

民法の改正について

(東京都トラブル防止ガイドライン「参考資料」)

住宅の賃貸借も含めて、契約に関する基本的なルールを定めた法律が民法です。この民法の債権関係（契約等）の規定について、明治 29 年（1896 年）の制定以来約 120 年ぶりとなる大きな改正がなされました。

民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号）

- ・ 成立：平成 29 年 5 月 26 日 ・ 公布：同年 6 月 2 日
- ・ 施行：平成 32 年（2020 年）4 月 1 日予定

住宅の賃貸借に関わる場所では、次のような、賃貸借終了時の敷金返還や原状回復に関する基本的なルールが、法律に明記されました。

- ・ 敷金は賃貸借が終了して賃貸物の返還を受けたときに賃料等の未払債務を差し引いた残額を返還しなければならないこと（第 622 条の 2）
- ・ 賃借人は通常損耗（賃借物の通常の使用収益によって生じた損耗）や経年変化についてまで原状回復の義務を負わないこと（第 621 条）など

これらの敷金返還や原状回復に関する基本的なルールは、今回の改正で法律に明記されましたが、すでに判例によって確立されたものと変わりはありません。

また、他には、不動産賃貸借の保証契約（借主の賃料債務や損害賠償債務を保証するもの）について、個人が保証人となる場合、極度額（保証の限度額）を定めなければ、無効となり（第 465 条の 2 第 2 項）、しかも、この極度額の定めは、書面で行わなければ無効となる（第 465 条の 2 第 3 項）、といった法改正などがあります。

- ・ 継続的な契約による不特定の債務を対象とする保証契約を「根保証」といいます。
（例）貸金等の債務の保証契約 不動産賃貸の借主の債務を対象とする保証契約など
- ・ 平成 16 年の民法改正で、個人が保証人となる根保証契約のうち、貸金等の債務を対象とするものについては、極度額を定めなければ無効となる旨の規定が設けられました。
- ・ 今回の改正は、極度額の定めをしなければならない旨の規定の対象を、貸金等の債務の保証だけではなく、不動産賃貸借の保証を含む、全ての根保証契約にまで拡大したものになります。