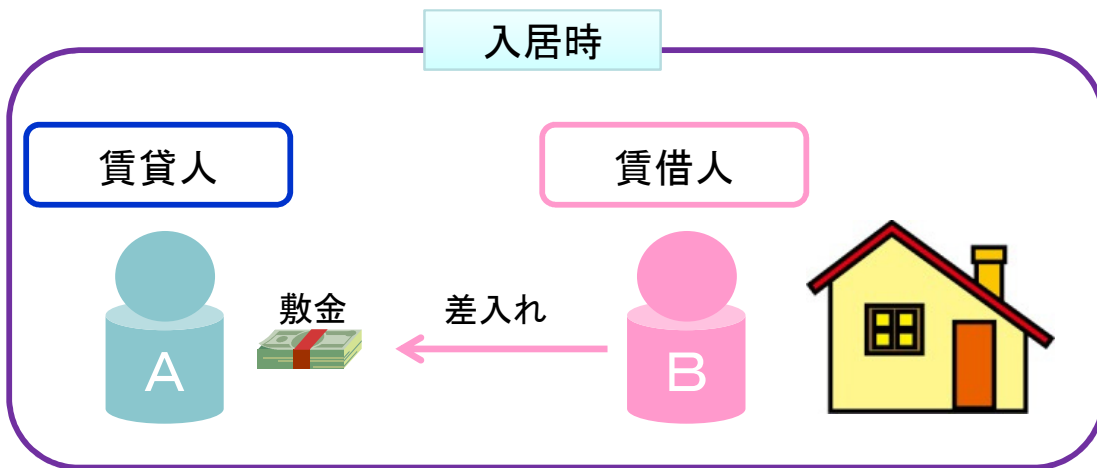


賃貸借終了時のルールの特明確化(①敷金)

入居時

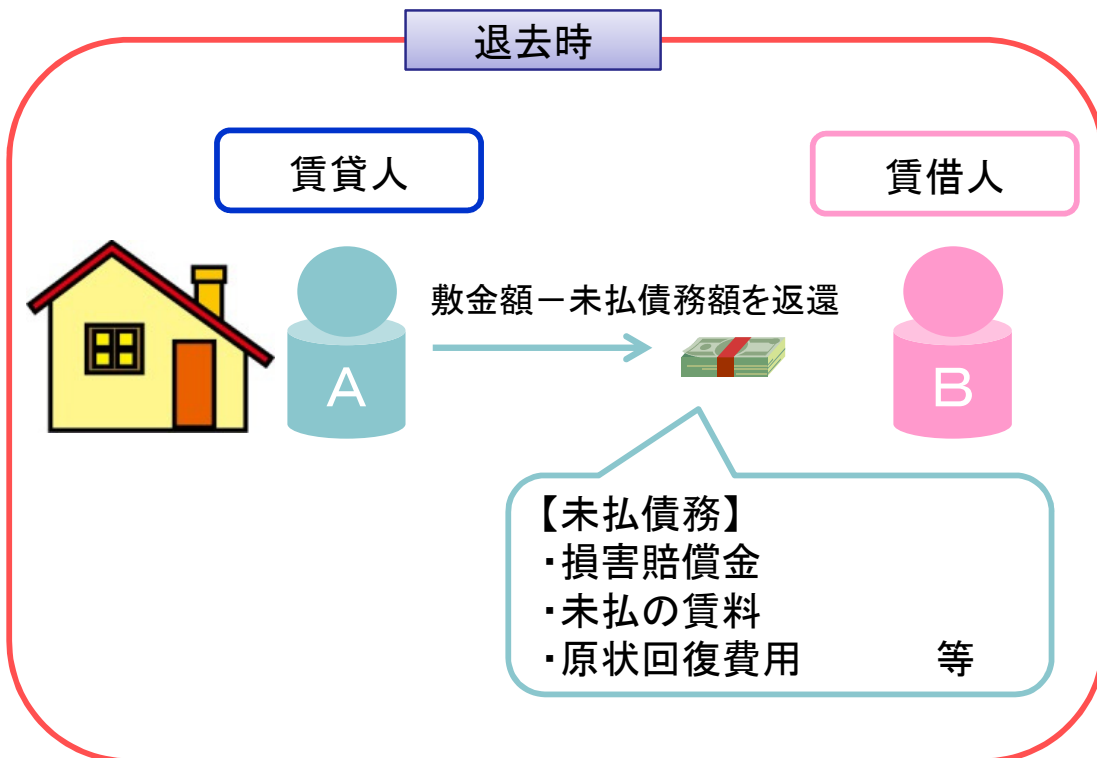


問題の所在

- 賃貸借の終了時における敷金の返還等について、民法には規定がない。
- この問題を巡る紛争は少なくなく、判例の積み重ねによって紛争解決
 - 市民生活に多くみられるトラブルの解決指針となるルールは民法に明記すべきではないか。



退去時



改正法の内容【いずれも新 § 622-2】

- **敷金の定義**(賃料債務等を担保する目的で賃借人が賃貸人に交付する金銭で、名目を問わない)を明記
 - 賃貸借に当たっては、敷金のほか、地域によって「礼金」「権利金」「保証金」等の名目で金銭が差し入れられることがあり、その目的も様々なものがある。
名目にかかわらず、担保目的であれば敷金に当たると整理。
- 敷金の**返還時期**(賃貸借が終了して賃貸物の返還を受けたとき等)・**返還の範囲**(賃料等の未払債務を控除した残額)等に関するルールを民法に明記

賃貸借終了時のルールの明確化(②原状回復)

問題の所在

- 賃貸借の終了時における賃借物の原状回復の範囲等について、民法には規定がない。
- この問題を巡る紛争は少なくなく、判例等の積重ねによって紛争解決

→ 市民生活に多くみられるトラブルの解決指針となるルールは民法に明記すべきではないか。



改正法の内容

- 賃借物に損傷が生じた場合には、原則として賃借人は原状回復の義務を負うが、**通常損耗**(賃借物の通常の使用収益によって生じた損耗)や**経年変化**についてはその義務を負わないというルールを民法に明記。【新 § 621】

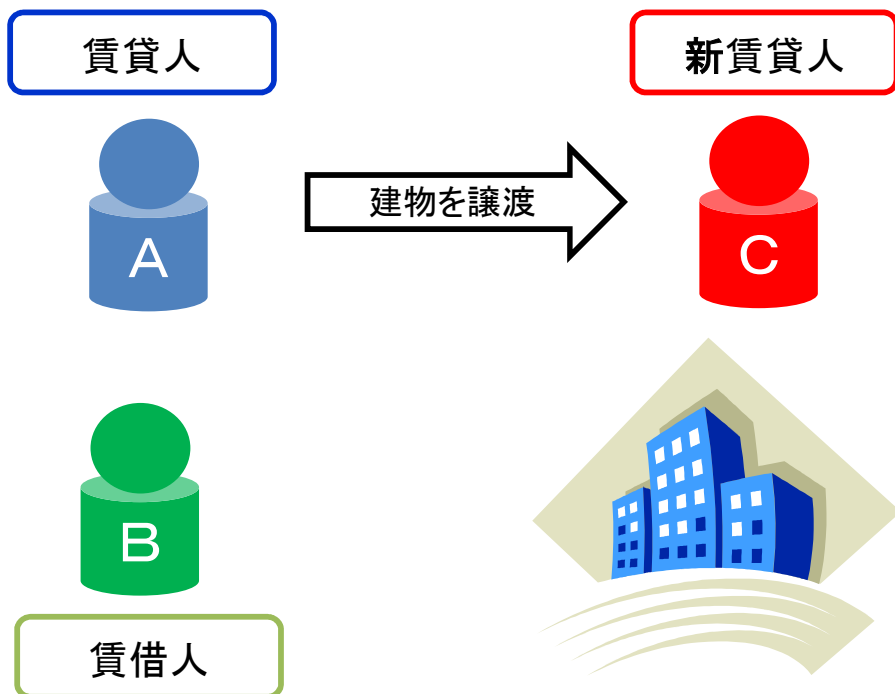
通常損耗・経年変化に当たる例

- 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡
- テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)
- 地震で破損したガラス
- 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合)

通常損耗・経年変化に当たらない例

- 引っ越し作業で生じたひっかきキズ
- タバコのヤニ・臭い
- 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い
- 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備等の毀損

賃貸不動産が譲渡された場合のルールの特典化



問題の所在

例えば、家主Aが賃貸中の建物を第三者Cに譲渡したという事例で、賃借人Bは誰に対して賃料を支払えばよいか、民法には規定がない。



改正法の内容

次のような判例法理を明文化する。【新 § 605-2 I・III】

- 上記の事例で、賃貸人の地位はAからCに移転
- もっとも、CがBに対して賃料請求等をするには、Cへの建物の所有権移転登記が必要(賃借人Bの保護)

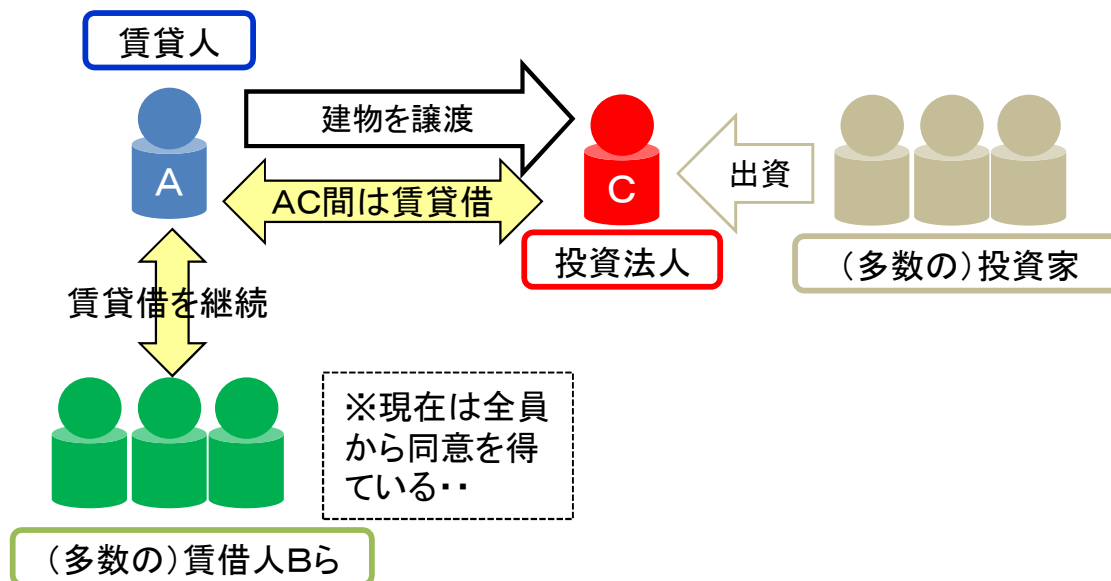
<賃貸人の地位の移転の例外(旧所有者への留保)>

- ・多数の入居者がいる賃貸マンションなどで、投資法人Cが、入居者のいる優良な賃貸不動産として取得したうえで、入居者との間の賃貸管理を引き続き旧所有者(賃貸人)に行わせるため、1棟ごと旧所有者に賃貸する(入居者は転借人となる)という実務がある。
- ・現在は、Cに賃貸人の地位が移転してしまうため(判例法理)、多数の賃借人との間で別途合意をする必要あり。

→同意を得るのが煩瑣。もっとも単純に同意不要とすると、AC間賃貸借が終了すると入居者はCに対抗できず、退去を余儀なくされかねない。

改正法の内容

例外として、ACの合意のみで賃貸人の地位をAに留保できるが、AC間賃貸借が終了した場合には、BらとCの賃貸借関係に移行する旨を明文化【新 § 605-2 II】



賃貸借の存続期間の見直し

現 状

- 賃貸借の存続期間は、最長20年に制限(現 § 604 I)
- もっとも、借地等については特別法で修正(下記表)

【参照条文】

第604条 (賃貸借の存続期間)

賃貸借の存続期間は、20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、20年とする。

2 (略)

	借地借家法		農地法
存続期間の 上限について	建物所有目的の 土地賃貸借	建物賃貸借	農地・採草放牧地 の賃貸借
	上限なし(原則30年以上)	上限なし	上限50年

問題の所在

現代社会においては、20年を超える賃貸借のニーズあり(例:ゴルフ場の敷地である山林の賃貸借)。

改正法の内容

賃貸借の存続期間の上限を**50年**に伸張

(参考) 物権である永小作権の存続期間は、上限50年(民法 § 278 I)