

これだけは押さえておきたい
改正民法(債権法)



賃貸借契約

上田 孝治 Ueda Koji 弁護士

日弁連消費者問題対策委員会幹事、国民生活センター客員講師、兵庫県弁護士会住宅紛争審査会紛争処理委員、兵庫県消費者教育推進計画検討会委員、芦屋市都市計画審議会委員などを務める

賃貸借契約とは

賃貸借契約とは、賃貸人が、賃借人にある物(賃借物)を使用・収益させることを約束し、その対価として賃借人が賃料を支払い、契約が終了したときにはその物を返還することを約束する契約のことをいいます(601条)。使用・収益の対価として賃料を支払う必要があるところは、無償契約である使用貸借契約(593条)とは異なります。

賃借人は、契約や賃借物の性質によって定められた用法に従って、賃借物を使用・収益しなければなりません(用法遵守義務。616条[594条1項を準用])。

賃貸借契約の対象は「物」であり、賃貸マンションを借りて居住するような不動産賃貸借、レンタカーや貸衣装のような動産賃貸借があります。この不動産賃貸借の中でも、建物所有を目的とする土地の賃貸借(借地)と建物の賃貸借(借家)については、賃借人を保護するという目的で作られた民法の特別法である借地借家法が、民法の賃貸借に関するルールを大きく修正しています。

賃借人の賃料支払義務

1. 賃料の支払時期

賃借人は、使用・収益の対価として賃料を支払わなければなりません。民法上、賃料の支払時期については、動産、建物及び宅地については毎月末に支払わなければならない、つまり後払いとされています(614条)。もっとも、こ

れは任意規定ですので、契約当事者が別に支払時期を定めればそれに従うことになり、実際には、毎月末に翌月分の家賃を支払うといったような前払いのケースが多くあります。

2. 賃料額の変更

賃料額は当事者の合意によって決められることとなりますが、民法上、耕作・牧畜を目的とする土地の賃借人の減収の場合(609条)と、賃借物の一部滅失等の場合(611条1項)の2つだけ賃料の減額が認められています。

このうち、賃借物の一部滅失等の場合というのは、賃借物の一部が滅失その他の事由により使用・収益できなくなった場合に、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるとき(不可抗力や賃貸人に帰責事由があるとき)は、賃料は、その使用・収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、当然に減額されるというものです。賃料は、賃借物の使用・収益の対価ですから、一部が使用・収益できない場合には、それに対応する割合で賃料が減額されることになるわけです。なお、具体的な減額の割合に関して、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が作成した「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」が参考になります。

このように、民法上、賃料額の変更に関する規定は限定的であり、物価変動などを理由とする賃料の増額や減額請求に関する規定はありませんが、借地借家法(32条1項、11条)では、賃料が①租税その他の負担の増減、②土地・建物の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動、③近傍同種の賃料に比較して不相当となったときの、

賃料の増額・減額請求権が定められています。

賃借物の修繕と必要費償還請求

賃貸人は、賃借人に賃借物を使用・収益させる義務を負っていますので、そのために必要な賃借物の修繕義務を負います。これは不可抗力によって修繕が必要な状態になった場合も同様です。もっとも、賃借人の責めに帰すべき事由によって修繕が必要となった場合には、賃貸人が修繕義務を負うことはありません(606条1項)。

賃借物の修繕が必要となった場合に一次的に修繕義務を負うのは賃貸人ですので、賃借人が修繕することは原則としてできませんが、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知、あるい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、または、②急迫の事情があるときには、例外的に賃借人が修繕できるとされています(607条の2)。

賃借人が、本来賃貸人が行うべき修繕を自ら行った場合、賃借人は、必要費償還請求により、直ちに賃貸人にその費用の全額償還を求めることができます(608条1項)。もっとも、賃借人の責めに帰すべき事由によって修繕が必要となった場合には、そもそも賃貸人に修繕義務がないことから、賃借人が修繕を行っても、必要費償還請求はできません。

賃貸借契約の終了

1. 期間の定めのない賃貸借の解約申入れ

当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができ、解約の申入れの日から、土地であれば1年、建物であれば3カ月、動産等であれば1日で契約は終了することになります(617条1項)。

2. 期間の定めのある賃貸借の期間満了

期間が定められている賃貸借契約は、期間が満了することによって終了します。期間が満了

した後も契約を続けたい場合には、合意によって契約を更新できますが、合意がなかったとしても、期間満了後に、賃借人が賃借物の使用・収益を継続し、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前と同一の条件(賃料など)で更新したものと推定されます(黙示の更新)。この場合、更新後の賃貸借に敷金も引き継がれることとなります。ただし、この黙示の更新後の賃貸借については、従前の条件にかかわらず、期間の定めのないものとなりますので、黙示の更新後は、各当事者は、いつでも解約申入れができることとなります(619条)。

なお、期間の定めのある賃貸借については、中途解約できる旨の特約がない限り、契約期間内は、賃貸人も賃借人も中途解約することはできません。

3. 賃貸借契約の解除

賃貸借契約の当事者に債務不履行(賃借人の賃料不払いや用法遵守義務違反など)があった場合や賃借権の無断譲渡・転貸があった場合(612条2項)、賃貸借を解除することができます。この解除の効力については、賃貸借契約が継続的な契約であることから、将来に向かってのみ生じる(620条)とされています。

もっとも、不動産賃貸借の解除については、不動産が賃借人の生活や事業の基盤となっている面がありますので、債務不履行などによって当事者間の信頼関係が破壊されたといえるかどうかで解除の可否を決めるのが裁判所の考え方となっています。したがって、例えば、賃貸住宅の賃料を1カ月分だけ滞納した場合、債務不履行にはなりますが、これだけでは当事者間の信頼関係が破壊されたとまでは通常いえないので、解除は認められないこととなります。

賃貸借契約の終了に伴う賃借人の義務

1. 賃借人の3つの義務

賃借人は、賃貸借契約が終了した場合、賃借

物を返還しなければなりません。そして、この際、賃借人は、賃借物に附属させた物についての収去義務(622条[599条1項を準用])と、損傷についての原状回復義務(621条)を負っています。

2. 収去義務

賃借人は、賃借物に物を附属させた場合、返還に当たって、これを収去する義務を負います。

もっとも、賃借物から分離できない場合(和式トイレから温水洗浄便座付き洋式トイレへの変更など)や、分離に過分の費用を要する場合には、賃借人は収去義務を負いません。その結果、契約終了時において賃借物の価値が増加しているのであれば、賃借人は賃貸人に対して有益費償還請求(608条2項)をすることができます。

なお、借家に関しては、借地借家法(33条)で造作買取請求権が認められており、建物賃借人は、賃貸人の同意を得て建物に付加したエアコンなどの造作について、賃貸借契約が終了するときに、賃貸人に時価で買い取るように請求できますが、これは民法上の収去義務の例外といえます。この造作買取請求は、建物とは独立した賃借人の物を、賃借人が賃貸人に対して買い取るように求めるものなのに対して、有益費償還請求は、建物と一体化して、建物所有者である賃貸人の物となった分の費用を、賃借人が賃貸人に対して請求するものになります。

3. 原状回復義務

原状回復義務は、賃借人が賃借物を受け取った後に生じた損傷を原状に戻す義務のことですが、賃借人が受け取った後に生じた損傷であることは賃貸人が証明しなければなりません。

他方で、通常損耗(通常の使用・収益によって生じた価値の減少)・経年変化(時間の経過によって生じた劣化)は、使用・収益に伴って必然的に生じる価値の減少ですので、使用・収益の対価である賃料によって賄われている性質のものであることから、原状回復義務の対象には含まれ

ません(621条括弧書き)。

また、不可抗力など賃借人の責任によらない事由による損傷については、元々賃貸人が修繕義務を負うものであり、賃借人は原状回復義務を負いません(621条ただし書き)。

なお、通常損耗、経年変化、賃借人の責任によらない事由による損傷であることは、賃借人のほうで証明しなければなりません。

敷金

民法上、敷金とは「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」とされており、名目を問いませんので、保証金や権利金などの名目であっても、賃借人の債務(賃料や原状回復費用など)を担保するものであれば敷金となります。賃貸人は、賃貸借契約が終了し、賃借物の返還を受けたときや、賃借人が賃借権を譲渡したとき(賃借人が交代したとき)に、敷金から賃借人の債務を差し引いた残額を賃借人に対して返還する義務を負います(622条の2第1項)。

したがって、敷金返還請求権が発生するのは賃借物を返還したときであり、賃貸借契約の終了のときではありませんので、賃借人はまずは賃借物を返還したうえで、敷金返還を求めることとなります。

また、賃貸借期間中に、賃借人の賃料不払いなどの債務不履行が生じた場合、賃貸人は、敷金をその債務の支払いに充てることができますが、賃借人から、賃貸人に対して、敷金を債務の支払いに充てるように請求することは、賃貸人にとって、後で敷金が不足することになりますので、できません(622条の2第2項)。

今回は、「請負契約・委任契約」をテーマに、請負人の担保責任や、請負契約や委任契約の解除などについて解説します。