



第99回

### 民法改正(9)

今回のコラムでは、前回に引き続き賃貸借に関する改正点について説明します。

賃借物の一部が滅失した場合の規律の見直し

従前の民法では、賃借物の一部が賃借人の落ち度によることなく滅失したときには、賃借人は、その滅失部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる」とされていました。

改正民法では、賃借物の一部が滅失その他の事由により使用収益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れば、賃借人が請求するまでもなく、当然に賃料が減額されることになりました。

また、前記の場合において、残存部分のみでは賃借人が賃借

をした目的を達成することができないときは、賃借人は、賃借契約を解除することができま

す。この解除は、賃借物の一部の滅失等について賃借人に落ち度がある場合でも可能となりました。

### 転賃に関する規律の見直し

改正民法では、賃借人が適法に賃借物を転賃した場合の賃借人と転借人の権利義務関係について、転借人は、賃貸人・賃借人間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃借人に対して転賃借に基づく債務を直接履行する義務を負うこととされました。

また、これまでの裁判例等を踏まえて、適法な転賃借の場合には、賃貸人・賃借人が賃貸借契約を合意解除しても、それを転借人に対抗できないことが明文化されるとともに、その解除の当時、賃貸人が賃借人に対して債務不履行による解除権を有していたときは、合意解除をもって転借人に対抗できることも明文化されました。

賃借人の原状回復義務に関する規律

従前の民法では、賃借人の原状回復義務に関する規定はありませんでした。

改正民法では、賃借人は、通常の使用収益によって生じた損耗、経年変化や賃借人の落ち度を受け取った後に生じた損傷について、賃貸借が終了したときには原状回復義務を負う旨の規定が新設されました。

### 敷金に関する規律

改正民法では、従前の民法ではなかった敷金の定義規定を設けました。

敷金は「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」とされました。したがって、保証金など、敷金以外の名称であっても、前記の敷金に該当することもあり得ます。

次に、賃貸人の敷金返金債務

の発生時期は、これまでの裁判例等に基づき、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときか、賃借人が適法に賃借権を譲渡したときに発生する旨が明記されました。

なお、返還額は滞納賃料等の賃借人の債務を控除後の残額となります。

また、返還債務発生前において、賃貸人は賃借人に対する意思表示により、任意に敷金を債務に充当することができ、賃借人から賃貸人に対して敷金を弁済に充てるよう請求することはできないこととされました。



田中伸山  
山下江法律事務所  
副代表・  
弁護士

広島県三原市出身。広島大学附属福山高校、一橋大学法学部卒業。平成9年司法試験合格。平成12年4月広島弁護士会入会。平成23年度広島弁護士会副会長。【主な取扱分野】企業法務、債権回収、債務整理、相続、事業承継、交通事故損害賠償請求。

機動力と総合力の広島最大級事務所！ 迅速な対応のための予防法務 = 顧問契約をお勧めします

〒730-0012 広島市中区上八丁堀 4-27 上八丁堀ビル 703 TEL 082-223-0695 FAX 082-223-2652 代表 山下江

**山下江法律事務所**  
広島本部・呉・東広島・福山・岩国支部  
山下江 検索  
広島弁護士会、山口県弁護士会所属



- ☑ 契約書チェック
- ☑ 債権回収
- ☑ 労務問題など
- ◆ 企業法務相談料30分5千円 (+ 税)
- ◆ 案件により着手金無料 (応相談)
- 企業法務専門サイトあります  
<https://www.hiroshima-kigyoo.com>

予約電話受付  
平日 9~19時  
土曜 10~17時



相談予約専用  
フリーダイヤル  
**0120-7834-09**