

知らなきや  
経営リスクに!

## 中小企業に影響大の

# 民法改正

和田倉門法律事務所

弁護士 野村 彰



### 第10回(最終回) 賃貸借の見直し

現行法では、賃貸借の契約が続く期間(存続期間)の上限を20年としている。しかし、民法の制定当初と比べてメンテナンス技術が向上したこと、また実務上で長期間の賃貸借ニーズが多かったことから、改正法では存続期間の上限を50年にした。

なお、借地借家法が適用される建物賃貸借などは以前から上限がない。

#### 賃貸人たる地位の移転

賃貸不動産の所有者が変わったときの賃貸人(賃貸借の当事者である貸し主)に関する規定が改正法では明文化された。

賃貸不動産を持つていたAが、所有権をBに譲り渡したとする。このとき、賃借人が、賃貸借の権利を主張できるような法的要件を満たしている(≡賃貸借を対抗できる)のであれば、賃貸人の地位はAからBに当然に移転する。これまでの判例実務どおりだが、現行法では特に定められていなかった部分で、改正法ではこの点を明文化した。

一方、賃借人に対抗力がなくても、AとBとの間で賃貸人の地位移転に関する合意があれば、賃借人の承諾の有無に関係なく地位が移転することになった。

併せて、賃貸人の地位が移転したときは、敷金の返還債務や費用償還債務がBに移転することも明文化された。

賃貸人としての地位を譲渡人に留めておきたいときについても規定されている。譲渡人と譲受人との間で、地位を留保することと、譲受人が譲渡人に当該不動産を賃貸することとで合意すれば、留保を認めることとした。このときは譲受人が賃貸人、譲渡人が賃借人かつ転貸人、元の賃借人が転借人という賃貸借関係になる。自分の資産を

リース会社に売却してその資産のリースを受ける取り引き(セール・アンド・リースバック)が典型的だ。

#### どこまで原状回復すべき?

賃借人は賃貸借終了時に目的物の原状を回復させる義務がある。現行法では具体的にどの程度の原状回復義務を負うのかを定めていなかったが、改正法では、通常の使用で生じた賃借物の損耗や、賃借物の経年劣化は、賃借人が原状を回復する必要がないと規定した。賃貸人と賃借人の間でそれとは異なる合意をすることはこれまで通り可能である。

また、現行法上、賃借人は賃貸借終了時に、賃借物に付属させた物を収去することができるかと定められていた。これは賃借人の収去の権利を定めたものであるが、賃借人に収去の義務まであるかについて文言上明確ではなかった。そこで改正法は、賃借人には「収去権」のみならず「収去義務」もあることを明らかにした。

#### 敷金の定義が明確に

現行法では、いわゆる「敷金」に関する基本的な定めはなかった。改正法は敷金を、賃料債務や、そのほかの賃貸借に基づいて生じる金銭給付目的の債務の担保のために賃借人が賃貸人に交付する金銭を指すこととした。定義に合致すれば「いかなる名目によるかを問わない」としており、名目が「保証金」であっても定義にあてはまれば民法上の敷金に該当することになった。

#### おわりに

連載では紙面の都合上、説明を省略した箇所が多い。各省庁の動きにアンテナをはり、改正法が与える影響についてフォローアップをしていくことが経営活動に不可欠だろう。

(おわり)