

<賃貸借契約に関するルールの見直しについて>

FPネットワーク神奈川会員 山宮達也

2017年5月に成立した「民法の一部を改正する法律」が2020年4月1日から施行されています。主には債権関係の分野について全般的に見直しがされていますが、今回は住宅の賃貸借契約に関する見直しについて、賃貸借中のルール、賃貸借終了時のルールに絞って簡単に解説いたします。

■ 賃貸借継続中のルール

(1) 賃借物の修繕に関する要件の見直し（民法 607条の2）

真冬に給湯器が故障して使えなくなり風呂にも入れない、あるいは真夏に賃貸契約時備え付けのエアコンが故障して暑くて熱中症になりそう、秋に台風被害に遭って屋根が破損してしまい、雨漏りがするなどの場合は、早く修理をして欲しいというのが賃借人の切なる願いです。故障や破損したことを大家さん（貸主）または管理業者に連絡しても一向に修理してもらえない場合は、賃借人は本当に困り果ててしまいます。

アパートの賃貸借契約では、一般的に建物および建物付属設備（給湯器、トイレ・バスなど）が故障した時の修理義務は、所有者である貸主にあります。上記のようになかなか対応してもらえない場合には、今回の民法改正により、賃借人が直接業者に修理を依頼して、その修理代を貸主に請求することが可能となるルールが明確にされました。

必要な要件は以下のとおりです。

- 1) 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知した、または賃貸人がその旨を知ったのに賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしない時
又は
- 2) 修理しなければならない窮迫の事情がある時

法務省「賃貸借契約に関するルールの見直しについて」パンフレットより

N P O 法 人 F P ネ ッ ト ワ ー ク 神 奈 川

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 ハ洲学園横浜ビル 7 階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp

改正前の民法では、下手をすると賃借人が勝手に賃貸物件に手を加えたとして、責任追及や賃貸借契約の解除をされかねないものもありました。今後は上記の要件を満たす場合は、賃借人が借りた建物や付属設備等を修理しても、賃貸人から責任追及されることはないことが明確になりました。

（2）設備故障時の賃料減額責任の明示（民法 611 条）

建物や付属設備に賃借人の原因によるものではない不具合や故障が生じ、修理するまでの不便だった期間について、賃料の減額請求をすることは以前から可能でした。

今回の改正で、賃貸人に対して「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、設備が故障した際の賃料減額責任が明示されました。賃貸人がより厳しい立場に立たされたと言えます。

ただし、どのようなケースがこれに該当するかのガイドラインはまだ明確にはなっていません。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会からは「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」が出されていて、賃料減額算出の一つの目安として以前から参考にされています。（今後民法改正に合わせて改訂予定）

一例を挙げますと、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」では「トイレが故障して使えない場合、家賃に対する減額割合 30%、免責日数 1 日」となっていて、仮に家賃 10 万円で 3 日間使用できなかった場合は、免責期間 1 日なので、 $10 \text{ 万円} \times 30\% \times (2 \text{ 日} \div 30 \text{ 日}) = 2,000 \text{ 円}$ となりこの 2,000 円が減額分になります。本来使えるべきものが使用できなかったことへの賠償的な意味も含まれていると言えます。

■ 賃貸借終了時のルール

（1）賃借人の原状回復義務および収去義務等の明確化（民法 621 条）

賃借人は、建物に入居した後に生じた建物の損傷については、借りる前の状態に戻すという原状回復義務を負いますが、通常損耗や経年変化については原状回復義務を負わないことが明確化されました。

N P O 法 人 F P ネ ッ ト ワ ー ク 神 奈 川

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 ハ洲学園横浜ビル 7 階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp

カルチャークラブ

通常損耗・経年変化に該当するかしないかについては、以下のような例があります。

| 通常損耗・経年変化に該当 | 通常損耗・経年変化に該当しない |
|-----------------------------|------------------------------|
| 家具の設置による床・カーペットのへこみや設置跡 | 引っ越し作業で生じたひっかきキズ |
| テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) | タバコのヤニ・臭い |
| 地震で破損した窓ガラス | 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 |
| 鍵の交換(破損・紛失等がない場合) | ペットによる柱等のキズ・臭い |

法務省「賃貸借契約に関するルールの見直しについて」パンフレットより作成

改正前の民法では原状回復義務があるというだけで明確な表現になっていたなかったものが、今回の改正で明確化されました。また、物置など賃借人が設置したものについては賃借人が撤去するという、いわゆる収去義務も明確化されています。

(2) 敷金に関するルールの明確化(622条の2)

賃貸借契約においては、入居時に敷金として家賃1ヶ月分か2ヶ月分を支払うことが一般的に見られます。敷金は賃借人が賃料を払えなかった時や、建物・設備などに損傷を与えて修理費用が払えない時に充当する担保的な役割の金銭です。改正前の民法では敷金の定義や敷金返還請求権の発生時期についての規定はありませんでした。

改正では、敷金の定義を「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」と定義されました。表現は難しいですが最初に書いた敷金の意味を条文化した形です。

また、敷金の返還義務も明記されました。その返還額は、たとえば未払い賃料があれば、その分を控除した残額を返還すればよいとされています。返還義務の発生時期は、賃貸借契約が終了して賃借物が返還された時点となります。

N P O 法 人 F P ネ ッ ト ワ ー ク 神 奈 川

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 ハ洲学園横浜ビル 7 階

セミナー : TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談 : TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp

敷金に関するルールは、今まで不動産業界で慣習的に取り扱われていた部分を条文で明確化した位置付けになります。賃貸契約の中には、「特約」で敷金から引くものが明記されている契約もよくあるので、注意が必要です。

■契約書は重要な書類なので相互でよく確認を

この民法改正を反映した形で賃貸借契約書も4月以降改訂されています。賃貸物件に新たに入居する時に賃借人側は契約書を鵜呑みにしないで、よく契約内容を確認し、賃借人に不利な内容がないか判断することが重要です。また疑問に思ったことは不動産業者によく確認したり、セカンドオピニオンしてくれる機関に相談したりすることも必要です。

一方、賃貸人側は契約内容の確認把握と建物・付属設備などの故障・不具合が出た時には速やかな対応をする心構えを持っておくことが大切です。

N P O 法 人 F P ネ ッ ト ワ ー ク 神 奈 川

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 ハ洲学園横浜ビル 7 階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp