建物賃貸借の媒介の業務フローに対応した主要な論点整理

検討段階 → 申込み段階 → 契約・引渡し段階 → 賃貸借 → 退去後

物件情報の表示 / 物件内覧 / 物件の絞込み / 入居申込み / 入居者審査 / 媒介契約 / 重要事項説明 / 賃貸借契約締結 / 連帯保証契約の締結 / 決済・引渡し / 入居 / トラブル対応 / 賃貸借契約終了 / 原状回復 / その他

約款について

【中間的な論点整理】
P84　約款の位置づけについて

【想定される問題点】
・賃貸借契約書には、国交省が示す賃貸住宅標準契約書はじめ、各不動産団体が示したもの、市販されているもの等がある。
・実際の使用にあたっては、それら契約書の雛形をそのまま使用するのではなく、地域の商習慣や、個々の取引の特性に応じ手を加えて使用している。
・また、普通賃貸借、定期賃貸借、一時使用賃貸借等、取扱う種類も多い。
・以上のことから、約款がどのように位置づけられるか疑問

保証契約

【中間的な論点整理】
P40　保証契約締結の際における保証人保護の方策
P43　連帯保証人の保護を拡充する方策
P44　主債務の種別等による保証契約の制限

【債権法改正の基本方針　3.1.7.01】
保証人の資力に比して、過大な責任を負わせないこと

【想定される問題点】
・保証契約時に、貸主が保証人に対し「保証人の知識等に照らし十分な説明」を行うことや、貸主が借主の「資力に関する情報」を保証人に説明することが義務付けられると、実務上の負担は大きい。
・また、「連帯保証の効果の説明を具体的に受けて理解した場合にのみ連帯保証となるべき」との意見は、連帯保証人の主観面の問題であることから無用な混乱が生じかねない
・主債務者が消費者である場合等に保証契約を無効とすべきとする考え方については、極めて非現実的
・建物賃貸借において、連帯保証人は、賃料滞納などの金銭的担保以外に、身元引受人的な意味合いでもよりどころとなる唯一といってよい担保方法。
・したがって、融資に係る保証など他の保証契約と性質が大きく異なる点、十分な配慮を願いたい。

目的物の一部が利用できない場合の賃料の減額等

【中間的な論点整理】
P138　一部滅失の場合には、当然に賃料が減額される

【想定される問題点】
・賃貸物件の一部が利用できない場合に、賃借人からの減額請求を待たず、当然に賃料が減額されることとなると、その範囲や程度と、それが賃料（減額）にどのように反映されるかなどにつきトラブルが生じる
・また、「その理由を問わず（賃借人に帰責事由がある場合も含めて）減額される」というのはバランスに欠ける
・現行どおり、賃料減額請求権の行使の中で個別事情に応じて検討していく方が実務的ではないか

賃借権の譲渡及び転貸

【中間的な論点整理】
P138　賃借権の無断譲渡は、背信的行為でなければ解除できないことを明文化

【想定される問題点】
・無断譲渡や転貸に対する抑止力がなくなる
・貸主や管理会社にとって、誰に貸すかは非常に重要であるのに、知らない間に入居者が変わっているという事態が生じることは大問題

契約の解除

【中間的な論点整理】
P14　無催告解除について
P182　消費者・事業者間の継続的契約の解除
P185　消費者契約の特則

【想定される問題点】
・賃貸借契約においては、賃料の不払いがあっても、信頼関係の破壊がないと解除できない。また、滞納の発生から契約解除、明渡しにまでは数ヶ月を要し、滞納額が嵩むことが問題となっている。したがって、現行以上に解除が制約されないよう配慮いただきたい
・消費者が継続的契約を任意に解除することができることとすると、期間の定めが無意味になる。
・現状は、普通賃貸借では一般的に1ヶ月前告知により解約できるものが多く、定期借家ではやむをえない事由による場合は1ヶ月前告知により解約できる。

原状回復

【中間的な論点整理】
P16　消費者が原状回復を負う場合の特則の要否
P139　賃貸借終了時の原状回復
P185　消費者契約の特則

【想定される問題点】
・賃貸人が事業者で賃借人が消費者である場合に通常損耗補修特約を一律無効とすることは、大きな問題がある
・原状回復ガイドラインの浸透や、消契法等に基づく判例に基づくなど、実務では多くの努力が既になされている

敷金返還債務の承継

【中間的な論点整理】
P136　敷金返還債務の承継

【想定される問題点】
・賃貸物件のオーナーチェンジがあった場合、通常、預かっている敷金については売買代金に反映させ決済が行われるため、旧オーナーが返還債務の履行をいつまでも担保することとなるのは適当でない

賃貸借契約の解除と転貸借契約

【債権法改正の基本方針】
【3.2.4.20】 賃料不払いによる原賃貸借契約の解除は転借人に告げたうえでできるとすること

【想定される問題点】
・サブリース業等では、貸主から賃貸物件を一棟丸ごと借り上げ、多数のエンドユーザーに転貸する。原賃貸借の解除に転借人への通知等を必要とすることは実務では大きな負担となる。