



民法（債権関係、賃貸借）の改正について

弁護士 青木 一雄

民法（債権関係）の大幅な改正が検討されてきましたが、平成27年3月31日に、改正法案が内閣で閣議決定され国会に提出されました。2018年から施行される予定です。

今回の債権関係の改正のうち、皆さんに関係のある賃貸借について説明します。

賃貸借については、従来から争いのなかった重要なルールを明文化しております。また実質的な改正もされています。今回改正される実質的な項目は次のとおりです。

1. 不動産の賃借人がいる場合、賃貸人（譲渡人）と譲受人の合意だけで、賃借人の承諾なく所有権の移転とともに賃貸人の地位を譲受人に移転することができます。この改正はこれまでのルールを明文化したものです。

さらに、今回の改正では、不動産の譲渡人と譲受人の合意によって賃貸人の地位を譲渡人に留保すなわち譲受人に移転しないようにすることができるようになります。ただし、譲受人が譲渡人に賃貸する合意をすることを条件としています。

2. 不動産の修繕が必要となり、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨通知したにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしない等のとき、賃借人が賃借物の修繕を自らすることができます。そして賃借人はその必要費を賃貸人に請求することになります。

3. 賃借物の一部が滅失したり、使用、収益することができなくなった場合、賃料は、その使用、収益することができなくなった部分の割合に応じて、当然に減額されることになります。但し賃借人にその責任のない場合です。

4. 賃貸借の最長の存続期間を現行の20年から50年に延長されることになります。