

「民法改正その他の法改正と不動産取引」

弁護士 江口 正夫 氏

平成28年1月21日

大阪第一ホテルにて

【要約】

◆民法改正案の中身

- 民法第3編の「債権」部門が抜本的に改正される。
- 不動産賃貸借との関係で変更される主な改正点＝①連帯保証人制度が見直される。②賃借人が修繕できることが明文化された。③賃借物が一部滅失その他一部の使用収益ができなくなった場合、賃料は当然に減額される。④原状回復義務が定義され、通常損耗は含まれないことが明文化された。

◆連帯保証人制度の見直し

- 保証契約締結後に、賃料増額が当事者間で合意されても、連帯保証人はその増額分については、新たに保証契約をしない限り、保証債務を負わない。責任範囲は従前のまま。
- 賃貸借契約の連帯保証人が個人の場合、連帯保証契約において「極度額」を書面で合意しないと契約は無効になる。
- 更新後の契約は新民法が適用されるので、極度額を定めた契約書に書き換えなければ、保証契約は無効になる。

- 対処方法＝賃貸借契約書を「更新後も、この賃貸借契約が終了するまで、本契約で保証するものとする」という特約を入れたものに変更する。

◆貸主が修繕しなければ借主は勝手に修繕できる

- 賃貸人は賃貸物を修繕する義務があるので、その旨の通知を受けて、相当期間内に修繕しなかった場合、賃借人は勝手に修繕を行ってもよいと明文化された。賃貸人の了解を必要としない。修繕費用はオーナーが負担。
- 対応策＝「賃貸人に修繕義務がある」という規定は任意規定と考えられるので、「修繕義務は負わない」という特約を結んでおく。これで修繕費のオーナーへの付け回しはできなくなり、濫用的な修繕権の行使は少なくなる。

◆建物が一部滅失その他一部が使用収益が不能となった場合、賃料は当然に減額される

- 現行民法では、建物が一部滅失した場合、借主の請求によって賃料は減額されるが、新民法では、減額請求のあるなしに関わらず、当然に減額されることになった。
- 問題は、一部滅失の場合に限らず、一部が使用収益できなくなった場合も、同条が適用されることである。これによってトラブルが発生する可能性が新たに出てきた。
- 今後は「1週間前から風呂釜が壊れている。その分の家賃は不発生ですね」というようなことを言われる恐れがある。

◆原状回復義務の範囲が決められた

- 現行民法は原状回復義務の範囲が明確ではなかったが、新民法では、それが定義され、通常損耗部分についてはその範囲に含まないことが明文化された。
- 通常損耗に該当するものとしては、畳の張替費用、壁クロスの張替費用、ハウスクリーニング費用等で、民法に従えば、これらについては借主に費用請求できない。
- 対応策＝原状回復義務規定は任意規定なので、民法と異なる特約を結ぶことでの対応は可能。
- ただし、最高裁17年判例があるので、契約書に明確に記載するなど、手抜きをした契約書は絶対に作成しないこと。

◆借地の自発的返還への対応

- 地主側が立ち退きを要求する場合、正当事由がなければ立ち退き料の支払いはありうるが、借地人が任意に退去する場合、法的には立ち退き料を払う必要は全くない。
- ただし税務上、同族間での借地の返還は、課税処分を受ける可能性がある所以要注意。

◆空家対策法

- 空家が管理されない状態で放置されると、建物倒壊等の恐れや防犯防災上から、市町村は空家の撤去や

修繕を命令できる。これに従わない場合は、行政による代執行も可能。また特定空家等として市町村から勧告を受けると、土地の固定資産税は優遇措置が外されて6倍になる。

- ・「特定空家等」に認定されると、一定の手続きを経た後、これらの措置が取られる。
- ・対応策＝「特定空家等」に認定されないような方法を取る。例えば、管理委託を受けた業者が「この家は当社の管理家屋」であるとの看板を家の前に立てることなどが考えられる。

【本文】

1. はじめに

民法改正案は、昨年平成27年3月31日に国会に提出されました。今回の改正は、明治時代に民法が制定されて以来、実に120年ぶりの抜本改正で、契約ルールを大幅に改正するものです。

民法は、これまでも不都合な点については、その都度改正されてきたのですが、今回は、契約ルールを基本的に変えてしまう改正です。改正作業に当たっては、わが国の民法学者の先生達を中心になって検討が加えられました。その結果、民法理論の理論を見直すということで、不都合のあるなしに関わりなく全体が見直されることになりました。

民法典は5つの編からなっています。第1編は総則。第2編は物権、ここでは所有権とか抵当権を規定しています。第3編は債権。第4編は親族関係。婚姻とか離婚とか養子などの親族関係を規律しています。第5編は相続。ここは何も変わりません。

このうちの第3編の「債権」のところが、大きく変わることになります。ここでは売買、賃貸借、請負、委任など13種類の契約ルールについて定められています。契約違反があったらどうするか、損害賠償はどうするか、契約解除はどうするかといった契約関係のルールすべてが、この編に詰め込まれています。ここを全部変えようという内容です。

今日は、この中の「賃貸借」部分の改正点についてご説明させていただきます。

2. 賃貸借契約に関する改正案の内容

不動産の賃貸借実務との関係で、変更される主な改正点は次の4つです。

1つ目は、賃貸借契約を結ぶとき連帯保証人を付けるのが一般的ですが、この連帯保証人が個人の場合等の保証契約に関するルールが大幅に変わります。

2つ目は、賃借人は賃貸目的物、例えばアパートなどですが、この建物に対して修繕権を持つことが明文化されます。一定の条件を満たせば、オーナー所有の建物を賃借人が勝手に修繕できるのです。

3つ目が、賃借物、例えば賃貸アパートですが、この一部が滅失するあるいは滅失以外の理由で一部使用収益ができなくなった場合、賃料は当然には発生しないというルールに変更されます。

4点目が大きな改正ですが、賃借人の原状回復義務、つまり賃貸借契約が終了した時、建物内のどこか

が傷んでいれば、その修繕費用は敷金から差し引いてそれに充てることが一般的に行われていますが、改正案は、その時の借入者の敷金から差し引かれる金銭の範囲が明文化されました。

3. 連帯保証制度の見直し

まず保証制度が見直されます。具体的には、保証契約締結後に借入者の義務が荷重されても、保証人の責任は加重されないことが明文化されます。

これは連帯保証契約ですから、登場人物は貸主人と借入者と連帯保証人の3人です。賃貸借契約は貸主人と借入者の間で結ばれます。では連帯保証契約は誰と誰との間で結ばれるのかというと、貸主人と連帯保証人との間です。借入者と連帯保証人との間の契約関係は、保証の委託契約という形をとります。

通常、皆様が使っておられる賃貸借契約書は、貸主人と借入者の賃貸借契約と貸主人と連帯保証人との連帯保証契約の2つの契約を、一通の契約書に織り込んでいます。

今回の改正案では、これがどう変わるかということですが、例えば家賃10万円で賃貸借契約を結んだ。連帯保証契約も同時に締結した。その後、賃料が2万円アップになった。今までなら、連帯保証人に「あなたは連帯保証人だから、12万円の家賃が不払いになった時は、代わりに払って下さい」と請求していたかと思いますが、改正後は、保証人の責任は加重されないことが明文化されますので、家賃が12万円に値上げになったとしても、連帯保証人には従前の10万円しか請求できないことが明らかになります。

連帯保証人に「値上げした後の12万円を保証してください」と言うためには、値上げの都度、連帯保証契約を書き換えなければなりません。

連帯保証契約に関しては、こういう改正に明文化されます。ただし、これはそれほど大きな改正ではありません。

◎極度額の設定とその対応

賃貸借の保証関係で、大きな改正は次です。

個人に賃貸借契約の連帯保証人になってもらう場合、新たに「極度額」を書面で合意しないと、連帯保証契約は無効になってしまいます。

つまり連帯保証人が個人の場合、例えば親が連帯保証して学生にアパートを貸すとか、サラリーマンがアパートを借りる時、上司が連帯保証するなど、個人が連帯保証する場合は、連帯保証契約に「極度額」を定めなければならなくなったのです。これを怠ると連帯保証契約は無効になります。

この極度額と何かというと、連帯保証の上限額、限度額とお考えください。例えば月額家賃10万円として、保証人は10万円だけを保証するわけではありません。賃貸借契約中の全ての債務を保証しますから、6ヶ月間の家賃滞納があれば60万円ですし、1年間の滞納があれば120万円になります。もしこの借入者が火を出したとなれば、その損害賠償金も保証しなくてはなりません。その分、額は膨らみます。ですから、連帯保証人の責任額は一体幾らになるかは事前にはわからないのです。

従来は、これらすべてを連帯保証人に請求出来たのですが、新民法では、個人が連帯保証する場合、「一体自分はいくら負担することになるのか」が予め解っていないと不安だろうということで、「今後は極度額

を定めてください」となった。「それを決めないと連帯保証そのものを無効にします」というルールに変わります。

ということは、現在使われている連帯保証契約は極度額を定めていないでしょうから、新民法が施行された後は無効になる恐れがあります。ですから今後は連帯保証の極度額を書き込んだ契約書にしなければなりません。

では、どういう契約条項が無効になるのか。例えば「第〇条 丙（連帯保証人）は本契約に基づく乙（賃借人）の甲（賃貸人）に対する一切の債務について、乙と連帯して債務を履行する責を負う」といった条項を、普段使っておられるかと思いますが、このまま新民法施行後に連帯保証契約を締結すると契約が無効になります。従って、新民法施行後に連帯保証契約を締結するときには、保証契約書を書き換えていただく必要があります。

ところでは新民法は何時施行されるのかというと、昨年国会に提出されて、今国会で成立の運びとされていますが、もろもろの理由で今国会では止めて、臨時国会でとなりますと、遅くとも3年後の2019年です。あるいは2017年の国会での成立となるかもしれませんが、その場合はそれから3年後の2020年に新民法が施行されます。3年後というと「まだ3年もある」という感覚かと思いますが、本当は「あと3年しか無い」という方が正しいかと思います。

そこで2019年あるいは2020年のどこかで新民法が実施されると、極度額を定めた連帯保証契約を使わないと無効になってしまいますが、それまでは今の極度額の定めがない賃貸借契約でも何ら問題ありません。

問題は、新民法実施後も、それ以前に使っていた賃貸借契約でも大丈夫なのか、それとも遡って新民法が適用されるのかという点ですが、これに関しては法案に経過規則があって「新民法実施以後に新規に契約したものに適用する」と記されています。

これはどういう意味かということ、今現在締結済みの契約は新民法が施行された後も有効だが、新民法実施後に新規に賃貸借契約を結ぶ場合は、従来の契約書を使ってはだめだということです。

問題は、この新民法が実施された後、旧民法下での締結された契約が更新された場合です。更新後は新民法が適用されて、今までの極度額が書いていない契約書は無効になるのか、それとも新民法実施後も従来通り有効なのかということです。これについては経過規則には書かれていません。

そこで法務省参事官室に「経過規則では、更新した後はどちらが適用されるのか規定がないが、法務省はどう考えているのか」と尋ねたところ、「更新後の契約は、新規の契約と考えている」との回答がありました。

すなわち更新後は、新民法が適用されてしまうのです。ということは、極度額を定めた契約書でないと、保証契約は無効になってしまいます。

賃貸借契約における連帯保証人は、どちらかと言うと、貸金の保証人と違って、身元保証に近い感覚があります。貸金の保証人だったらある程度覚悟していると思います。“いざとなったら何千万円か背負い込むかもしれない”と。ところが賃貸借契約の保証人に、そんな感覚はありませんから、それを踏まえて、では極度額は一体いくらにするのがいいのか。これは非常に悩ましい問題です。

賃借人が家賃を3ヶ月滞納すると、催告して契約解除できます。3ヶ月未満だと難しいが、3ヶ月の滞納があれば、契約解除を否定する裁判例はここ10年見たことがありません。私も各地で明け渡し訴訟を行いました。3ヶ月の滞納で解除が認められなかった裁判例は私の経験ではありませんでした。

そうすると3ヶ月の滞納があつて、解除はできたとしても、賃借人がすぐに出て行くとは限りません。裁判になって、判決を受けて、強制執行ということになれば1年くらいかかります。

その上、部屋で自殺されたということになれば、1年位は貸せません。そうすると1年から2年分の家賃分です。火災があつても同様です。ですから損害賠償金等まで考えると、極度額としては、本当は数百万円くらいは欲しいところです。

しかし賃貸借契約の連帯保証人として会社の上司に頼むとき、「500万円の極度額で連帯保証人になっていただけますか」とは言えません。そういう実態がありますので、「賃貸借の連帯保証は身元保証のようなものだから、極度額を書くのはおかしい」と、不動産業界は反対したのですが、法政審議会は「保証人からすると、いくら負担するか不安ではないですか」ということで、全く受け入れられませんでした。

そうすると極度額を書かなければならないのですが、「極度額はどうしても書きたくない」ということで、新民法が施行された後に保証契約を更新すると新民法が適用になってしまうのなら、既存の保証契約を更新しないようにすれば新民法の適用はないと考えられます。

どうするのかと言うと、賃貸借契約書の中に「本連帯保証契約は、この契約期間が満了した後の更新後の賃貸借期間中においても、この賃貸借契約が終了するまで、本契約で保証するものとする」という条項を入れておけば、それは回避できます。つまり、一番最初の契約書に「契約更新後についても連帯保証する」という一文を入れておけばいいのです。これによって既存の契約でも、新民法が実施された後も極度額無しで有効となります。

実際、こういう形の連帯保証契約に書き換えを検討している業者もおられます。

◎検討すべき事項

したがって検討すべき事項としてどういうことがあるかと言うと、まずは不動産賃貸借の連帯保証人の極度額として、どれくらいの金額を連帯保証人に提示するか。これを決めなければなりません。

この極度額を考える時のポイントは、連帯保証人の保証範囲は家賃の支払債務に限らないということです。火を出した場合の損害賠償も自殺をした場合の損害賠償も含まれます。こういうことを考慮した上で、どれくらいの上限額があればいいのかを考えます。

ですから極度額は高ければ高いほどありがたいのですが、検討事項2として、では実際に、連帯保証人に具体的な極度額を示した場合、どんな反応をするのだろうかということも見極めなければなりません。

ただし、この極度額は地方によって異なるかもしれません。そういう意味で、それぞれの地方で、極度額の大体の雛形を作っておくことも必要かもしれません。家主から「これが、この地域では一般的な金額です」と賃借人に説明できるのが一番好ましいと思いますが、この3年以内に、こういう額が出てくるかどうかは不明です。

検討事項の3番目として、家賃債務保証会社の利用が考えられます。これは連帯保証人に代わって家賃

債務を保証する会社ですが、保証される上限額は当然あります。

東京の家賃保証会社では限度額は大体 12 ヶ月、1 年です。関西では 24 ヶ月というところのものもあると聞いていますが、こういった保証会社を利用せざるをえなくなるかもわかりません。

それから検討事項 4 として、今申し上げたように新民法が施行されるまでに、連帯保証契約を書き換えることを考えておく必要があります。新民法施行後に、新たに連帯保証契約を締結する場合は極度額を定めなければいけませんし、今の契約書であっても更新後は、極度額を定めなければならないので、書き換えなければならなくなります。

4. 賃借人による修繕権が明文化される

改正の 2 つ目は、賃貸人が修繕しない場合、賃借人が修繕できるという内容です。

民法第 606 号第 1 項を次のように改めるとしています。1 項 1 の「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」は、今までと同じです。つまり、賃貸アパートやマンションで修繕が必要になった場合、賃貸人に修繕義務があることを定めています。これは新民法も現行民法も変わりません。

新しく付け加えられるのは次の 1 項 2 です。「賃借物の修繕が必要である場合において、次のいずれかに該当する時は、賃借人は、その修繕をすることができる。ア 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。イ 急迫の事情があるとき。」

賃借人から「大家さん。ここが壊れたので修繕してください」と言われたのに、相当期間内に修繕しなかった場合、賃借人が勝手に修繕できるというものです。

では勝手に修繕した修繕費用は誰が負担するのか。当然オーナーに修繕費用の請求書が送られてきます。つまり賃借人が勝手に修繕したとしても、その費用はオーナーが負担しなければならないのです。

それはなぜかという、オーナーに修繕義務があるのに、修繕しなかったからです。貸主の代わりに賃借人が修繕したという解釈です。

これも賃貸借業界が反対しました。なぜならこの条項によってトラブルが増えるのではないかとと思われるからです。

「修繕」と言っても、どれだけの範囲を修繕するか、その範囲が決まっているわけではありません。必要最低限の修繕なのか、普通程度の修繕なのか、それともそれ以上なのか。修繕の範囲を超えたグレードアップ的な場合もあり得ます。税務上でいうところの資本的支出に該当するようなものですが、これは修繕の域を超えています。そういうものの中にはあるだろうということです。

賃借人は超太っ腹です。だって費用は自分が負担しません。オーナーが全部払うと思っていますから「これもやってね、あれもやってね」ということもなりかねない。オーナーからすると「そんなもの修繕ではない。払えない」といった形でのトラブルが増えることも考えられます。

新しい物件なら修繕が必要となれば、当然オーナーも修繕するでしょう。だけれども一番問題になるのは、老朽化した住宅です。修繕しても、それで家賃を上げてもらえるわけではない。

オーナーとしては建て替えたいと思っているかもしれません。例えば「修繕してください」と言われて、

「老朽化して修繕箇所も一杯あるから、この際建て替えたい。そこで出て行ってもらいませんか」という交渉をしているうちに、相当期間がたって「修繕しておきました。費用はそちらで」というようなことも起こりえます。こういったトラブルが増えるのではないかと懸念して、不動産業界は反対したのですが、法制審議会では受け入れられなかったということです。

◎対処方法～民法 606 条第 1 項は任意規定

ではその対処方法としてどのような事が考えられるかということ、賃借人が勝手に修繕しても、修繕費をオーナーに付け回しができないようにすることが考えられます。

そこで「賃貸人は修繕義務がある」というのが民法の規定ですが、その規定は強行規定か任意規定かということになります。任意規定であるならば、対処は可能です。

ここで少し寄り道をしますが、すべての法律は強行規定か任意規定かに分かれます。強行規定とは、その法律に規定されたことがどんな場合も強行されます。ですからその法律の主旨と違うことを約束しても、その条項は無効とされてしまいます。

この強行規定の典型的な法律として「借地借家法」があります。例えば、賃貸借契約書に「この物件は建て替えを検討しています。従って 2 年経過した期間満了時に、借家人は立退料なしで、この物件から退去しなければならない」という条項を入れて、契約書に両者が実印を押せば、約束は守らなければならないので、本来であれば、借主は 2 年経てば立退料なしで出て行かねばならないはずですが、これが一般的な法律の解釈ですが、借地借家の契約に限っては、これが通用しません。貸主が正当事由を具備していない限り 2 年経過後もここに住み続けることができるのです。

この法律があるため、皆様方は、期間満了になっても出て行ってもらえないと苦労されているのです。「契約通り出て行って」と強く言うと、逆に「出て行くから、立退料を」と言われてしまいます。

このように、わが国の借地借家法は「期間が満了しても、家主が明け渡しを要求できるだけの正当事由がなければ契約は終了しない」となっているのです。これが強行規定というものです。ですから「2 年経ったら立退料なしで出て行く」という特約は意味がないのです。

では、正当事由を手に入れば、立退きを請求できるのかということ、できるのですが、この正当事由が滅多に手に入らないのです。

この正当事由にはどういうものがあるか。法には「自己使用の必要性があること」というのが 1 つの要件として出ていますが、アパートに自分で住まなければならない家主はまずいません。家主は自分の家屋敷は持っていて、余っている屋敷回りの土地を貸しているのです。ですから自己使用の必要性が認められる家主は殆どいません。大地主と言われる人ほど、この正当事由は手に入らないのです。

法には、この強行規定の他に任意規定というものもあります。

これは何かと言うと「規定は任意」ということです。どちらでもいいが、ルールがないと困るから決めましたというもので、絶対ルールではありません。内容は自由に決められるので、法律に書いてあることと違う約束をしてもいいのです。法的には有効です。

では民法 606 条第 1 項の「賃貸人に修繕義務がある」というのはどちらなのかということ、これは任意規

定です。従って、賃貸人が「修繕義務を負わない」という特約を結んでも、全く問題はありませぬ。完全に有効です。

ですから「賃貸人が修繕義務を負わない」という特約を結んでおけば、賃借人が勝手に修繕しても、この修繕費の付け回しはできません。修繕費の付け回しが出来なくなれば、賃借人も最低限の修繕に留めるだろうということです。

5. 賃借物の一部滅失の場合、賃料は当然に減額される

3つ目の改正点です。ここもまた業界が反対しました。賃借物の一部滅失その他の事由により使用収益が一部できなくなった場合、賃料は減額請求のあるなしに関わらず当然に減額されるという改正です。

例えば、阪神大震災のような災害が起こって、借りている部屋の半分が滅失したとします。家賃は10万円。現行民法ではこういった一部滅失があった場合、家賃はどうかということ、現行のままの10万円です。ただし賃借人が「半分使えなくなったから、家賃は減額してください」という請求があれば、使えなくなった割合に応じて減額されます。

こういう建て付けになっていますので、たとえ半分滅失したとしても、減額請求が来なければ、家主は10万円請求できます。減額請求があつて初めて半分の5万円になります。

新民法ではどうかということ、半分滅失して使用収益が出来なくなれば、その翌日からただちに5万円になります。賃借人の減額請求いかに関わらずそうなります。しかしこれ自体はそれほど大きな改正ではありません。

問題は、新民法では、建物は滅失はしていないが一部が使用収益不能になった場合でも、当然家賃は発生しないという建て付けになったことです。

不動産団体がクレームを付けたのはここです。一部が使用収益出来ないというのはどういう場合のことを指しているのかです。

例えば、大阪の夏は大変暑くて37度以上の猛暑日も結構あります。借りている部屋のエアコンが最初から作り付けだったとして、この37度の猛暑日にエアコンが故障し、蒸し風呂状態になれば、部屋はとも使えません。こういう場合は「一部使用収益が出来なかった」ことに該当するのか、この場合には当然減額になるのかということです。

同様にアパートの風呂釜が壊れた。夏の暑い日に風呂に入れなかった。これは賃貸物の一部が使用収益出来なかったことになるのか、そうだとすると、ある日突然、賃借人から「大家さん、1週間前から風呂釜が壊れています。一部使用収益不能ですから、1週間前から家賃の一部は不発生ですね」と言われる恐れがでてきます。「これは大変なことになる」と不動産業界は大反対したのです。

ところが法制審議会では受け入れられませんでした。「理論的に家賃とは何でしょう。家賃は使用収益の対価ですよ。そうしますと使用収益出来なければ、家賃が発生するはずがないではありませんか」とおっしゃる。その通りなのですが、これを実務に落とし込むと、トラブルのもとになると実務界は反対したのですが、これも呑んでもらえませんでした。

こういう形のトラブルが、今後は起こりうるということも覚悟しておいてください。

ではこういった問題にどう対応するかですが、今考えられているのは保険です。風呂釜が壊れた場合、だいたい賃料の何%を損失と見るべきかみたいな研究をしている保険会社がでてきています。しかしながら3年先までに、こういう保険が商品として出てくるかどうかわかりません。

私も、今回の民法改正法案はウォッチを続けていますが、理論は理論として筋は確かに通ったかと思いますが、この新法によって、実際の賃貸市場をどういう方向に育成しようとしているのかがよく見えません。逆にトラブルが増えるのではないかと危惧しています。そうはいつでも改正されるのは間違いありませんので、何らかの対応を考えていくしかありません。

6. 原状回復に通常損耗は含まない

4つ目の改正点です。原状回復義務が定義され、通常損耗はその中に含まれないことが明文化されます。

賃貸借契約が終了したとき、部屋を検分して、床に傷がついているとか壁クロスも破損していると、この補修費用は敷金から差し引くとするのが一般的な契約です。このように賃貸借契約が終了すると、賃借人は借りていた部屋を自らの費用で原状に回復して返還する義務があることを「原状回復義務」と言います。

この原状回復に関する揉め事が近年多いのです。

オーナーからすると、「あなたに部屋を貸した時、畳表は新品に張り替えてあったでしょう。壁クロスもきれいに張り替えてあったでしょう。クッションフロアも綺麗にしてあったでしょう。ハウスクリーニングもして、あなたに貸したのです。ところがあなたが使った結果、畳もクロスも汚れたので、畳表の張替えとクロスの張替え、それにハウスクリーニング費用は、あなたが持ってください。元に戻す費用ですから」と、敷金から差し引いていたのです。

ところが最近では、賃借人は「私は一生懸命、部屋を綺麗にして使っていました。それなのにその回復費用を負担させるのはおかしい。敷金は全額返して下さい」という訴訟が多く起こるようになってきました。

この訴訟の結末は、オーナー側の連戦連敗です。「全額返せ」との判決が出ています。これにオーナーは納得がいかないのです。

この「原状回復」の“原状”と言う漢字は、日常用語ではあまり見ません。普通「げんじょう」という漢字は「現状」と書きます。「原状」と「現状」。どこが違うのでしょうか。「現状」は、例えば「僕、現状金欠だ」というように、現在の状態のことをいいます。では「原状」はどういう意味か。広辞苑で調べると「元の状態」と書いてあります。

賃貸借契約では「原状に復して明け渡す」という条項を一般的に使っています。この意味は「元の状態に戻して部屋を返す」ということですが、ではこの場合の“元の状態”とは一体何時の時の状態かというところ、これは賃貸借契約を締結した時です。

ですから契約をした時は、畳は新品、クロスも張替え、ハウスクリーニングが終わった後の綺麗な状態です。だからその状態に戻す契約をしたのに、なぜこれが通らないのかというのが、オーナーの不満です。

トラブルがなぜ頻繁に起きるのかと言うと、「原状回復」と言う言葉使いが間違いの元です。原状回復というのは法律用語です。国語辞典で引いたその意味ではないのです。確かに“元の状態に戻す”という意

味ではあるのですが、これは必ずしも賃貸借契約締結時の状態に戻すという意味ではないからややこしいのです。

賃貸借契約では、契約の目的を定めて賃貸します。例えば自宅として使用するか、オフィスとして使用するか、店舗として使用するなど、契約に定めた通りに使わせるわけです。

例えばアパートの場合、居宅として使う契約をしますが、その借家人は2年間直立不動で生活することはありません。当然部屋の中を歩き回る、部屋の中で調理をする、壁によりかかる。人間が普通に生活する使い方をします。部屋の中を歩き回ると畳表は擦れる、寄りかかると壁クロスは汚れる。そういうことを前提に、借家人は賃料を払っていると考えられます。ですから普通の使い方をしたことによる損耗は、既に賃料の中に入っていると考えるのが当たり前です。

では、元の状態に戻せというのはどういうことかという、これは契約で予定した使い方をしなかった場合のことを指します。例えば、壁にタバコの焼き焦げが付いたのであれば、「元の状態に戻してください」といえます。引っ越し時に、柱にキズを付けたのであれば、「これは元に戻して」と言えるのです。これが原状回復の意味です。

ですから、契約に定めた通常の使い方をした場合の汚れ等は賃料の中に入っているから、敷金からは引いてはダメなのです。ここに原状回復義務はありません。契約に定めた使い方をしなかったために傷等を付けた場合のみ原状回復義務があります。「元に戻せ」といえるのです。これが基本的な考え方です。

あらゆるレンタル業界の中で、建物賃貸借だけにこういう議論があるのです。他のレンタル業界では、当然にこの考え方をしています。

例えばレンタカーです。レンタル料を払って2泊3日で自動車を借ります。3日後に車を返しに行った時に、レンタカー業者がタイヤの摩耗具合を測って、「あなたが車を使用したためタイヤが0.1ミリ摩耗した。この部分の追加料金を頂きます」とは言いません。レンタカーを借りて、まさか後生大事に3日間駐車場に入れておくことはあり得ません。当然走り回ります。走ればタイヤは摩耗します。それを見込んでレンタル料を決めている訳です。レンタカーでも原状回復として請求するのは、車をぶつけた場合などの修理費用だけです。

ところが建物の賃貸借だけ、契約通りに使ったのに原状回復費用として通常損耗部分まで敷金から差し引かれてしまう。

この問題は、これまでも多々起こりました。バブル時代に、外資系企業が日本に参入してきてあるビルを借りました。出ていくときに、日本の賃貸借慣習にクレームを付けたのです。「おかしいではないか。契約で定めた通りに使ったのに、賃料以外に敷金から原状回復費用を差し引かれた。これは賃料の二重取りだ」と。

当時、私はオーナー側の代理人でしたので、「外国はそうかもしれないが、日本は通常、契約に定めた通りに使っても敷金から差し引く慣習なのだから、日本に来た以上は、日本の商習慣に従ってください」と言って、呑ませたことがあります。

しかしながら、当時から理論的には外資の言い分が正しくて、通常損耗分は敷金から差し引いてはいけません。

なぜ問題になるのかと言うと、民法に、賃借人の原状回復義務とは何をすることなのかを定めた条文がないからです。条文がないから、国語辞典を読んで“元に戻す”という解釈もできとなったのです。これが揉める最大の理由だということで、新民法は、原状回復とは何を意味するかを定めたのです。

改正案では、「賃借人は賃借物を受け取った後、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）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」とした。

つまり、賃借人はその損傷を原状に回復する義務があるのですが、その損傷は、上の括弧内に書かれているように、通常の使用収益によって生じた損耗と経年変化は除かれます。ですから、賃借人は通常損耗以外の損耗についてのみ原状回復義務が発生するのです。

この条項も不動産業界は反対しました。というのは、これも所詮は、家賃との見合いだからです。「うちの家賃は安いけれども、その代わり、出て行くときは通常損耗分も含めて原状回復してください」という契約もあるからです。

今の時代、賃借人が賃貸住宅を探す時、いきなり不動産業者のところにやって来ることはありません。大体はインターネットでまず検索します。例えば「家賃が8万円以下」とか、「9万円以下」といった条件を付けて検索します。8万円以下で検索した人には、8万1千円の物件はヒットしません。しかし物件によっては、本当は8万1千円だが7万9千円に引き下げる代わりに、原状回復費用は全部借家人負担ですということで、8万1千円の物件を7万9千円に出している例もあるのです。

こういうことが実務ではありうるということで反対したのですが、これも学者の方々には受け入れられませんでした。

◎原状回復規定は任意規定

ここで問題は、“原状回復に通常損耗を含まない”という規定は、強硬規定なのかそれとも任意規定なのかということです。

民法の条文は強行規定なのか任意規定なのかの判断は、なかなか難しいのですが、ここははっきりしています。明らかに任意規定で間違いありません。

それは何故かと言うと、この民法改正案の最初の提案には（4）があったのですが、そこから類推するとそうなるのです。

では（4）に何が書いてあったかと言うと、「賃貸人が事業者、賃借人が消費者であれば、前項に反する特約は無効とする」という文言が入っていたのです。アパートの賃借人が消費者ということは個人ということです。すなわち個人が、住居を借りる時、「前項に反する特約は無効とする」ということは、つまり通常損耗を消費者に負担させたり、ハウスクリーニング費用を敷金から差し引くことは問答無用で無効にするという条文です。これは現在の消費者契約法よりもすごい内容です。

消費者契約法は「信義則に反するような内容で、なおかつ消費者の利益を一方的に害する」と判断されたときにだけ無効になります。新民法の最初の提案はそれ以上です。「通常損耗を賃借人の負担にしたら問答無用で無効とする」との条文がついていたのです。

これには不動産業界、特に賃貸業界が大クレームを出しました。家賃を安くする代わりに原状回復費用を賃借人に負担してもらうことは十分ありうることで、「これは賃貸経営の経営上の問題で、憲法上の営業自由の範囲だ。民法が経済生活に手を突っ込み過ぎている」と猛抗議しました。幸いこれは法政審議会が了解をいたしました。従って、原状回復に関する民法の規定は任意規定であること明確ですので、新民法とは異なる内容の特約を締結すること自体は、消費者契約法に違反するのではない限り、有効であると考えられます。

◎最高裁判所の平成 17 年判例

通常損耗とは「賃貸借契約で定めた目的に従って使用収益した場合に発生した損耗」で、この通常損耗の費用に該当するものとしては畳表の張替費用、クロスの張替費用、ハウスクリーニング費用等ですが、ここで重要なことは、賃借人は通常損耗について原状回復義務を負わないという規定は任意規定であるということです。ですから民法の規定と異なる原状回復特約を結ぶことは民法上は可能なのです。

なおこの時十分にご注意を頂きたいことがあります。それは「畳表の張替費用、ハウスクリーニング費用を賃借人負担とする」特約を入れるときは、絶対に手抜きをしないことです。

例えばクロス、クッションフロア、ハウスクリーニング、畳表などいちいち書くのは面倒くさいとばかりに、一括して「賃借人はこれらの通常損耗についても原状回復義務を負う」といった簡単な契約書を作っては絶対にだめです。

それは最高裁判所の平成 17 年判決があるからです。

この時最高裁は何を言ったかと言うと、「通常損耗を賃借人が負担する特約は、民法の原則と異なった契約をするのだから、賃借人が負担しなければならない通常損耗の範囲を、具体的に契約書に明記しなければならない」と判決文に謳い込んだのです。

それからもう一つは、契約書に明記しない場合にはその範囲を口頭で明確に説明するということでした。

ですが、この 2 つ目の要件は使わない方がいい。なぜか。それは「口頭で説明しました」と言っても、賃借人が「聞いた覚えはありません」と言われればそれまでです。ですから具体的に口頭で説明した内容を契約書に書いておく必要があります。

例えば「賃借人は、畳表の張替費用と壁クロスの張替費用、それにハウスクリーニング費用を負担するものとする」とより具体的に書いてください。最高裁も特約を認めているわけですから、そういう形にすることです。手抜きだけはしてはいけません。

それから特に注意を要するのは、別紙を使う場合です。「原状回復は別紙の通りとする」として、「床はどうする、壁はどうする」といったことを、契約書とは別の別紙で定める場合がありますが、これは絶対にしてはいけません。別紙を使ったら、必ず契約書とホッチキスで綴じて、割り印をして、1 つの契約書としてください。原状回復の内容は、契約書に書かないと有効にはなりません。

「別紙書面には明記したけれども、契約書には書いてなかった」ということで、通常損耗の原状回復費用を請求出来なかった事例が、この最高裁の判例です。

この判例をもう少し具体的にご紹介すると、大阪府住宅供給公社の賃貸借契約は、通常損耗まで原状回

復として入居者に負担させる内容でしたが、その内容を「入居のしおり」という別紙に記載していたのです。この別紙に原状回復の一覧表が載ってあって、内容を説明した上で、賃借人からも「これに従います」と一筆を取って、これで通常損耗を入居者が負担する特約としたのです。この契約書の問題は、肝心要の部分別紙であったということです。「原状回復の具体的な内容が、契約書に明記されていなかった」と、最高裁は判断したのです。

7. 借地の自発的な返還に伴う対処方法

最近、借地の自発的な返還が数多くみられますので、その対処法について、少しご説明させていただきます。

昔は、上場企業の支店長社宅として土地を借りるというようなことがよくありました。しかし今は、そういう土地を借りるような企業はありません。逆に、今まで土地を借りていた企業から「もう借りるのは止めます。ついては建物を取り壊して土地をお返しします」という話があります。地主としては、土地を返してくれることはありがたいのですが、その時に「ついては立ち退き料を頂きたい」という話が出てくると、困るのです。

こういう事例は結構多くあります。私も裁判をやりました。それは東証一部上場企業が「土地を返します。ついては立退料を」と言ってきました。

ではなぜ「立ち退き料を」という話が出るのかというと、20年とか30年の契約期間が満了しても、貸主に正当事由がなければ借主は出て行かないのです。その時、どうしても出て行って欲しければ「立退料を払いますから、出て行ってください」といった話になる。“お金で正当事由を買う”という感覚です。

しかしながら、借地人が契約期間満了で任意に出て行くというのなら、地主としては「どうぞ」というだけの話で、何ら心配する必要はありません。こちらが「出て行って」と言っているわけではありませんので、立退料を支払う義務もありません。

立退料の支払い義務を定めた条文は我が国にはありません。借地人が「土地を返します。更地になると、地主さんはすごい利益ではありませんか。立退料を下さい」と言われたとしても、法的には支払義務はありません。

それが東証一部上場企業でさえ、東京簡裁に「立ち退き料を払え」と調停を起こすのです。私の方は「冗談じゃない。こっちが出て行けと言ったなら話は別だけど、貴方が勝手に出て行って、金を払えというのは筋が通らない」と反論したら、相手は調停を取り下げました。相手方に法的請求権はありませんから、どうしようもないのです。

◎税務は法務とは違う

しかしご注意いただきたいのは、税務です。借地借家法という法律に、立退料支払請求権があるかという、旧借地法も現行借地借家法も共に、立退料は正当事由を補完するための一要素に過ぎず、請求権はありません。しかしながら、借地権の任意返還に際して、税務は法務とは違う扱いになっています。

法務では、賃借権は土地の一部ではありません。土地を持っている人に所有権があります。ですからこ

ここに賃借権を設定しても、それは単なる約束事で、物権としての土地に何ら変化はありません。「土地を貸します」という約束をただけの話です。だから土地の返還に際して、お金を払わなければならないことはないのです。

ところが税務は違います。土地賃借権は土地所有権の一部という捉え方をしています。ということは、賃借権を設定すると、地主の土地所有権の一部がなくなって、借地人のものになると考えるのです。そうすると、借地権の返還は、借地人の所有物を地主に渡したという話になります。この時、無償で返すと、贈与税認定の問題が出てくるのです。納得しがたいですが、これが税務の論理です。

ということですから、例えば「借地人から無償で土地を返してもらったので税金がかかりますか」と税務署に問い合わせをすれば答えは決まっています。問い合わせをすると必ず、税務署は「税金がかかります」と答えます。

このように税務署は言いますが、第三者間での賃貸借のケースで、無償で返してもらって課税されたケースは聞いたことがありません。先ほどの上場企業の例でも、地主は税金を一切払っていません。

ただご注意くださいのは、同族会社に借地権を設定して、この同族会社から返してもらった場合は、課税処分を受ける可能性があります。税務の性格上こういうことになりますから、同族会社の場合は気を付けてください。

それ以外の場合であればOKです。従って「土地を返します。立退料を下さい」と言われても、「法定にはそういう扱いになっていません」おっしゃっていただければ結構です。その際、本来は建物も借地人の費用で壊して返すのが原則ですが、「立退料は払えませんが、建物の解体くらいはこちらでやってあげますよ」とみたいなことで、話を付けているのが実務では多いのではないかと思います。

8. 空家対策特別措置法

空家対策に関する法律ができましたので、簡単にご説明します。

空家対策特別措置法は、平成 26 年 11 月 27 日に公布され、昨年 2 月 26 日に一部実施、昨年 5 月 26 日に全面施行されました。

ではなぜこんな法律が作られたのでしょうか。それは空家数、空家率共に近年急激に増えてきたからです。空家数は昭和 33 年の 36 万戸が、平成 25 年には 820 万戸にまでなっています。空家率は平成 10 年に 1 割を超え、平成 25 年には 13.5%になりました。わが国に存在する建物のうち 7 軒に 1 軒が空家になっている状況です。820 万戸ある空家のうち、賃貸用住宅が半分の 429 万戸を占めています。

3 大都市圏での空家率は 12.3%ですが、どういうわけか近畿圏だけが 13.9%と、全国平均を上回っています。

活用可能な空家数は大体 103 万戸ありますが、駅から 1km 以内で、簡易な手入れにより活用可能な空家は約 48 万戸とされています。

ではなぜ空家がこれほど多く発生するのか。その理由の半分以上は相続です。子供が住宅を持っていて、親が亡くなると、その親の家が空家になってしまうのです。

問題は、増えてきた空家が管理されない状態で放置されることです。空家が放置される理由は、1 つに

は、建物さえ建っていれば固定資産税が小規模宅地の評価減で6分の1に、都市計画税は3分の2に軽減されますので「固定資産税は6分の1だから、まあいいや」ということになってしまうのです。しかし、この税制が空家が放置される原因だということで、今回空家対策法の制定に伴い、税制も見直されました。

法は、まず市区町村に、空家に対する調査権限を与えました。調査の権限を与えて、まずその建物が空家かどうかの判定を行います。そして調査の結果、例えば建物一部が壊れて通行人に怪我をさせるとか、建物内に虫が湧くなど衛生上問題があるとなると、この空家を「特定空家等」と認定します。

市区町村の調査の結果、空家が「特定空家等」と認定されたら、「改善してください」と市区町村が所有者に勧告を出します。この「是正しなさい」と勧告が出されると、税務上の恩典が消えます。これが空家対策法の概要です。

要するに、老朽空家はいろんな意味で危ないのですが、そうかといって建物を壊すと固定資産税が6倍に上がってしまう。「これはたまらない」と、誰も空家を壊さなかったのです。これに行政が業を煮やして、税務で締め付ける形を取ったのです。

空家はなぜ悪いのか。それは管理されない状態の空家には4つの問題があるからです。1つは、建物が老朽化すると倒壊等の危険が出てくることです。それに不審者が入り込むなど防犯、防災上の問題もあります。それから衛生上の問題、そして景観の悪化もあります。

ではこの空家対策法で、一体何をしようかということですが、今申し上げたように市町村が空家等の所有者に対して空家等の撤去、修繕を命令できるようにしたのです。空家等の所有者がそれに従わなければ、行政代執行で空家を取り壊すことも出来るようにしたのです。もちろん空家を取り壊す費用は所有者負担です。その上、土地の固定資産税は6倍になります。

◎「空家等」と「特定空家等」

この法律の中身をもう少し詳しく解説します。この法律には「空家等」と「特定空家等」の2つのキーワードがあります。

「空家等」とは何かと言うと、「建築物またはこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされないことが常態であるもの及びその敷地」のことです。使っていないことが常であるような建物とその敷地を「空家等」と呼びますが、では「居住その他の使用がなされていないことが常態である」ということはどういう事かと言うと、「人の日常生活が営まれていないこと、あるいは、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって用いていない」と定義され、その使用されていない期間が1年間にわたれば「空家等」と認定されます。

では「特定空家等」とは何か。要件が4つあります。1つは「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」。2つ目に「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」。3つ目に「景観を損なう状態」、そして4つ目として「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」。こういう要件に当てはまると「特定空家等」と認定されます。

「特定空家等」に認定されたら、市町村は指導、勧告、命令を出せるのです。このような権限を市町村に、この法律は与えています。

ですから、この法が実施されれば、まず空家所有者の責務が明確にされます。つまり周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないように空家等の適切な管理に努めなければならなくなります。今までのように「煮て食おうと焼いて食おうが俺の勝手だ。空家にして何が悪い。俺のものなのだから」とは言えなくなります。「所有者である以上、適切な管理義務がある」と空家対策法は謳っています。

ところで、この空家対策法には2つ立法目的があります。1つは今申し上げた「問題ある空家への対策を取る事」です。もう1つは「活用できる空家は有効活用を行って下さい」ということです。ということは、空家の有効活用を進めるために作られた法律ということもいえます。

以上をまとめますと、建物等を管理することもなく1年以上使っていないと「空家等」と認定され、この空家が衛生上問題だとか、倒壊の危険があるとなれば「特定空家等」に認定され、「改修せよ」と勧告が出されます。勧告があれば、土地の固定資産税は6倍になります。そして最終的には「取り壊せ」との命令が出されることもあります。

そういった命令が出た後、所有者は、建物を解体したとして、その後どう使うのか、あるいは売却するのか。こういったことを考えなければなりません。解体する場合は、解体費の一部が行政から補助金として出るはずですから、まずこれを確認してください。

建物を取り壊さないとしたら、空家をどう活用するかを考えなければなりません。放置しておく固定資産税が6倍になりますから、その選択肢はありません。何らかかの対策、対応がどうしても必要になってきます。

◎空家になった時の対策、対応は

では空家になった時、どうするかです。話は簡単で、「特定空家等」にしなければいいのです。例えば、空家管理代行サービスを使ってもいいでしょう。空家で誰も住んでいない建物の管理清掃を空家管理代行会社に引き受けてもらうのです。管理ができていれば特定空家には該当しなくなります。

また不動産管理業者に管理を頼んで「この家は弊社の管理地である」との看板を家の前に建ててもらうのです。市町村の担当者は、管理がなされていると思われる建物等については、特定空家との認定はしないでしょう。こういった看板1枚を出すことで認定は防げます。

それとは別に、空家を活用できれば当然ながら特定空家にはなりません。例えば、貸家としての利用はあきらめて、リフォームした上でこの家を売却してしまう方法もあります。すでにこの手の再販ビジネスは行われています。

その他には、その特定空家を賃貸にまわすことも考えられますが、特定空家を賃貸にまわすことは難しいと思います。賃貸出来るのだったらオーナーは賃貸していたはずで、賃貸できないから空家になっているのです。「賃貸すれば空家になりません」というのは、あまり意味がありません。

なぜ賃貸出来ないかと言うと、理由は簡単です。老朽化しているからです。賃貸するためには多額の費用をかけてリフォームしなければならない。しかし、そのリフォーム費用がない。こんな場合は「DIY型賃貸」を考えるのも1つの方法です。DO IT YOURSELF。つまり賃借人自らがリフォームして住む形態です。

D I Y型賃貸とはどういうものかという、貸主は修繕義務を負いません。借主が自分の費用負担で居住するために必要な工事をします。借主がリフォームした部分の原状回復義務は免除します。それ以外は通常の原状回復義務があります。こういった内容での契約をします。その代りD I Yした分、家賃は安くなります。

貸主からすれば無収入で、固定資産税が6倍になるよりは、家賃がいくらかでも入って来る方が良いでしょう。賃貸にあたってリフォームや修繕費用はいりません。また借主が自らの費用で修繕しますから、短期間では出て行かないでしょう。

賃借人からすれば、自由な間取りが作れますし、家賃が安くなるメリットがあります。

D I Y型賃貸は、定期借家、普通借家というような借家権としての類型があるわけではありません。普通の賃貸借契約に、今申し上げたような特約を付けて、D I Y契約の書式に仕上げます。

それから、こういう例は少ないかもしれませんが、昔会社の寮として使っていたというケースでは、シェアハウスとして貸せるかもしれません。寮は今もう流行りません。寮の問題点は、各部屋にバス、トイレが付いていないということです。今はバス、トイレが付いていないと誰も借りてくれません。そういう場合、シェアハウスとして貸す方法はあります。

このシェアハウスに、法律上の定義はありません。契約自体は賃貸借契約です。賃借人は各部屋は使用するが、共用部分（コモンスペース）は皆で使うという契約です。注意を要するのは消防法違反とならないよう留意することです。

その他には、地方自治体が絡んだ「空室バンク」という仕組みもあります。実際にいくつかの地方公共団体等で行われています。不動産業者と官が連携した空家対策ですが、これは、現在までのところは、あまり上手くいっていないようです。こういう手法もあることはあります。

今日は、民法改正を中心にいろいろお話をさせていただきました。賃借人にとっては影響の多い改正ですので、契約書のどの部分を見直さなければならないのか、どんな対策を取らなければならないかについてご説明させて頂きました。今日のお話が皆様のお仕事のお役の一助になれば幸いです。

(終わり)