

特に改正の影響を受ける

# 賃貸オーナーに対して こんな情報提供を行おう

解説・マンガ監修

馬場寛子

リソナンティア法律事務所 弁護士

賃貸物件に関する主な改正と  
賃貸オーナーへの説明ポイントを紹介する。

## 賃貸不動産に関する 主な改正点を押さえる



### 賃

賃借契約に関連する改正については、例えば敷金や原状回復義務に関する部分のように、これまでの取扱いを明文化したものと、賃借借契約の包括根保証に関する部分のように取扱いが大きく変わるものがあり、後者は特に情報提供の必要性が高いところだ。

以下では、主な改正を挙げて、情報提供のポイントを紹介していきたい。

#### 敷金に関する規定を 民法で初めて明文化

#### ①敷金に関するルールの明記

これまで不動産賃貸借の実務では、敷金ないし保証金などの名目で、賃貸オーナー（賃貸人）が借主（賃借人）から一定額の金員を入居時に預かり、将

来、賃料の不払いなどがあった場合の担保とすることが一般的に行われてきた。

ところが、改正前の民法ではこの敷金に関する規定はなかった。そのため改正後の民法では、敷金に関する条文を新設し、敷金を「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をいう」と定義した。

これにより敷金ないし保証金などの名目を問わず、借主の債務を担保するために授受する金員は敷金としての性質を持つことが明確化されたのである。

また改正後の民法は、これまでの不動産賃貸の実務や判例を

反映するような形で、敷金授受のルールを明確に規定した。

まず、賃貸オーナーは、賃貸借契約が終了し賃貸物の返還を受けたときや、借主が適法に賃借権を譲り渡したときは、賃貸借に基づいて生じた借主の債務を敷金から控除したうえで、残額があればこれを借主に返還しなければならない（改正民法622条の2）。

そのほか、賃貸オーナーは、借主が賃貸借に基づいて生じた金銭支払い義務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる旨が規定された。ただし、借主のほうから敷金を未払金に充当してほしいと請求することはできない（改正民法622の2第2項）。

#### 判例等を踏まえ 原状回復義務を規定

#### ②原状回復義務の明記

こうしたルールが明文化されたことを情報提供していこう。

つたにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、①急迫の事情があるとき——の2つの場合、賃貸オーナーの承諾がなくても借主が賃借物を修繕することができるようになった。

この点は取扱いが変わったので、注意するよう情報提供していこう。

#### 賃貸物件を譲渡した際の 取扱いも明確化

#### ④賃貸不動産の譲渡に関する改正

賃貸不動産が譲渡された場合、賃貸オーナーの地位も新所有者に移転すると理解されている。ただし、新しい所有者であることを借主に對抗（主張）するには、賃貸不動産の所有権移転登記を完了させなければならないとするのが判例であった。

不動産実務でも同様の取扱いをしており、判例および実務で確立された取扱いであるが、改

### ●不動産賃貸に関する主な改正

- ①敷金に関するルールの明記
- ②原状回復義務の明記
- ③賃借物の修繕に関する改正
- ④賃貸不動産の譲渡に関する改正

これまでの取扱実務を踏まえて  
ルールを明文化および明確化

- ⑤賃貸借契約と包括根保証の改正

これまでの取扱いを大きく  
変更させる改正

賃貸借契約が終了したとき、借主は賃借物を原状に戻して返還することとされているが、不動産賃貸の場合、どの程度まで原状に戻すべきか、賃貸オーナーと借主との間で争われることが多かった。

この点について、裁判では通常損耗や経年劣化については原状回復の必要はないとされてきた。また、国土交通省が『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』を作成して、ルールの浸透を図ってきた。

改正後の民法では、こうした

実務や判例を受け、借主の原状回復義務を明確化した。借主は賃貸借が終了したとき原状回復義務を負うが、通常の使用および収益によって生じた賃借物の損耗や、賃借物の経年変化については原状回復義務を負わないと明記されたのだ（改正民法621条）。

また、賃借物の損傷が、借主の責めに帰さない事由により生じたものも、原状回復義務を負わない旨が規定された。例えば上階の住人が水道蛇口の管理を怠ったことで借主の賃貸物件に

損傷が生じた場合など、借主に責任がない損傷については原状回復義務を負わないこととなったのである。

③賃借物の修繕に関する改正

改正前の民法では、賃借物の修繕に関し、「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」と規定するにとどまり、賃貸オーナーが修繕をしない場合に、借主が賃貸オーナーに代わって賃借物を修繕することができるかについて明確な規定がなかった。

これまで、例えば賃貸オーナーが修繕義務を負う箇所に修繕をしなければ賃貸の目的を達することができないような損傷が発生した場合、借主は賃貸オーナーに修繕を求め、賃貸オーナーが修繕を拒絶する場合でも、原則として借主は賃貸オーナーの承諾なくして修繕をすることができなかった。

そこで改正後の民法では、一定の要件のもとに、借主が賃貸オーナーの承諾なく賃借物を修繕できる場合を定めたのである（改正民法607条の2）。

具体的には、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人がその旨を知