

「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」に関する意見

一般社団法人日本ビルディング協会連合会

【意見1】

<項目>

第18 債権譲渡

4 将来債権譲渡

<意見要旨>

中間試案(4)に加えて、(注2)記載のとおり「将来発生する不動産の賃料債権の譲受人は、譲渡人から第三者が譲り受けた契約上の地位に基づき発生した債権であっても、当該債権を取得することができない旨の規定を設けるという考え方」に賛成する。

<理由等>

中間試案(4)のみ規定した場合、将来の賃料債権が譲渡された賃貸不動産が流通することにより、賃貸不動産の流通にかかる取引の安全性についてのリスクが過大となり、不動産売買マーケットが委縮する懸念がある。

【意見2】

<項目>

第30 約款

4 約款の変更

<意見要旨>

約款使用者が相手方の同意を得ることなく契約内容を変更するためにはア～エのすべての要件に該当することが必要であるとする(1)の規律をすべての事業活動に一律に適用すべきでない。

<理由等>

賃貸ビルにおいては契約期間が相当長期にわたる場合が多く、賃貸ビルの使用細則を頻繁に改定する必要があり、改定の都度、賃借人全員の同意を得ることは現実的でない。

【意見3】

<項目>

第34 継続的契約

1 期間の定めのある契約の終了

<意見要旨>

(注) のとおり、これらのような規定を設けないという考え方に賛成する。

<理由等>

契約存続について正当事由があれば期間の定めのある契約であっても契約が従前と同一の条件で更新されたものとみなす(2)の規律をすべての事業者間契約に適用すると、定期建物賃貸借契約において賃借人から常に更新権を主張される可能性があり、不動産実務に混乱を生じる恐れがある。

【意見4】

<項目>

第38 賃貸借

1 賃貸借の成立(民法第601条関係)

<意見要旨>

民法第601条の規律について、中間試案の「賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了した後に返還することを約することによって、その効力を生ずるものとする。」との記載を「賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約の終了時迄に返還することを約することによって、その効力を生ずるものとする。」と修正すべきである。

<理由等>

不動産の賃貸借契約においては、賃借人は賃貸借物を契約終了迄に(原状回復した上で)明け渡すと規定することが一般的な慣行となっている。賃貸借物の返還時期を「契約が終了した後に」とした場合、賃借人の返還義務の発生が不明確になり、混乱を招くことが予想される。

【意見5】

<項目>

第38 賃貸借

3 賃貸借の存続期間(民法第604条関係)

<意見要旨>

注記の「民法第604条を維持するという考え方」を採用すべきでなく、中

中間試案の「民法第604条を削除する」ことに賛成する。

<理由等>

不動産賃貸借においては、ゴルフ場の敷地の場合など、20年を超えて契約を締結する事例があり、一律に期間制限を課すべきでない。

【意見6】

<項目>

第38 賃貸借

8 賃貸物の修繕等（民法第606条第1項関係）

<意見要旨>

民法第606条第1項の規律について、中間試案(2)のとおり改定するのでなく、注記のとおり『「賃貸人が上記(1)の修繕義務を履行しないときは、賃借人は、賃借物の使用及び収益に必要な修繕をすることができる」とのみ定めるという考え方』を採用すべきである。

<理由等>

試案(2)のとおり改定すると、賃借人に過大な修繕の権利を与えたと誤解される可能性があり、賃貸人と賃借人との間の紛争が頻発するおそれがある。

【意見7】

<項目>

第38 賃貸借

10 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等（民法第611条関係）

<意見要旨>

民法第611条の規律を改正する中間試案(1)について、第1文の記載を「賃借物の一部が滅失した場合その他の賃借人が賃借物の一部の使用及び収益をすることができなくなった場合であって、賃借物の一部の使用及び収益をすることができなくなったことが契約の趣旨に照らして賃借人の責めに帰すべき事由によるものでないときは、賃料は、その部分の割合に応じて減額されるものとする。」と修正した上で、第2文を削除すべきである。

<理由等>

中間試案の記載に従うと、賃借人の帰責事由により賃借物の一部の使用収益が不可能になったことについて、賃貸人が挙証責任を負うこととなる。賃借物を賃借人が占有している状況下で賃貸人に挙証責任を負わせることは適切でなく、賃借人に挙証責任を負わせるべきである。

【意見8】

<項目>

第38 賃貸借

13 賃貸借終了後の収去義務及び原状回復義務（民法第616条，第598条関係）

<意見要旨>

民法第616条（同法第598条の準用）の規律を改正する中間試案(3)について、「賃借人は、賃借物の通常の使用及び収益をしたことにより生じた賃借物の劣化又は価値の減少については、これを原状に復する義務を負わないものとする。」という記載を「賃借人は、賃借物の通常の使用及び収益をしたことにより生じた賃借物の劣化又は価値の減少については、別段の定めがない限り、これを原状に復する義務を負わないものとする。」と修正すべきである。

<理由等>

事業者間の賃貸借契約においては、建物の使用状況や賃借人の利用方法が多様であり、目的物をどのような状態で返還するかについては、当事者の自由意思に委ねることが適切である。中間試案の原文に従ったとしても、本条文が任意規定であり、特約の効力を認めるものと解されるが、意見案のとおり、民法において特約の効力を明示的に認めることにより、紛争の防止となる。