

平成29年5月25日(木)
真山 勇一(民進)

参・法務委員会
対法務当局(民事局)

1 問 賃貸借契約に伴う保証人の保証手続について、公正証書は必要であるか、また、孤独死、自殺等に伴う物件価値の毀損、長期にわたる空室や家賃下落に伴う逸失利益等の請求は保証の範囲に含まれるのかなど、保証人の保証範囲について、法務当局に問う。

(答)

1 公正証書作成が必要でないこと

改正法案では、公証人による保証意思の確認手続を新設しているが、その対象は、事業のために負担した「貸金等債務」(金銭の貸渡し又は手形の割引を受けることによって負担する債務)を主債務とする保証契約とされている(第465条の6)。

このため、貸金等債務には該当しない、賃貸借契約における賃借人の債務を主債務とする保証契約は、その対象とはならない。

したがって、賃借人の賃貸人に対する債務を主債務とする保証契約については、公正証書の作成は必要でない。

2 保証の範囲

次に、賃貸借契約に伴う保証における被担保債権の範囲は、個別具体的な契約によって異なるが、例えば、不動産の賃借人が賃貸人に対して負担する賃料債務その他の賃貸借から生ずる一切の債務を主債務とする根保証契約が締結された場合には、一般に、賃借人の負う賃料債務のほか、賃借人が賃貸人に対して負う損害賠償債務についても含まれることになると考えられる。

したがって、個別の事情によると考えられるが、例えば、賃借人が賃借物件の内部で自殺し、それが契約違反に当たり、

賃借人に損害賠償債務が生じていたと認められる事案については、保証人はその損害賠償債務について責任を負うことになるものと解され、その賠償の範囲についても物件価値の毀損分等が損害として認められることもあり得るものと考えられる（注1）（注2）（注3）。

3 極度額に関する規定による保証人の保護

なお、改正法案においては、保証人が個人である根保証契約については、保証人が契約時には予想していなかった過大な責任を負うリスクがあることから、賃借人の債務を主債務とする根保証契約を含めて、主債務の種別を問わず、極度額を定めなければ効力を生じないなどとしている（第465条の2）。

この改正点は、お尋ねの賃貸借契約に伴う保証人の責任について、限定する機能を果たすことが期待されているところである。

（注1） 裁判例の中には、賃貸物件内で自殺者が出た場合に、第三者が心理的嫌悪感等を抱くために賃貸ができず、又は賃料を減額せざるを得なかったことを理由に、保証人に対して賃料相当額の損害賠償が請求されているものもある。

（注2） 賃借人が賃借物件の中で自殺した場合において、賃貸人が、賃借人の債務の一切を保証する保証人に対し、賃借人の自殺によって生ずる損害につき保証債務の履行を求める事案においては、賃借人の死亡時には具体的な損害の額が判明しておらず、賃借人の死亡後相当期間が経過してからその額が判明するものがある。

改正法案においては、個人根保証契約は、主債務者の死亡により、その主債務の元本が確定することとしているため（第465条の4第1項第3号）、個人根保証契約に該当する賃借人の債務の一切を主債務とする保証契約の元本は、賃借人がその賃借物件で自殺した場合には、死亡時に確定することとなる。

もっとも、根保証契約における元本の確定とは、元本確定事由

の発生した後に生じた債務について保証人は責任を負わないことを意味しており、その事由の発生時に既に生じていた債務については、保証人は責任を負うこととなる。そのため、元本確定事由の発生時までには損害賠償債務自体が生じていたのであれば、元本の確定後にその具体的な額が判明したとしても、保証人は、責任を負うこととなる。

以上を前提とすると、賃借人の自殺が契約違反に当たり、賃借人に損害賠償債務が生じていたと認められる事案については、元本確定事由である賃借人の死亡の時までに損害賠償債務自体が既に発生しているといえるから、自殺物件として賃貸が困難となった損害を始めとしてその死亡後に判明した損害も含め、保証人は責任を負うことになるものと解される。

(注3) 賃借人の死亡の原因が自然死や他殺である場合には、債務者である賃借人の責めに帰すべき事由による債務不履行とはいえず、損害賠償債務が発生しないことが多いものと考えられる。

平成29年5月25日（木）
真山 勇一（民進）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

2問 敷金の金額について、適正かどうかを判断する指針はあるのか、法務当局に問う。

（答）

1 敷金に関する規律の明文化

敷金の返還をめぐっては、例えば、敷金をいつ返還するのか、あるいは、どのような範囲で返還するのかといった紛争が、日常的に極めて多数生じている。

そこで改正法案では、まず、敷金の定義自体を明瞭なものとするほか（注1）（注2）、敷金返還債務の発生時期については、判例に従い（注3）、賃貸借が終了して目的物が返還された時に敷金返還債務が生ずるなどとしている。さらに、返還すべき敷金の額についても、判例に従い（注3）、賃貸物の返還完了の時に、受け取った敷金の額からそれまでに生じた被担保債権の額を控除した残額につき発生するなどとしている（第622条の2第1項）。

2 敷金の額に関する規律

これに対し、改正法案では、敷金の金額に関しては特段の規律を置いておらず、契約自由の原則（第521条第2項）の下での当事者間の合意に委ねている。

もっとも、個別の事案によっては、敷金に関する合意の目的や経緯、賃料その他の取引条件等の諸事情に照らして、過大な敷金の金額を定めた部分が、公序良俗に反すると認められて無効とされることは、あり得るものと考えられる。

そのような場合には、賃借人は、敷金の定めが無効とされた範囲で、交付した金銭の返還を求めることができることになる。

（注1）敷金の定義について、判例（大判大正15年7月12日）は、

「敷金ナルモノハ賃借人カ其ノ債務ヲ擔保スル目的ヲ以テ金銭ノ所有權ヲ賃貸人ニ移轉シ賃貸借終了ノ際ニ於テ賃借人ノ債務不履行ナキトキハ賃貸人ハ其ノ金額ヲ返還スヘク若不履行アルトキハ其ノ金額中ヨリ當然辨濟ニ充當セラルヘキコトヲ約シテ授受スル金銭ナリト解スルヲ相當トス」と判示している。

(注2) 賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭債務としては、賃料債務のほか、賃貸借終了後賃貸物を現に返還するまでに生ずる損害金の支払債務、用法遵守義務違反によって賃貸人に損害が生じた場合の損害賠償債務などがある。

(注3) 賃貸借が終了した場合における敷金返還債務の発生時期及び範囲について、判例(最判昭和48年2月2日)は、「家屋賃貸借における敷金は、賃貸借存続中の賃料債権のみならず、賃貸借終了後家屋明渡義務履行までに生ずる賃料相当損害金の債権その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得することのあるべき一切の債権を担保し、賃貸借終了後、家屋明渡がなされた時において、それまでに生じた右の一切の被担保債権を控除しなお残額があることを条件として、その残額につき敷金返還請求権が発生するものと解すべき」と判示している。

(参照条文)

改 正 法	現 行
<p><u>(契約の締結及び内容の自由)</u></p> <p><u>第五百二十一条 何人も、法令に特別の定めがある場合を除き、契約をするかどうかを自由に決定することができる。</u></p> <p>2 <u>契約の当事者は、法令の制限内において、契約の内容を自由に決定することができる。</u></p>	(新設)
<p><u>第六百二十二条の二 賃貸人は、敷金(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</u></p>	(新設)

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。
以下この条において同じ。)を受け取
っている場合において、次に掲げると
きは、賃借人に対し、その受け取った
敷金の額から賃貸借に基づいて生じた
賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を
目的とする債務の額を控除した残額を
返還しなければならない。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物
の返還を受けたとき。

二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡
したとき。

2 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。

平成29年5月25日（木）
真山 勇一（民進）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

3 問 「通常損耗」及び「経年変化」の定義は何か、法務
当局に問う。

（答）

1 定義

改正法案においては、従来の確立した判例・実務を踏まえ、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗、すなわち、通常損耗や、賃借物の経年変化については、賃借人は原状回復義務を負わないことを明文化することとしている（第62条1条）。

このうち「通常損耗」とは、賃借人の通常の使用により生ずる賃借物の損耗等（注1）を意味し、「経年変化」とは、年数を経ることによる賃借物の自然的な劣化又は損耗等を意味するものである。

もともと、いずれにしても賃借人が原状回復をすべきものではないこともあり、ある特定の損傷等が両者のうちいずれに当たるのかを厳密に区別することは実益に乏しいと考えられる（注2）（注3）。

2 具体例

これらの概念については、例えば賃貸期間がどの程度であったか、どのような物件が対象であるかといった具体的な事実関係によるところもあり、必ずしも一般化できない面があるが、例えば、家具の設置によって床のカーペットが若干へこんだというようなケースが「通常損耗」に当たると考えられる。また、日照等による床や壁紙の変色などは「経年変化」に当たると考えられる。他方で、たばこのヤニやペットによって付けられた傷などは「通常損耗」にも「経年変化」にも該当しないと考えられる。

(注1) 損耗又は毀損を意味する。広辞苑によると「損耗」は「へること。へらすこと。」を意味し、「毀損」は、「物をこわすこと。物がこわれること。」を意味する。

(注2) 最判平成17年12月16日、横浜地判平成21年9月3日、東京地判平成25年11月8日参照。

(注3) 平成23年8月国土交通省住宅局作成の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」及び「賃貸住宅標準契約書(改訂版)」においては、「賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等」は賃借人の負担であるが、「建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年変化)及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)」は賃貸人の負担となる旨の基本的な指針が示され、これに基づいて賃貸借の実務は運用されている。また、裁判実務においても、おおむね同様の基準に従った判断が示されている。

(参照条文)

改正法	現行
<p>(賃借人の原状回復義務)</p> <p>第六百二十一条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷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、この限りでない。</p>	<p>(新設)</p>

平成29年5月25日（木）
真山 勇一（民進）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

4問 賃貸借契約期間の上限が20年から50年に変更された理由について、法務当局に問う。

（答）

現行法第604条は、賃貸借の存続期間の上限を20年と定めており、当事者の合意があってもそれより長い期間の賃貸借契約をすることができない（注）。これは、存続期間が長期である賃貸借を一般的に認めてしまうと賃貸物の損傷や劣化が顧みられない状況が生じ、国民経済上の問題があるとの趣旨に基づくものである。

しかし、現代社会においては、例えば、ゴルフ場の敷地に利用するための土地の賃貸借などのように、存続期間を20年以上とする現実的なニーズがあるにもかかわらず、この規定が障害となって、存続期間を20年とする賃貸借契約を締結せざるを得ず、20年の経過後に改めて再契約をするという不安定な契約実務を強いられているとの指摘がされている。

そこで、改正法案においては、物権である永小作権の存続期間の上限が50年と定められていること（現行第278条第1項）との均衡等も考慮し、賃貸借の存続期間の上限を50年に伸長することとしている。

（注）特別法ではその例外規定が設けられており、借地借家法は、建物所有目的の土地賃貸借（第3条）及び建物賃貸借（第29条）について存続期間の上限は設けないこととしている。また、農地法は、農地及び採草放牧地について存続期間の上限を50年としている（第19条）。

（参照条文）

改 正 法	現 行
（賃貸借の存続期間）	（賃貸借の存続期間）
第六百四条 賃貸借の存続期間は、五	第六百四条 賃貸借の存続期間は、二

十年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、五十年とする。

- 2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から五十年を超えることができない。

(永小作権の存続期間)

第二百七十八条 永小作権の存続期間は、二十年以上五十年以下とする。設定行為で五十年より長い期間を定めたときであっても、その期間は、五十年とする。

2・3 (略)

十年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、二十年とする。

- 2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から二十年を超えることができない。

(同左)

平成29年5月25日（木）
真山 勇一（民進）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

5 問 今般、新たに明確化された賃貸借ルールについては、広く国民一般に対して、どのように周知するのか、また、宅地建物取引業者に対する周知徹底はどのように行い、賃貸借に関するトラブルを防ぐのか、法務当局に問う。

（答）

1 周知の必要性に対する認識

改正法案は、民法のうち債権関係の諸規定を全般的に見直すものであり、国民の日常生活や経済活動に広く影響を与え得るものであるから、法律として成立した後は、その見直しの内容を国民に対して十分に周知する必要があると考えている。

2 周知方法

具体的な周知方法については、国会における審議の結果や各種関係団体等を含めた国民からの意見も踏まえつつ、今後検討していくが、例えば、全国各地での説明会の開催や、法務省ホームページのより一層の活用、分かりやすい解説の公表などを想定している。

いずれにせよ、法務省としては、改正法が適切に施行されるよう、国民各層に対して効果的な周知活動を行う所存である。

なお、委員御指摘の賃貸借については、一般国民に身近な契約であり、様々なトラブルも生じ得る契約であることから、今回の改正を踏まえた周知の必要は特に高いものと考えている。

このような観点も含め、効果的な周知活動の在り方については、国土交通省及び関係諸機関（注）とも協力しつつ適切に対処してまいりたい。

(注) 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会，公益社団法人全日本不動産協会，公益社団法人日本賃貸住宅管理協会

(参考) 改正法案附則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して三年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 附則第三十七条の規定公布の日

二 附則第三十三条第三項の規定公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日

三 附則第二十一条第二項及び第三項の規定公布の日から起算して二年九月を超えない範囲内において政令で定める日

平成29年5月25日（木）
真山 勇一（民進）

参・法務委員会
対法務当局（民事局）

6問 改正された民法をいかに広く国民に周知するのか、
法務当局に問う。

（答）

1 周知の必要性に対する認識

改正法案は、民法のうち債権関係の諸規定を全般的に見直すものであり、国民の日常生活や経済活動に広く影響を与え得るものであるから、法律として成立した後は、その見直しの内容を国民に対して十分に周知する必要があると考えている。

2 周知方法

具体的な周知方法については、国会における審議の結果や各種関係団体等を含めた国民からの意見も踏まえつつ、今後検討していくが、例えば、全国各地での説明会の開催や、法務省ホームページのより一層の活用、分かりやすい解説の公表などを想定している。

法務省としては、改正法が適切に施行されるよう、国民各層に対して効果的な周知活動を行う所存である。

なお、保証に関する改正をはじめとして、消滅時効や定型約款等、一般の国民に対して影響が大きい個別のテーマについては、国民生活のうち具体的にどのような場面に影響があるかを踏まえつつ、各テーマ別に周知方法を工夫することが、効果的な周知に当たっては、肝要であるものと考えられる。

このような観点も含め、効果的な周知活動の在り方について関係諸機関とも協力しつつ検討してまいりたい。

(対[■]大臣・副大臣・政務官)
5月25日(木)参・法務委

民事局 作成
真山 勇一 議員(民進)

7問 改正された民法をいかに広く国民に周知するのか、法務大臣に問う。

〔結論〕

- 改正法案は、民法のうち債権関係の諸規定を全般的に見直すものであり、国民の日常生活や経済活動に広く影響を与え得るものであるから、その見直しの内容を国民に対して十分に周知する必要があると考えている。

特に、改正法案に関する国会の審議の過程において、様々な懸念も示され、その対応策として周知が重要であるとの指摘などもいただいたものと認識している(注)。

- 具体的な周知方法については、先ほど民事局長が述べたとおりであるが、法律として成立した後は、法務省全体として、利用可能なリソースを広く活用し、改正法が適切に施行されるよう、国民各層に対して効果的な周知活動を行う所存である。

(注) 例えば、消費貸借契約における期限前弁済の場合の損害賠償規定などである。

【責任者：民事局 筒井民事法制管理官 内線[■] 携帯電話[■]】