

TMB ニュース



税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 29 年 6 月 19 日発行
 有限会社 トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 尾崎 正和
 【大阪本部】 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アケビ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】 〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

民法改正

平成 29 年 6 月 2 日の官報において、「民法の一部を改正する法律」が公布されました。民法のなかでも債権の分野が改正されるのは民法制定以来初で、実に 120 年ぶりとなります。現代の情勢に合わなくなった条文が改正され、また、これまで判例等で示されてきたルールが法律に明文化されました。

今回の改正内容のうち、不動産経営に関連の深い項目をいくつかご紹介します。

1. 敷金

敷金については今まで何の規定もありませんでしたが、今回の改正で今までの慣習が法律に追加されました（第 622 条の 2）。

①敷金の返還義務：賃貸借が終了し、かつ賃貸物の返還を受けたとき、又は賃借人が適法に賃借権を譲り渡したときは、賃貸人は受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする賃借人の債務の額（未払家賃や原状回復費用等）を控除した残額を返還しなければならない。

②敷金と滞納家賃の相殺：賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債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。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

上記のように敷金は債務（未払家賃等）を引いて返還しなければならないことと、賃借人の側からは敷金と未払家賃の相殺を請求できないことが明確に法文化されました。

2. 賃借人の原状回復義務等

①原状回復義務：今まで使用貸借において契約と異なる使用をした場合には損害賠償請求権の規定と返還を受けたときから 1 年以内に請求しなければならない規定があり、これが賃貸借においても準用されてきました。今回の改正で「賃借人の原状回復義務（第 621 条）」が明確に法文化されました。賃借人が原状回復義務を負うのは、その損傷が賃借人の責任で生じたものである場合に限られます。また、通常の使用や経年変化による損傷は原状回復義務の範囲に含まれません。なお、使用貸借契約における借主の原状回復義務についても明確化され（改正法第 599 条）、賃貸借契約の場合と同様に借主の責めに帰することができない事由によるものである場合は除かれます。

②修繕義務：今までも賃貸人が修繕義務を負うこと（第 606 条）、賃借人が適法に行った修繕の費用を賃貸人に請求できること（第 608 条）が規定されています。今回の改正で、「本来賃貸人が行うものである修繕を、賃借人が適法に行うことができるのはどのような場合か？」という点が第 607 条の 2 として以下の通り追加されます。

・「賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又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。」

・「急迫の事情があるとき。」

緊急性がない場合に賃借人が無断で修繕を行ってはならないことが明確に法文化されました。

③賃借人が設置した附属物の撤去：賃借人が借用物に附属させた物がある場合において、現行法では契約終了時に賃借人が「収去することができる」と賃借人の権利のみが規定されていましたが、今回の改正で「収去する義務を負う」と賃借人の義務が明記されました（改正法第 599 条）。ただし分離不可能な場合や、多額の費用が生じる場合を除きます。

今回の民法改正は公布日から起算して 3 年を超えない範囲内（平成 32 年 6 月 2 日まで）において政令で定める日から施行されます。民法や他の法律で特に禁止されていない限り、個別の契約書で民法と異なる内容の条項を定めた場合その契約書の内容が優先されますので、この周知期間のうちに改正内容を学び、必要に応じて対策を講じておくことが重要です。弊社でも弁護士のご紹介等させていただきますので、お気軽に担当へご相談ください。