

第 326 回月例会報告・報告概要

開催日：2014 年 7 月 19 日

報告者：大島一悟（大阪経済法科大学）

テーマ：民法改正の不動産取引への影響

報告者コメント：現在進められている民法改正は、契約に関する規定が主な対象となっているが、不動産賃貸借などでは民法改正の影響が生じる可能性がある。そこで、改正試案なども含めた議論の進捗状況を確認し、民法改正によって生じると思われる課題などを探りたい。

報告概要

1 はじめに

2 民法（債権法）改正議論と中間試案

（1）民法（債権関係）改正の議論と現時点での進捗状況

- ・ 中間試案公表（2013 年 3 月）
- ・ 要綱仮案公表予定（2014 年 7 月末）
 - 第 79 回部会会議（2013 年 10 月 29 日開催） 要綱仮案のたたき台
 - 部会資料 81-1 で要綱仮案の原案

（2）中間試案

①賃貸借の成立、②短期賃貸借、③存続期間、④不動産賃貸借の対抗力・賃貸人の地位の移転等、⑤合意による賃貸人たる地位の移転、⑥不動産賃貸借による妨害等排除請求権、⑦敷金、⑧賃貸物の修繕等、⑨減収による賃料の減額請求等、⑩賃借物の一部滅失等による賃料の減額等、⑪転貸の効果、⑫賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了、⑬賃貸借終了後の収去義務及び原状回復義務、⑭損害賠償及び費用償還の請求権に関する期間制限、⑮賃貸借に類似する契約

3 民法（債権関係）の改正に関する要綱案のたたき台

- ①～③、⑤～⑦、⑨、⑫～⑭ → 中間試案からの変更なし、あるいは実質的に変更なし
- ④→承継人を明示
- ⑧→賃貸人に帰責事由がある場合の修繕義務がないことを明文化
- ⑩→賃借人の帰責性の有無についての立証責任
- ⑪→表現変更

4 不動産取引（特に賃貸借）に関する議論

（1）敷金について（④⑦）

（2）賃借人の帰責事由によらない一部滅失等が生じた場合の賃料減額について（⑩）

- ・ 減額請求（現行法）→当然減額（中間試案）
- ・ 賃借人の通知義務の要否

（3）賃貸借終了後の原状回復義務について（⑬）

- ・ 通常損耗の原状回復義務をめぐる議論→理屈と実務集積
- ・ 明文化による消費者契約法 10 条の第 1 要件への影響

5 おわりに