

住宅の賃貸借契約に関連する民法改正の概要

民法改正法が令和2年4月1日に施行されました。



本パンフレットは、令和2年4月1日に施行された民法改正法において規定された、住宅の賃貸借契約に関連する主な条文を解説したものです。

国土交通省住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室

1

民法改正の背景について

■民法改正の経緯

法務大臣から法制審議会に民法（債権関係）の改正に関する諮問（平成 21 年 10 月）

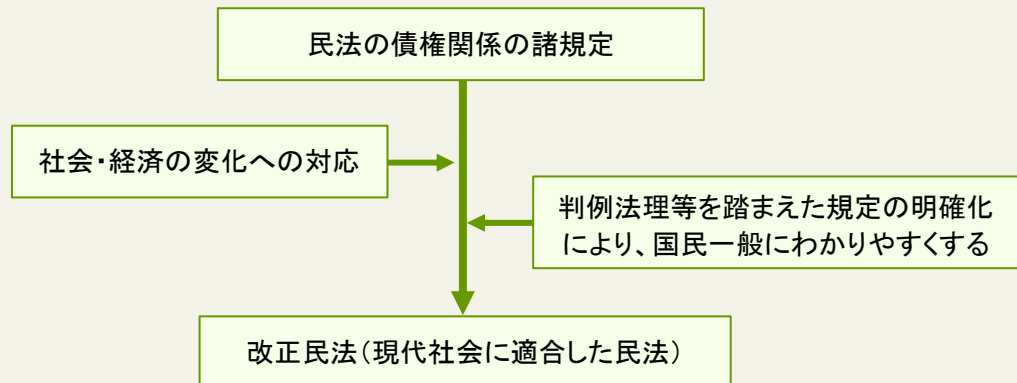
民事基本法典である民法のうち債権関係の規定について、同法制定以来の社会・経済変化への対応を図り、国民一般に分かりやすいものとする等の観点から、国民の日常生活や経済活動にかかわりの深い契約に関する規定を中心に見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。



平成 21 年 10 月	法制審議会民法（債権関係）部会設置
平成 23 年 4 月	民法（債権関係）の改正に関する中間論点整理
平成 25 年 2 月	民法（債権関係）の改正に関する中間試案
平成 26 年 8 月 26 日決定	民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案
平成 27 年 2 月 24 日	民法（債権関係）の改正に関する要綱（答申）
平成 27 年 3 月 31 日	「民法の一部を改正する法律案」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」閣議決定
平成 29 年 6 月 2 日	「民法の一部を改正する法律」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」の公布
令和 2 年 4 月 1 日	「民法の一部を改正する法律」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」の施行

■民法改正の観点

民法の債権関係の規定については、明治 29 年の民法制定後、約 120 年間ほとんど改正のない状況だったため、社会・経済の変化に対応し、国民一般にわかりやすい民法とする観点から、法務省の法制審議会（債権関係）部会において審議されたものです。



2

住宅の賃貸借契約に関連する主な改正事項等

住宅の賃貸借契約に関連する民法の主な改正事項と改正のポイントは次のとおりです。

＜住宅の賃貸借契約に関連する民法の主な改正事項と改正のポイント＞

主な改正事項	改正のポイント
連帯保証人の保護に関して	
個人根保証契約の保証人の責任等（第 465 条の 2）	▶保証人保護の観点から、極度額（保証人が保証する限度額）を定め、かつ書面等で保証契約をしなければ、保証契約の効力が生じないことを規定したものです。
主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務（第 458 条の 2） 【新設】	▶保証人保護の観点から、連帯保証人が賃借人の債務の履行状況について賃貸人に情報提供を請求できるよう新設された規定です。
個人根保証契約の元本の確定事由（第 465 条の 4）	▶個人貸金等根保証の場合の元本の確定事由の規律を一般の個人根保証契約にも拡大しました。この一つとして、保証人は、借主の死亡時までには生じている債務についてのみ責任を負い、死亡後に生じる債務は負わないことが規定されました。
敷金に関して（第 622 条の 2） 【新設】	▶敷金については新規の規定ですが、判例法理により、定義、その他基本的な取り扱いを規定したものです。
賃貸人による修繕等に関して（第 606 条）	▶従来の通説を踏まえ、賃貸人に帰責事由がある場合に賃貸人に修繕義務がないことが、ただし書きで追記されました。
賃借人による修繕に関して（第 607 条の 2） 【新設】	▶修繕は本来、処分権限を有する賃貸人のみが行えるところを、例外的に賃借人が修繕できる場合を明記したものです。新設の規定ですが従来の通説によるものです。
賃借物の一部滅失等による賃料の減額等に関して（第 611 条）	▶改正前民法第 611 条の第 1 項の「滅失」を「使用及び収益をすることができなくなった場合」に拡大するものであり、「賃借人の過失によらないで」を「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」に変更するものです。規定の文言は異なるが、実質的には改正前の規定と同旨です。
賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了（第 616 条の 2）	▶改正前民法には賃借物の全部の使用収益をすることができなくなった場合、賃貸借が終了するという規定がなかったことから、判例法理を明文化したものです。
賃借人の原状回復義務に関して（第 621 条）	▶改正前民法には明確に規定されていなかった賃借人の原状回復義務に関する規律の内容を明らかにするものであり、いわゆる通常損耗等の回復は原則として原状回復義務の内容に含まれないとする判例法理を明文化したものです。

■ 3-1 連帯保証人の保護に関して

①個人根保証契約の保証人の責任等

民法改正の条文	<p>(個人根保証契約の保証人の責任等)</p> <p>第 465 条の 2 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。</p> <p>2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。</p> <p>3 第 446 条第 2 項及び第 3 項の規定は、個人根保証契約における第一項に規定する極度額の定めについて準用する。</p>
改正の概要	<p>▶保証人は、賃借人が長期にわたって家賃を支払わなかった場合や、賃借人が故意や過失によって賃貸建物を損傷したため、修理費用や賃貸収入を得られなくなったこと等により、契約時には予想できないような多額の損害賠償を請求される場合があります。</p> <p>▶そこで、このような事態が生じないようにするため、保証人保護の観点から、「極度額（保証人が保証する限度額）」を定め、かつ書面等で保証契約をしなければ、保証契約の効力が生じない」という改正前民法第 465 条の 2 の規定を、貸金等根保証契約の場合に限らず、一般の個人根保証契約にも適用できるようにしたものです。</p>

②主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務

民法改正の条文	<p>(主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務) 【新設】</p> <p>第 458 条の 2 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。</p>
改正の概要	<p>▶保証人が賃貸人から、賃借人が家賃を滞納していること等を長期にわたって知らされなかったため、請求を受ける時点では、遅延損害金が積み重なって、多額の保証を求められる場合があります。そこで、保証人保護の観点から、これらの事態が生じないようにするため、保証人が賃借人の債務の履行状況について賃貸人に情報提供を請求できるよう新設された条文です。</p> <p>▶具体的には、保証人から条文に書かれているような賃借人の未払い状況等について照会があった場合、賃貸人は遅滞なく情報提供しなければならないというものです。</p>

③個人根保証契約の元本の確定事由

民法改正の条文	<p>(個人根保証契約の元本の確定事由)</p> <p>第 465 条の 4 次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあつては、強制執行又は担保権の実行の着手の開始があつたときに限る。</p> <ul style="list-style-type: none">一 債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。二 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。三 主たる債務者又は保証人が死亡したとき <p>2 (略)</p>
改正の概要	<p>▶本条は個人根保証における元本の確定事由を定めたものです。本条第 1 項は、極度額と同様に、改正前民法 465 条の 4 で個人貸金等根保証の場合の元本の確定事由の規律を一般の個人根保証契約にも適用できるようにしたものです。</p> <p>▶本条第 1 項 3 号が、主たる債務者の死亡を個人根保証一般について、元本確定事由としているのは、保証人が主たる債務者としたのは借主である被相続人であり、相続人のもとで生じる債務まで保証することは予定していないと考えられるためです。ただし、主たる債務者（借主）死亡時の具体的な保証人の責任範囲は事案や解釈により異なる可能性があります。</p>



■ 3-2 敷金に関して

民法改正の条文	<p>(敷金) 【新設】</p> <p>第 622 条の 2 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。</p> <p>一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。</p> <p>二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。</p> <p>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。</p>
改正の概要	<p>▶改正前民法には、敷金に言及する規定（民法第 316 条、第 619 条第 2 項）はありましたが、敷金の定義、敷金返還債務の発生要件や発生範囲、充当関係など、敷金に関する基本的な規定は設けられていなかったため、敷金に関する法律関係には、解釈上疑義が生じていました。そこで、敷金について、判例や一般的な理解を踏まえ、定義その他基本的な取り扱いをルールとして定めたものです。</p>

■ 3-3 賃貸人による修繕等に関して

民法改正の条文	<p>(賃貸人による修繕等)</p> <p>第 606 条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。</p>
改正の概要	<p>▶第 606 条（改正前民法第 606 条第 1 項）は、本文に改正はありません。ただし書きが追記されましたが、これは従来の通説によるもので、賃借人に帰責事由がある場合に修繕義務はないことを明文化したものです。</p>

■ 3-4 賃借人による修繕に関して

民法改正の条文	<p>(賃借人による修繕) 【新設】</p> <p>第 607 条の 2 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。</p> <p>一 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。</p> <p>二 急迫の事情があるとき。</p>
改正の概要	<p>▶本条は、賃借人が修繕をすることができる二つの場合を定めています。修繕は本来、処分権限を有する賃貸人のみが行えるところを、例外的に賃借人が修繕できる場合を明記したものです。新設の規定ですが従来の通説によるものです。</p>

■ 3-5 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等に関して

民法改正の条文	<p>(賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)</p> <p>第 611 条 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益を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るときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。</p> <p>2 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。</p>
改正の概要	<p>▶改正前民法第 611 条の第 1 項の「滅失」を「使用及び収益をすることができなくなった場合」に拡大するものであり、「賃借人の過失によらないで」を「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」に変更するものであり、規定の文言は異なりますが、実質的には改正前の規定と同旨のものです。</p> <p>▶なお、改正前の規定は、賃借人の請求によって減額される効果が生じるものでしたが、改正民法は、当然減額の効果が生じるものとしています。</p>

■ 3-6 賃貸借の全部滅失等による賃貸借の終了に関して

民法改正の条文	<p>(賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了) 【新設】</p> <p>第 616 条の 2 賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する。</p>
改正の概要	<p>▶判例では賃借物の全部滅失等の場合には、賃貸借契約の目的を達することができないことが明らかであることから、賃貸借が当然終了するとしています。改正前民法には規定がなかったことから、今回の改正で明文化したものです。</p>

■ 3-7 賃借人の原状回復義務に関して

民法改正の条文	<p>(賃借人の原状回復義務)</p> <p>第 621 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>
改正の概要	<p>▶第 621 条は、改正前民法には明確に規定されていなかった賃借人の原状回復義務に関する規律の内容を明らかにするものであり、括弧内は、いわゆる通常損耗等の回復は原則として原状回復義務の内容に含まれないとする判例法理を明文化したものであり、これまでのルールを変えるものではありません。</p>

平成 29 年 12 月作成（令和 2 年 5 月更新）

国土交通省

住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室
〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3
TEL 03-5253-8111（代表）
