解決Q&A
ビル賃貸借
民法の改正における予想注意点

テナントの賃料その他の債務につき個人の保証人を頼む場合の注意点

Q1 弊社は、ビルの賃貸にはテナントの賃料などの債務のために連帯保証人の署名押印をもらっています。今般の民法の改正案によれば、個人の連帯保証人（または保証人）をとる場合、債務の限度額を定めておかないといけないと聞きましたが、本当ですか。

保証の限度額を明記 保証会社の利用考慮

A1 不動産賃貸に当たり、テナントの賃料不払いや誤った使用による損害、さらには原状回復義務の不履行などの損失に備えて、契約書に連帯保証人の署名押印をとることが必要となります。しかし、連帯保証人の署名押印の時点で、テナントの賃料その他の債務はいろいろ想定され、また保証すべき債務額も決まっていませんので、テナントの債務は特定していません。

こうした不特定の債務の保証（根保証といいます）を個人がする場合には、従前は、貸金などの場合に限り、保証の限度額（極度額といいます）を定めておかないと保証は無効となるものと定められていました。しかし、今春国会に提出された民法の改正案によれば、貸金にとどまらず、広く個人が連帯保証人（または保証人）となるときは、保証の限度額（極度額といいます）を定めておかないと保証は無効となるものとして保証人保護が拡充されました。その結果、これは賃貸借にも及んでくることになります。

そうすると、貸貸人としては、テナントの保証人をとる際に保証の極度額を定めなければ保証は無効となります。そして極度額は、貸貸人としてのリスクヘッジのための額ですので、未払い賃料額のみならず契約終了時におけるテナントの原状回復義務の不履行による損失などもカウントしておきたいところです。その場合、月額賃料が10万円、20万円といった場合でも、保証してほしい額としては数百万円といった額にもなりかねません。しかし、この額を限度額として保証をお願いしますと言うと、保証人のための「限度」額なのに、保証人候補者としては、そんなに負担するのか、という心配が先行してしまい、保証人が得られにくくなる恐れが出てきます。そこで、今般の改正案で民法改正がなされると、貸貸人としては、個人の保証人の代わりの保証手段として、保証会社やまとまった保証金の確保などの措置も考慮に入れる必要が以前よりも増してくると思われます。

ビル賃貸借契約の終了にともなう原状回復義務や敷金の返還の定義

Q2 民法の改正案では、テナントの原状回復義務や敷金はどのように定められていますか。

テナントの原状回復義務には大きな制約

A2 テナントの原状回復義務や敷金は、これまでの最高裁の判例を元に改正案に明示されています。

まず、テナントの原状回復義務についてですが、最高裁平成17年の判例により、テナントの通常の使用収益による通常の損耗や経年劣化による賃貸物件の損傷については、テナントは原状回復義務を負担しないとの見解が示されています。また、どんな賃貸物件の損傷でもテナントの責に帰することができない事由による損傷については、テナントの原状回復義務はないと考えられています。これらが、改正案に明示されています。

他方、敷金については、従前の民法には定義規定がありませんでしたが、改正案には、「いかなる名義をもってするかは問わず、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」と定義されています。そして、敷金の返還については、（ア）賃貸借が終了しかつ賃貸物件の返還を受けたとき、または（イ）賃借人が適法に賃借権を譲渡したときに、敷金の額から賃貸借に基づいて賃借人が賃貸人に負担する債務額を控除した残額を返還すべきことと明示されています。

（イ）については、あまり一般になじみがないようです。この点は、最高裁昭和53年の判例があり、土地賃借権が賃貸人の承諾を得て旧賃借人から新賃借人に移転された場合、別段の合意がない限り、敷金返還債務は新賃借人に承継されない、とされており、これが不動産賃貸借一般についても考慮されています。敷金は賃借人の債務を担保するものなので、賃借人が交代すれば、これまでの賃借人には敷金を精算することとし、新賃借人から新たに敷金を取るのが妥当と考えられます。

賃貸されているビルが新所有者に譲渡された場合の新所有者とテナントとの関係についての対応

Q3 所有者Aからテナント B に賃貸されBが占有使用しているビルが、Aから第三者Cに売却譲渡された場合は、民法の改正案では、新所有者CとテナントBとの関係はどうなりますか。新所有者Cは、テナントBに対して賃貸人となりますか。

原則として新所有者に対し敷金の返還を請求可

A3 これにつきましては、主として二つのことをご報告しておきたいと思います。

（1）まず、所有者Aからテナント B に賃貸されBが占有使用しているビルが、Aから第三者Cに売却譲渡された場合について、改正案には従前の判例・実務の考え方が明文化されています。この場合、テナントBがビルの賃借部分の引き渡しを受けていて賃借権を第三者に対抗できる以上は、ビルが第三者に譲渡された場合、新所有者Cに対しても賃借権を対抗でき、他方で、新所有者Cは、テナントBに対する賃貸人の地位をAから引き継ぐこととなります。そして、敷金返還債務もCが引き継ぐので、Bとしては、将来賃貸借の終了の際にCに対して敷金の返還を請求することとなります。こうしたことが改正案に明示されました。

ただしこの場合、新所有者Cが、テナントBに対して賃貸人の地位を主張して賃料請求などを行うためには、所有権移転登記を得ていることが必要であり、このことも改正案に明示されました。

（2）次に、従前の賃貸人（旧所有者）Aと譲受人（新所有者）Cとの間で、賃貸人の地位はAのもとに留保するとの特約をしている場合は、どうでしょうか。賃貸人の地位はCに引き継がれないでしょうか。

この場合は、最高裁平成11年の判例によれば、賃貸人の地位はAのもとに留保するとの合意があっても、それは認められず、新所有者Cに承継されてしまう、とされています。

これに対して、民法の改正案は、AとCとの間で、①賃貸人の地位はAのもとに留保する、かつ②新所有者CはAにその物件を賃貸する、との合意があれば、賃貸人の地位はAのもとに留保されCには移転しない、としています。転貸借のかたちになりますが、Cが自分ではテナントBと直接関わることはせず、あくまでもリーシングのプロであるAにテナントBへの賃貸を任せたいような場合に、こうした定めは利用価値あるものと考えられます。なお、改正案では、その場合でも、AC間の賃貸借が終了したときは、AのBに対する賃貸人の地位はCに移転するものとされています。

飯沼総合法律事務所
（東京都中央区）
児玉　譲　弁護士

Profile
東京大学法学部卒業。
昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。

主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務、著作権・知的所有権の法務など。