使用できる部分が減ったのだから、賃料もそれ相応に減額されてしかるべきと思うのではないのでしょうか。

改正前民法にも、賃借人の過失によらないで一部滅失した場合の賃料の減額請求権についての規定がありました。改正民法では、さらに条文を分かりやすくするために改正し、さらに、改正前の減額を請求できるという規定から、「賃料は、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、減額される」と改めました。

改正民法

(賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)

第611条 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おいて、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、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、減額される。

2 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。



敷金に関する規定

建物賃貸借契約では、賃貸借契約締結時に賃借人が賃貸人に敷金を支払うことが一般化しています。敷金とは、賃借人が賃貸人に対して負う金銭債務の担保としての性質を持つものです。建物賃貸借契約は、数年から数十年といった長期間にわたることが通常です。そのため、賃借人の賃料の不払いや賃借物の使用についての債務不履行による損害賠償責任などが発生する場合があります。そこで、これらの金銭債務を担保するために利用されるようになったものです。地域によっては保証金などの名称を用いている場合もありますが、その制度趣旨は同じです。

賃貸借契約が終了して賃借人が賃借物件を返還したら、賃貸人は、速やかに賃借人の金銭債務を確定し、金銭債務がある場合には敷金から充当します。充当して残りがあある場合には、賃貸人は賃借人に対して残金を返還します。充当すべき金銭債務がない場合には速やかに賃借人に全額返還すべきものです。

以上が、敷金の通常の扱いですが、これまでは敷金に関する民法上の定義や扱いに関する規定がなく、敷金をめぐる紛争が多発していました。消費生活相談でも、敷金をめぐる相談は多数あります。

改正民法では、敷金に関する定義規定を新設し、その内容は、従来からの敷金の扱いを明確化したものです。敷金については、契約上の名目によらず、また名称のいかんを問わず、何を目的としたものかによって判断することを明確化しました。目的として、「賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする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

定めました。敷金は、賃貸借契約が更新された場合には、更新後の契約にも引き継がれます。

改正民法

第4款 敷金

第622条の2 賃貸人は、敷金(いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする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。以下この条において同じ。)を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。

二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

2 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充ててを請求することができない。

(賃貸借の更新の推定等)

第619条 (※第1項は改正なし)

賃貸借の期間が満了した後賃借人が賃借物の使用又は収益を継続する場合において、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定する。この場合において、各当事者は、第617条の規定により解約の申入れをすることができる。

2 従前の賃貸借について当事者が担保を供していたときは、その担保は、期間の満了によって消滅する。ただし、第622条の2第1項に規定する敷金については、この限りでない。