

改正民法(債権法関係)施行後に よくある質問について [賃貸編]

深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎



債権法に関する改正民法が令和2年4月1日に施行されましたが、今回は会員さんからよくある賃貸借契約の質問について解説したいと思います。

Q1 前回の売買編で改正民法(債権法関係)では特約・容認事項が重視されるとの解説がありましたが、賃貸借契約書でも事前の特約・容認事項で一切の紛争を防止できますか。

A1 改正民法はすでに説明したように当事者の合意を重視するという視点を導入したわけですが、売買と違って賃貸の場合は借地借家法や消費者契約法等の適用で特約の効力について大きな制約があります。結論からいえば特約ですべての問題を防止することはできません。

したがって、紛争が多発する事項について、あえて賃貸人の立場を優位にする特約を挿入しても、「公序良俗に関する民法90条」、「自力救済禁止の法理」、借地借家法上の「借主にとって一方的に不利な特約」(借地借家法30条、37条、消費者契約法10条違反)として法的に無効になることが多いからです。この点は多くの判例で裏付けられています。また、「無用なトラブルの発生」、「入居者の減少、転出による空き室率の増加」という悪循環で、結局、賃貸人に不利益に跳ね返ってくるのが現状です。

よって、契約書の特約の定めで事前に一切の紛争を防止するということは、法的にも経済的観点からできないといわざるを得ません。ただし、内容が合理的かつ適法なものであれば、紛争防止のために、できるだけ詳細に条項化しておくことは大切なことです。賃借人のなかには契約書に書いていないことは守らなくていいと平然と主張する人が増えているからです。「契約書」のほか「共同生活に関する細則」、「入居のしおり」等を活用している実務例もあります。

Q2 建物賃貸借契約で効力が問題となる特約について解説してください。

A2 一般に、入居者を夫婦2名に限定し、「子どもが生まれたら明け渡す」という特約は民法90条の公序良俗に反する無効な特約であるということは広く一般にも公表され*、話題にもなるせいか、現時点における通常の契約書にかかる特約を見ることは少なくなっています。

しかし、本来無効とされ、あるいは有効性に問題があるとされているにもかかわらず、通常の多くの契約書に堂々と登載されている特約があります。

《特約事項》

- ① 賃借人が賃料を1カ月でも滞納した場合には、無催告で解除できる。
- ② 賃貸人は契約中であっても6カ月前に予告すれば中途解約できる。
- ③ 賃借人が賃料を滞納した場合は、連帯保証人が代わって明け渡すことができる。

判例では、①について、「家屋の賃貸借において、賃借人が、11カ月分の賃料を支払わず、また、それ以前においてもたびたび賃料の支払を遅滞したことがあっても、賃貸借を解除するには、他に特段の事情がないかぎり、民法第541条所定の催告を必要とする」(最判昭35・6・28民集14-8-1547)とし、上記の

* たとえば、一般財団法人不動産適正取引推進機構発行「住宅賃貸借(借家)契約の手引き」(平成28年度版)28ページ

ような文字どおりの無催告解除特約を否定しています。

②について、「6カ月前に解約の申し入れをし、かつ正当事由が認められなければならない」（東京地判昭36.5. 10下民集12.5. 1065）として、少なくとも解約申し入れに「正当事由」を要求しています。

③について、「建物の明け渡し債務は賃借人の一身専属的な債務だから連帯保証人が代わって明け渡しことはできない」（大阪地判昭51.3. 12判時838・71参照）とされています。

上記のような特約の挿入は、賃貸人や仲介業者の法の無知で行われているというよりは、従前、契約書の伝統的な特約文言として許容されており、賃貸人の賃借人に対する牽制の意味や、賃借人と協議の機会を得るためになされているとみるべきです。

しかしながら、最近、②の類型の特約挿入とそれに基づく明渡交渉が不法行為に当たるとした以下の事例（東京地判平成25年8月20日ウェストロー・ジャパン）が現れ、注目されています。

この事例は従前の契約書に関する一般的な実務対応に警鐘を鳴らすもので、今後は、問題のある特約の安

易な挿入は危険であり、業界としてはコンプライアンス（法令遵守）の観点からも慎重に対応すべきものと考えます。

Q3 事業用賃貸借契約では敷金・保証金に譲渡禁止特約がつけられており、譲渡した場合は契約解除事由とする例を多く見るのですが、一方で改正民法では譲渡禁止特約がある場合でも債権は有効に譲渡できるとなっています。それらの関係をどのように理解すればいいですか。

A3 事業用建物賃貸借では、敷金・保証金返還請求権に譲渡禁止特約が付けられることが多いのですが、改正民法では、債権に譲渡禁止特約があっても債権譲渡は有効としています（改正民法466条2項）。これは中小業者の資金獲得を容易にするという政策判断に基づく改正です（部会資料74A、2ページ）。したがって敷金に譲渡禁止特約が付いていても賃借人は譲渡できることになります。

敷金の譲受人から敷金の返還を求められるのは賃借人の明渡後になるわけですが、その場合は賃貸人は同条3項以下に基づいて「譲受人に敷金の返還を拒む」こと等に対応することになります。ただ、譲受人が譲渡禁止特約を「知り、または重大な過失によって知らなかった」と立証するのは難しいので、実務では敷金から賃借人の債務を差し引いた差額を改正民法466条の2に基づき供託するのが一般的対処法ということになるでしょう。

ところで、裁判所が譲渡禁止特約の違反を理由に契約解除を認めるかですが、前記改正の趣旨から信頼関係の破壊がないとして否定する事例も出てくるかもしれません。改正民法の趣旨を実務上どこまで貫けるかについては問題提起がなされています（『金融法務事情』No.2072. 25ページ参照）。

Q4 改正民法第465条の10が要請する契約締結時の賃借人の保証人に対する情報提供について賃貸人が確認する場合の表明文書例を教えてください。

A4 事業用の賃貸借契約締結時に賃借人は、委託した保証人（法人を除く）に対し、(1) 財産および収支の状況、(2) 主たる債務（家賃支払債務）以外に負担している債務の有無ならびにその額および履行状況、(3) 主たる債務の担保として他に提供し、

《事例》

不動産会社である被告会社の仲介により被告Y1および同Y2が所有する建物について被告Y1らとの間で定期建物賃貸借契約を締結した原告が、被告Y1らは中途解約を申し入れるにあたり立退料等の提示をするなど誠実に対応せず、また、被告会社は紛争の契機となる基本契約書および特約を作成したなどと主張して、被告Y1らおよび被告会社に対し、不法行為に基づく損害賠償を求めた。

定期建物賃貸借契約である本件契約においては、賃貸人である被告Y1らにおいて中途解約権を留保する旨の特約を付しても、当該特約は借地借家法30条により無効であると解されるどころ、原告および被告Y1らに十分な説明をしなかった被告会社の担当者が特約に基づき原告に履行を求めた対応は違法性を否定できず、被告会社は不法行為を免れないが、被告Y1らの対応が不法行為を構成することはないなどとして、被告会社に対する50万円請求の一部（25万円）を認容した。

または提供しようとするものがあるときは、その旨およびその内容の情報提供をする必要があります。貸借人が以上の説明をせず、または事実と異なる説明をしたために委託を受けた者が上記(1)から(3)までに掲げる事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み、またはその承諾の意思表示をした場合において、主たる債務者が(1)から(3)の説明をせず、または事実と異なる説明をしたことを債権者(貸借人)が知り、または知ることができたときは、保証人は、保証契約を取り消すことができるとされています(改正民法465条の10第2項)。

【情報提供がなされたことを表明保証する 差入れ文書のイメージ】

(文例1)

甲(貸借人) ○○○○ 殿

乙(賃借人)は丙(連帯保証人)に対し、民法465条の10の契約締結時の情報提供義務に基づき、乙の(1)財産及び収支の状況、(2)主たる債務(賃料支払債務)以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況、(3)主たる債務(賃料支払債務)の担保として他に提供し又は提供しようとするものがあるときはその旨及びその内容を、バランスシート、損益計算書等を示しながら正直に丙に情報提供し、丙はそれに基づき乙の債務を連帯保証するものであります。

令和○年○月○日

乙(賃借人) ○○○○
丙(連帯保証人) ○○○○

そこで、貸借人としても当該情報提供の事実とその内容について貸借人、保証人から上記のような表明文書をもらう実務が定着することになると思われます。

債権者(貸借人)は、主債務者(賃借人)が保証人に対して情報提供したかどうか、また、提供した情報の内容について確認する直接的な法的義務を負っているものではありませんが、債権者(貸借人)は、主債務者の情報提供義務の履行について積極的に確認すべきであるとされています(株式会社きんざい『Q&A 改正債権法と保証契約』70ページ)。

改正民法465条の10では、賃借人の代表取締役が保証人となる場合であっても情報提供義務が免除されているわけではありませんが、情報提供の不提供と保

【賃借人の代表者が保証人の場合】

表明書

年 月 日

賃借人 殿

A 印
B 印

保証人Bは賃借人Aの代表取締役であり、改正民法465条の10が情報提供を要請するAの財産及び収支の状況等は当然のことながら十分理解していることを表明致します。

証契約の締結との間に相当因果関係が否定される結果、保証契約が取り消される可能性が少ないと思われます。社長が名目ではなく、経営内容を知っている代表取締役であれば、改正民法465条の10の会社の財務内容は知っているはずであるので説明者と被説明者が同一となり、実務的には、このような表明文書を作成することが考えられます。

Q5 改正民法611条の「本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合」に新型コロナウイルスで使用できなくなった場合を含みますか。

A5 令和2年4月1日に施行された改正民法611条1項は、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、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は、賃料は、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」とあります。改正民法611条は令和2年4月1日以降に締結された賃貸借契約、あるいは更新(法定更新を除く)された賃貸借契約に適用されます(契約締結については附則34条1項で明らかですが、更新については法務省の見解です)。

旧民法611条では、「滅失」という要件しかなかったため、大地震により建物が物理的に損壊したようなケースを前提とするとされていましたが、改正民法では「滅失」だけでなく、「その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合」が加味され、物理的な場合に限られないと解釈し得る余地ができたのです。そこで、今回の行政による施設閉鎖要請が、この「使用及び収益をすることができなくなった」と

いう要件に該当するのかがまずは問題となります。今後、議論は分かれるところだと思いますが、一つの論点になることは間違いないと思います。新型インフルエンザ特別措置法（以下「特措法」といいます）に基づく緊急事態宣言による閉鎖要請（特措法24条9項）は、従わない場合は指示に変わり得ます（特措法45条第3項）。指示に反する場合にも罰則はないとはいえ、法律上、テナントには拒否するという選択肢は事実上与えられていないと思われ、社会通念上は建物を使用・収益できるとはいえないとの見解も強く主張されています。したがって、実務的にはテナントからの申し出があれば、少なくともオーナーは賃料減額の話し合いに応ずるのが妥当と思われま。なお、減額されるのは緊急事態宣言に基づく行政措置により閉鎖している間の賃料に限るという見解が有力ですが、特措法に基づかない都道府県独自の要請（たとえば19時以降の酒類提供禁止要請により営業休止した居酒屋）の場合、減額の問題が発生するかです。この点については、今回問題とされた、いわゆる「自粛警察」の活動や要請に従わなければ四面楚歌にされるとの社会的風潮を考えると、やはり解釈としては、それぞれの個別事情にはよるものの、減額の問題が発生するとの見解もあるかと思えます。したがって、実務的にはテナントからの申し出があれば、少なくともオーナーは賃料減額の話し合いに応ずるのが妥当と思えます。ただし、この場合の減額の具体的な額ですが、最近の行政からのテナントへの支援制度も充実してきていることも踏まえると、テナントが取得し得る支援額も視野に入れてオーナーとテナントが話し合いすることになるでしょう。

他方、商業施設のオーナーが緊急事態宣言あるいは自主判断に基づき施設を閉鎖し、テナントが賃貸物件に立ち入れず、これをまったく使用できないようなときは、賃貸人の義務の履行がないものとして、テナントは賃料支払義務を負わないことになると考えられます（緊急事態宣言その他行政に基づく自粛要請など賃貸人に閉鎖について責めに帰すべき事由がない場合に

は、危険負担の法理（民法536条）に基づくことになるとの説が有力であり、賃借人に対する逸失利益の賠償は問題になりません）。

（文例案）

2カ月分についてのみ、月額賃料20万円のうち8万円支払いを免除する場合の例

1. 賃貸人（甲）、賃借人（乙）間の令和〇年〇月〇日付け賃貸借契約の賃料は、従前通り、月額金20万円（以下「約定賃料」という）であることを相互に確認する。*
2. ただし、乙が現在感染拡大中の新型コロナウイルス感染症の流行に伴い収入が減少していること等に鑑み、甲が乙を支援する目的において、甲は令和2年〇月及び〇月分の賃料についてのみ、その一部（各月8万円）の支払を免除することとし、乙は、以下のとおり支払う。

令和2年〇月末日限り	金12万円
令和2年〇月末日限り	金12万円
3. 乙は、令和2年〇月分以降の賃料については契約書所定の約定賃料を約定通り支払うものとする。

* 賃料の減額を単純に合意してしまうと賃料を元に戻すことは法的には増額になるので、借地借家法32条の手続きを踏まなければならない可能性があります。したがって**従来の月額賃料を相互に確認したうえで、支払を猶予、あるいは免除する**というのが妥当です。

本稿の見解はすべて筆者個人の見解であり、（公社）全宅連の見解を示すものではありません。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただきます）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

●ご送付先

（公社）全国宅地建物取引業保証協会紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

ご存じですか？

全宅保証Web研修

検索

Web研修動画
配信スタート

