

民法改正で不動産賃貸にも影響

◆懸案だった、債権関係を中心とした民法改正が成立

2017年5月「民法の一部を改正する法律」が国会で成立し、20年には施行の運びとなった。改正法では、企業と消費者の契約に関して、消費者保護が明確になった。例えば約款で高額な違約金の支払いが定められていても、消費者の利益を一方的に害する条項は無効となる。また個人が連帯保証人になる場合には、公証人による個人の自発的な意思の確認を要することなどが盛り込まれている。

◆民法において「敷金」が明記されることの意味は大きい

注目すべきは、これまで明確な規定が無かった不動産賃貸借契約の敷金について、新たに定義されたことだ。そこでは敷金は、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とされている。したがって敷金について、賃貸借が終了し金銭の負担が生じる債務がなければ、賃貸人には賃貸物の返還を受け、敷金の返還義務が生じることになる。

また賃貸物の返還に際し、クリーニング費用等を徴収しようとして賃貸人と賃借人が原状回復をめぐるトラブルになりやすいが、通常損耗や経年変化により生じた損害については賃借人の原状回復義務の範囲から外すよう明記された。これは裁判になった事例での判例があり、これまで法の裏付けなしに行政指導されていた内容が確認されたことになる。さらに賃借人の修繕権が新たに認められ、修繕が必要な旨を賃貸人に通知し、相当の期間内に修繕がされず、加えて急迫の事情がある時には、賃借人が修繕することができることになった。

◆不動産賃貸借に関する法改正テーマは山積している

不動産賃貸借については、期限のある定期借家制度の見直しや、賃貸借契約の解除のための正当事由制度の見直しなど借地借家法の改正で対応すべきことが他にある。今回の改正を踏まえたうえで、さらに特別法である借地借家法についても改正の検討を進めてもらいたい。

【川口満】