

2020年2月16日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。

エバーニュース

EVER NEWS

連載

- 賃貸借の原状回復義務について
- 民法大改正
その4 定型約款に関する規定

■ 無料相談会のご案内

- 料金のご案内 / 事務所のご案内



vol. 71



エバー総合法律事務所

1 物の賃貸借については、賃貸借が終了した際に、借主は原状に復する義務（原状回復義務）があります。「原状」とは、もとの状態という意味です。この原状回復義務については、特約に様々な定めを置くことにより、その義務の内容や程度についてトラブルになることがありました。現在施行されている民法では、使用貸借の規定が準用され、あまりその中身については記載されていません。今回の民法改正では、賃貸借の規定の中に原状回復義務の条文が新設され、現在の通説判例の考え方を明確にしました。この改正民法の施行は2020年4月1日からになりますが、今回はこの原状回復義務について述べてみたいと思います。

2 原状回復をめぐるトラブルに対する国土交通省のガイドラインについて

(1) 原状回復義務については、トラブルが急増していたことから当時の建設省（現国土交通省）が、ルールのあり方を明確にするために、第三者機関に委託し平成10年3月にガイドラインとして公表されました。その後改訂が重ねられ平成23年8月に再改訂版が公表されています。

契約は個々の契約内容によって効力が発生するものであり、ガイドラインの位置づけは、妥当と思われる一般的基準として扱われるにすぎません。しかし、場合によっては他の法令（消費者契約法）などとあいまって法的効果制限の材料となることもあると思われます。

(2) 基本的なポイントは、原状回復を、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧することとし、これは賃借人の負担としています。建物の価値は時間の経過により減少し（期間経過による変化・経年変化）、社会通念上通常的使用方法による損傷や消耗（通常損耗）については、その使用の対価は賃料に含まれていると考えられ、使用開始の状態よりも悪くなっていてもそのまま貸主に返せばよいという考え方に基づいています。したがって通常損耗や経年変化について、貸主は借主に回復を求められないということになります。

(3) 特約について

原状回復義務については特約を規定することも可能です。しかし、最高裁判例でも、通常損耗や

経年変化について原状回復義務を負わせるためには、賃借人に負担させる通常損耗及び経年変化の範囲について契約書の条項に具体的に明記されているか、契約書で明らかではない場合には賃借人が口頭で説明し、賃借人が明確に認識し合意の内容として認められ、明確に合意されていることが必要とされています。

消費者契約法でも平均的損害を超えるものは無効とし、民法や商法等による場合に比べて消費者の権利を制限したり、消費者の義務を加重し、消費者の利益は一方的に害するものは無効とされています。

これらの点から、ガイドラインでは、賃借人に特別な負担を課す特約の要件として、①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、②賃借人が特約によって通常の前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること、が必要とされています。

ガイドラインでは、建物や設備等について経過年数による価値の減少について通減的な減価割合も示しており、また、具体的な部分ごとの負担の考え方も掲げており、トラブル解決のための目安となると思います。

3 改正民法の規定について

今回の民法改正では、上記の流れを受けて、原状回復義務について次のように規定されました。

「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。略）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、この限りではない。」

基本的にはガイドラインの考え方と同様と考えてよいと思いますので、賃貸借締結の際に特約がある場合には原状回復の範囲についてよく説明を受け、妥当な範囲かどうか慎重に検討する必要があります。トラブルの際にはご相談ください。



民法大改正

その4 定型約款に関する規定

1 約款とは、不特定多数の利用者との契約を処理するため、あらかじめ定型的に定められた契約条項のことを言います。鉄道、電気、ガス、水道、保険、運送、預金取引など、多くの取引に設けられており、業種によって標準的な約款が定められていることが多いといえます。契約は、基本的には個別の合意によって行いますが、約款は各内容についての個別の合意がなくても法的効果が発生するものとして扱われます。法的効果の根拠としては、古い判例で当事者が約款による意思で契約したと推定するとしたものがありますが、通常、約款を契約内容とする意思は必要です。

これまで、民法では約款に関する規定はありませんでしたが、今回の改正では定型約款に関する規定として設けられ、成立要件、表示や変更について規定されました(2020年4月1日施行)。すでに約款を用いている方も多いと思いますが、今回はこの新設規定について述べたいと思います。

2 約款合意の成立をみなす要件について

改正法では、定型取引を行う合意(定型取引合意)をした者は、以下の場合には定型約款の個別の条項についても合意したものとみなすとされます。ちなみに、定型取引とは、ある特定の者が不特定多数の者を相手方として行う取引であって、その内容の全部又は一部が画一的であることが双方にとって合理的なものをいうものとされ、定型約款とは、定型取引において、契約内容とすることを目的としてその特定の者により準備された条項の総体と定義されています。

改正法が認めた場合として、①定型約款を契約の内容とする旨の合意をしたとき、②定型約款を準備した者があらかじめその定型約款を契約の内容とする旨を相手方に表示していたとき、が挙げられています。いずれの場合で合意すれば、約款の内容自体を詳細に読んでいなかったとしても当然に適用あるものとして扱われます。

もっとも、約款の内容が過酷なものまで認めることは不合理ですので、相手方の権利を制限し、又は相手方の義務を加重する条項であって、その定型取引の態様及び

その実情並びに取引上の社会通念に照らして信義誠実則に反して相手方の利益を一方的に害すると認められるものについては合意しなかったものとみなすとされています。具体的には、故意責任の全部免責条項や高額な違約金条項などが例としてあげられることがあります。

3 表示について

約款については表示が義務づけられることが規定されました。具体的には、定型取引の相手方から請求があった場合には、定型約款の内容を相当期間に示さなければならないとされました。ただ、例外としては、定型約款を記載した書面を交付したり、またこれを記録した電磁的記録を提供(WEBでの開示)していたときは示す必要はありません。

請求について開示しなければならないのに開示を拒否した場合には、定型約款は契約内容とはなりません(ただし、一時的な通信障害が発生した場合その他正当な事由がある場合は除きます)。

4 変更について

定型約款を事後的に変更する場合には、以下の条件に合致する場合には個別の合意をしなくても変更後の定型約款の条項について合意があったものとみなすことになりました。

- ① 定型約款の変更が、相手方の一般の利益に適合するとき
- ② 定型約款の変更が、契約をした目的に反せず、かつ、変更の必要性、変更後の内容の相当性、変更条項の有無・内容その他の変更に係る事情に照らして合理的なものであるとき

この変更については、効力発生時期を定め、変更時期及び変更後の内容をインターネットなどで周知する必要があります。効力発生までに周知しないと効力は発生しませんので注意が必要です。

その他定型約款については消費者契約法など他の法令の制限を受けますので、約款変更についてお悩みの方はご相談ください。

無料相談会のご案内

2020年2月19日水曜日、2月27日木曜日、3月4日水曜日、3月13日金曜日のいずれも午後3時から午後6時の間にて、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。

なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/> 「エバー総合法律事務所」で検索を

料金

のご案内

一般的な料金の概要

ご相談料 事件受任の場合は頂戴しません。

30分 3000円プラス消費税

1時間 5000円プラス消費税

予約電話番号 **043-225-3041**

業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度

参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	30万円プラス消費税
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 60万円プラス消費税
200万円の場合	32万円プラス消費税

2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	30万円から50万円プラス消費税
預り金	5万円程度
報酬	30万円から50万円プラス消費税

*執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	10万円から20万円プラス消費税
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）

エバーニュースバックナンバーはホームページに掲載しております。

事務所

のご案内



〒260-0013 千葉市中央区中央4-12-1 KA中央ビル4階

エバー総合法律事務所

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

業務時間

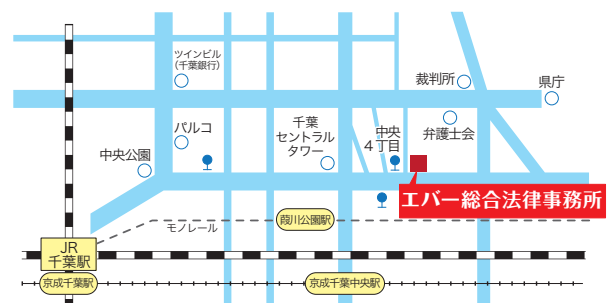
午前9時より午後6時まで

*なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



●千葉駅 2 番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車
●駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。