

「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」に対する意見

公益社団法人 全日本不動産協会

第3-2 錯誤（民法第95条関係）

〔意見〕

**(2)につき、意思表示には錯誤がない場合であっても、目的物の性質、状態その他の意思表示の前提となる事項に錯誤がある場合において、イの「表意者の錯誤が、相手方が事実と異なる意思を表示したために生じたものであるとき」について意思表示を取り消すことができることについては反対である。**

〔理由〕

- 取引行為において表示された意思表示を取り消すことができるものとするには、あくまで表示された事項が内心の意思と食い違う場合に限るべきである。取引社会においては、相手方が表示した意思に基づいて法律関係を形成していくのであるから、表示されていない事項が表意者の内心の意思と食い違っていることを理由に当該意思表示を取り消すことが出来るとすれば、取引の安定性が損なわれ、円滑な取引に支障が生ずる可能性がある。このことは、相手方が客観的には事実と異なる内容を表示したことがあるからといって、意思表示自体を全面的に取り消すことを合理づけることができないことには変わりはない。
- 例えば、中古住宅付土地売買契約を締結するに当たり、売主としては過去の使用履歴から土壌汚染は存在しないものと信じて、土壌汚染は存しないと思う旨を述べたときに、後日に当該土地に自然由来の土壌汚染が発見された場合には、買主は、相手方である売主が客観的に事実と異なることを表示したために「意思表示の前提となる事項に錯誤を生じた」と主張して購入の意思表示を取り消すことが出来るということになりかねない。しかし、かかるケースは、判例においては、(2)のアの「表意者の認識が法律行為の内容になっているとき」でなければ錯誤の主張は認められないと判断されてきたものである。(2)の条項案により、新たに、取引において表示されていない事項と内心の意思が齟齬することを理由に取引契約が取り消されることは、取引の安定性を著しく損なうこととなり、不動産取引の安定性を確保する観点から、賛成できない。
- 加えて、表意者が消費者である場合には、相手方から不実表示を受けたために意思表示をした場合には消費者契約法により取り消すことが可能であるから、消費者保護のために新たに民法にかかる規定を設ける必要はない。  
事業者間取引においては、取引の前提となる事項についての調査は、自己責任として自らが行うことが原則である。事業者間取引においては、取引の相手方が述べたことが客観的真実に反しており、表意者側がそれを信じて取引をしたとしても、事実と反する表示をした側のみに責任があるわけではなく、自ら調査することなく相手方の表示を信頼した側にも責任がある場合が少なくない。このような場合に、一律に意思表示の取消しを認めるよりも、瑕疵担保責任等を理由とする損害賠償請求等において当事者双方の過失の程度を斟酌し、過失相殺として処理することの

できる法理を用いる方が、より妥当な解決を導くことが可能となると考えられる。

## 第17 保証債務

〔保証債務全般についての意見〕

今回の保証債務に関する改正案は、従来から、主たる債務の範囲に貸金等債務が含まれる根保証契約や、債務者が事業者である貸金等債務を主たる債務とする保証契約等において、保証人が想定した以上の多額の保証債務を負い、生活破綻を来すこと等の問題を生じないようにすることを意図しているものと考えられ、その考え方は支持できるものである。

しかし、不動産賃貸借契約における連帯保証人は、いわゆる貸金等債務を主たる債務とする場合の保証人とは異なる実態があり、不動産賃貸借契約における連帯保証人にそのまま適用することは不都合を生じる場面がある。このため、以下の一部の規定については、不動産賃貸借契約の連帯保証債務については適用しないことを明確にすべきであると考ええる。

### 1 第17-1 保証債務の付従性（民法第448条関係）

〔意見〕

主たる債務の目的または態様に加重があった場合に、加重された債務については、保証人と新たに加重された主たる債務についての保証契約を締結しない限り保証人には責任がないとすることは、主たる債務に貸金等債務が含まれる場合は妥当と考えられるが、不動産賃貸借契約の連帯保証人にこれを適用することは適切ではない。

〔理由〕

- 不動産賃貸借においては、主たる債務の態様に加重がある場合としては、賃貸人からの賃料増額請求によって賃料額が増額される場合が考えられるが、その増額は借地借家法第11条（借地の場合）又は同法第32条（借家の場合）の強行規定に従い、一定の経済事情の変動等により相当な範囲での増額がなされるものである。その増額幅は軽微なものであって、保証人の生活破綻や自殺等の問題を生ずるような性質のものではないことは明らかである。

それにもかかわらず、連帯保証人が当然にはその増額された賃料分については保証債務を負わないとなると、賃貸人は賃料額の変更の都度、連帯保証人と新たに連帯保証契約を締結する必要を生じることとなる。

しかしながら、わが国の民間賃貸住宅の家主の約85%程度が個人家主であり、その約60%が60歳以上の高齢者であるというのが、民間賃貸住宅における賃貸借の実態であると言われている。かかる状況にある民間賃貸住宅の賃貸人に、連帯保証人との再度の契約締結を求めることは実際には困難である。

- また、かかる事務を賃貸人が専門業者に委託するとなれば、賃貸人側のコストが上昇するため、これを賃料に転嫁することとなるが、結局のところ、この規定を不動産賃貸借に適用するとすれば、民間賃貸住宅における賃料の上昇を招くこととなり、良好な賃貸住宅の形成を図る観点からは好ましくない。

したがって、不動産賃貸借の連帯保証債務にかかる規定を適用することはわが国の賃貸市場において好ましくない影響を与えることになるため反対である。

- 保証債務の付従性について不動産賃貸借のみを除外するとの規定を設けることが困難であるとするれば、かかる付従性についての規定は、これにより保証人が想定した以上の多額の保証債務を負い、生活破綻を来すこと等の問題を生じることが典型的に予想される貸金等債務を主たる債務とする場合の保証に限るとして頂きたい。

## 2 第17-5 根保証

[意見]

**根保証契約において元本確定期日・極度額を設定するとの規定については、不動産賃貸借契約における連帯保証契約が根保証契約として扱われる場合には、かかる規定は多くの強行規定を含む借地借家法の適用を受ける不動産賃貸借契約とは相容れない場合が多く、不動産賃貸借契約への適用がなされることは反対である。**

[理由]

- 建物賃貸借契約は、借地借家法第26条（法定更新）及び第28条（正当事由）の強行規定により賃貸借契約は原則として更新され、そもそも建物賃貸借契約の期間は長期化することが前提とされており、賃貸借契約の終了時期は保証債務の債権者である賃貸人が決定することが出来ず、事前に確定することができないため、その連帯保証債務の元本確定期日を定めることが困難である。
- また元本確定期日を最長5年間とすることは、借地借家法の強行規定により、主たる債務である建物賃貸借契約は長期間継続することが前提とされており、賃借人も連帯保証人にとっても、その旨の認識は社会的に浸透しているといつてよい現状においては、かかる規定を賃貸借に適用することは現状の建物賃貸借の実情とはかけ離れるものである。
- 建物賃貸借契約における連帯保証人の保証債務の範囲は、未払い賃料、賃借人の故意過失その他の善管注意義務違反を理由とする損害賠償債務、原状回復債務、遅延損害金その他の違約金債務等々があり、借地借家法の強行規定により何時終了するかが事前に確定できない建物賃貸借契約において、その連帯保証債務につき極度額を設定することは、事実上困難な状況にある。  
かかる困難を克服するには、賃貸人が、連帯保証人と期間を定めた連帯保証契約を締結し、期間の満了の都度、連帯保証契約を再契約していくことが考えられるが、建物賃貸借の連帯保証人が遠隔地に居住する場合や住所の移転、相続の発生等の事実が生じている場合は少なくなく、前述のとおり、わが国における民間賃貸住宅の賃貸人の実態からすると、かかる対応をわが国の民間賃貸住宅の賃貸人に求めることは事実上困難である。
- 賃貸人としては、かかる場合には、いわゆる家賃債務保証業者の保証を賃借人に求めることが考えられる。賃貸人が家賃債務保証業者による保証を建物賃貸の条件とするときは、多くが消費者である民間賃貸住宅の賃借人は、本来であれば、親兄弟や親族の連帯保証による賃貸借契約の締結が可能であったところ、家賃債務保証業者に対する保証料の支払いが必要となり、賃借人の負担が増加することが予想されるが、それはわが国の健全な賃貸市場の育成の観点からみた場合、

好ましいこととはいえない。

### 3 第17-6 個人保証の方策の拡充

#### (1) 契約締結時の説明義務・情報提供義務

[意見]

保証契約締結時に保証人に当該保証契約の内容を理解させるためにア～ウの事項を債権者が保証人に対し説明することは適切であると考え、エの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は、主たる債務者の信用状況についての説明義務を債権者に課することは反対である。

[理由]

- 建物賃貸借契約においては、連帯保証人は借借人の親兄弟その他の親族である場合が少なくないが、このような場合、債務者である借借人の「信用情報」は貸貸人よりも連帯保証人の方がより多くの情報を有している場合が多い。かかる場合には貸貸人に対して借借人の信用状況についての説明義務を課す意味がないだけでなく、前述のわが国の民間賃貸住宅の貸貸人の実情からすると、貸貸人が借借人の信用状況を正しく把握することには事実上の困難が伴う場合が少なくない。
- 「信用状況」とは何を指しているかは必ずしも明確ではなく、借借人の年収や債務の弁済状況等を意味するとすれば、プライバシー侵害や個人情報保護の観点から、貸貸人には、どこまでの情報を提供すべきかの判断に迷うことになり、賃貸借の現場において事実上の混乱を生じる可能性が高い。

#### (2) 主たる債務の履行状況に関する情報提供義務

[意見]

アの、「保証人から照会があったときは、保証人に対し、遅滞なく主たる債務の残額[その履行状況]を通知しなければならない。」との条項は格別の問題はないと考え、イの「主たる債務の履行が遅延したときは、保証人に対し、遅滞なくその事実を通知しなければならないものとする。」と規定を設けることは反対である。

[理由]

- 建物賃貸借においては、賃料の支払いが何らかの事情により遅れることは決して珍しいことではない。しかし、多くの場合が勘違いや繁忙等による賃料の振込の失念等によるものであり、ほとんどは短期間に解決しているのが実情である。また、建物賃貸借の連帯保証人は、親兄弟、その他の親族、先輩、勤務先の上司等々多様なものがあり、このような実態がある中で、賃料の滞納があれば「遅滞なく」連帯保証人に通知することは、借借人と連帯保証人との人間関係に、本来与える必要のない悪影響を与えかねない。
- また、わが国の民間賃貸住宅の貸貸人の実態からすると、わが国に数多く存在する民間賃貸住宅の貸貸人が、遅延のある都度、遅滞なく連帯保証人に通知することを義務づけられることは、

事実上、多くの民間賃貸住宅の賃貸人に困難を強いる結果となりかねず、円滑な対応が困難であると考えられる。

- 建物賃貸借の実情として、賃料の支払いが遅れた場合、実務上は、賃貸人が賃借人と面談して遅延の原因を確認し、遅延の原因が例えば家族の入院等による突発的な支出により当該月の支払いが遅れたような場合など、悪質なものではなく、賃借人自身も遅延については速やかに解消する意向を示している場合などでは、賃貸人は、事情を了解して支払可能となるまで待つなどして賃借人を支援し、賃貸人と賃借人との信頼関係が形成されていくことが少なくない。

このような場合に、賃料の遅延があった時点で、「遅滞なく」連帯保証人に連絡することを義務づけられることは、実質的にはさしたる通知の必要性も緊急性もないにもかかわらず、賃貸人から連帯保証人に対して賃借人による賃料遅延の事実を通知せざるを得なくなり、賃貸人と賃借人との良好な人間関係と信頼関係を形成していく上では、むしろ障害となる場合が少なくない。

#### 第26-4 信義則等の適用に当たっての考慮要素

[意見]

**信義則の適用に関する考え方には異論はないが、このような明文の規定を設けることには反対である。**

[理由]

- 契約当事者間に情報の質・量・交渉力に格差があるという場合の「格差」については当事者間の属性や個別の事情によって、まさに千差万別である。かかる個別の事情を、判例によって、当該事案の特質に則し、個別に判断されること自体には異論はない。

しかしながら、建物賃貸借の分野における、いわゆる敷引特約や更新料支払特約等の有効性に関する裁判例にも見られるように、どのような格差がある場合に信義則に反するかという判断についても、下級審判決の間でも見解が分かれ、高等裁判所の判決と最高裁判所の判決との間ですら見解が異なる判断が示されてきた。

ましてや、かかる状況のもとで、本規定を明文化し、各当事者がそれぞれの立場で「格差」があることをもって信義則違反に該当するか否かを判断するならば、本規定がなされない場合に較べて契約条項の有効性を巡り、格段に多くの紛争を生ずることが容易に予想されるところである。しかも、現在の不動産賃貸借の実情からすると、この可能性は極めて高いと言わざるを得ない。

このような紛争が多発することが、かなりの高い確率で予想されるような条項は、取引社会にとってマイナスをもたらすおそれが強く、不動産取引の安定化の観点からは、明文化することには反対であると言わざるを得ない。

#### 第27-1 契約締結の自由と契約交渉の不当破棄

[意見]

**契約の成立が確実であると信じるのが相当であると認められ、契約の成立を確実であると信じた当事者の一方が一定の経済的負担を行った場合には、その者を不当な契約交渉の破棄から守る必要性があると考えられる。**

[理由]

- 建物賃貸借においては、賃貸人が契約交渉の不当破棄をする場合もあり得るし、賃借人が契約交渉の不当破棄を行う場合もあり得る。

居住用建物賃貸借の場合においても、申込時には金銭の授受がなされないため、賃借人の中には、数多くの賃貸人に対して何件もの入居申込みを行う者も少なからずおり、各賃貸人は入居申込を受けた後は他の賃借希望者からの申込を全て断っている状態で、入居審査に合格した後に賃借人が一方的に契約の締結を拒絶し、賃貸人に損害が発生するケースも少なくない。もとより、賃借人が多数の物件についての選択肢を有することについては最大限に尊重されるべきものである。しかし、賃貸人、賃借人の如何を問わず、信義則に反するような交渉の不当破棄に至るような場合が許されないことはいうまでもない。かかる契約交渉の不当破棄の事態は、賃貸人側、賃借人側の双方にあり得る事態であり、それぞれの契約締結の自由を尊重することが重要であることはいうまでもないが、信義則に反するような不当な契約交渉の破棄にまで至る場合には、その相手方を救済する必要があると考える。

## 第27-2 契約締結過程における情報提供義務

〔意見〕

**情報提供義務が認められる場合があり得ることは否定しないが、この規定は情報提供義務の範囲が広くなり過ぎるものと思われるため、その範囲を適切に限定することが出来なければ、規定を設けることには反対である。**

**仮に、この規定を設けるとした場合には、少なくとも、「他の法律に情報提供に関する義務が規定されている場合はこの限りではない。」とする等の例外を設けて頂きたいと考える。**

〔理由〕

- 契約当事者は、契約締結に必要な情報は自己の責任において収集するのが原則であることは中間試案の本文に示されたとおりである。例外的に、契約締結過程において情報提供義務が認められる場合があり得ることには異議はないが、これまでの判例においても、情報提供義務が認められるのは、金融商品に関する取引等に典型的にみられるように、当該情報がかなりの専門的な分野に属するものであり、かつ、その情報が一方当事者側に集中して偏在しているような場合において、限定的に認められてきたものと考えられる。
- 宅地建物取引においては、既に、宅地建物取引業法第35条や第47条において一定の情報を提供することが義務づけられており、これにより取引関係者の利益を守ることが実現できていると思われる。少なくとも、宅地建物取引業法のように、一定の情報提供義務が既に法律に規定されている場合には、民法による情報提供義務の規定を適用しなければならない必要性がないと考えられる。

## 第35 契約不適合責任

〔意見〕

**現行法の瑕疵担保責任を、いわゆる契約不適合責任へと移行することについては反対である。**

〔理由〕

- 宅地建物取引においては、中古住宅の売買事例が数多く存在しており、現行民法における瑕疵担保責任を「引き渡すべき目的物が、種類、品質及び数量に関して当該売買契約の趣旨に適合しないこと」に対する責任に置き換えられるものとする、中古住宅の売買契約の場合などにおいては、契約書の規定の仕方によっては、単なる経年劣化等についても売主側に責任が生ずるおそれがある。

瑕疵担保責任を契約不適合責任へと改めることは、契約書の規定の仕方如何によって売主側の責任が異なることが予想され、宅地建物取引の円滑な処理の障害となるおそれがある。

### 第35-7 買主が事業者の場合における目的物検査義務及び適時通知義務

〔意見〕

かかる規定を設けるとしても、不動産の売買契約には適用されないことを明記して頂きたい。あるいは、本条項についてただし書を設け、「ただし、遅滞なく目的物の検査をすることが困難である場合はこの限りではない。」として頂きたい。

〔理由〕

- 不動産売買契約においては、例えば中古アパートの売買の場合のように、賃借人が現に売買対象建物に居住している場合においては、目的物を遅滞なく検査することが困難な場合が少なくな

い。  
また、土地に土壤汚染があるか否かについては、土壤汚染の調査費用が極めて高額であることから、土地の引渡しを受けた後に遅滞なく検査を行うことは実務上は困難である場合が多い。

- したがって、売買目的物に対して遅滞なく検査を行うことを求めるこの規定は、少なくとも不動産取引にはなじまないと考えられる。このように、不動産取引においては遅滞なく目的物の検査をすることが困難な場合が典型的に多いと考えられるのであるから、ただし書を付して、遅滞なく検査をすることができない場合にはこの規定を適用しない旨を明記する必要があると考える。

### 第38 賃貸借

#### 1 第38-8 賃貸物の修繕（民法第606条第1項関係）

〔意見〕

賃貸人が必要とされる修繕を行わない場合に、賃借人が自ら修繕を行うことができる場合があることは裁判例においても認められているところであり、個別に裁判においてかかる判断がなされることは適切であると考え、修繕を行うに至った事情には様々なものがあり、賃借人に修繕の権利があることを強調する明文化は、不動産賃貸借の現場において混乱を生じる場合が多いと考えられるので、明文化には反対である。

〔理由〕

- 賃借人から建物の大規模な修繕を求められた場合であっても、それが借地上の建物であり、地主との間の土地賃貸借契約において大規模修繕を行うには地主の承諾が必要とされている場合がある。そのような場合であっても、この規定が民法に定められると、賃借人が自ら修繕を行うことが考えられるが、これにより、地主と借地人兼建物賃貸人、借地人兼建物賃貸人と建物賃借人

との間で無用の紛争を生じる可能性がありこのような規定は好ましくない。

- また、いわゆるインテリジェントビル等の複雑な構造を有する賃貸建物では、建物の構造を理解しているものでなければ適切な修繕を行うことが出来ず、場合によっては賃借人が修繕を行ったことにより建物のグレードダウンが生じて建物に不利益を与えるなど賃借人側にも損害賠償のリスクを生ずることがある。単に、賃借人に修繕権があることを明文化することは、賃貸人、賃借人にとっても不利益を生ずる場合がありやはり好ましいとはいえない。
- 加えて、賃借人がこの規定により自らに修繕権があるとの考えから、賃借人の必要と考える修繕を行った結果、必要以上のコストをかけて必要以上の修繕を行った場合には、別の紛争を惹起する結果となることが予想される。  
とりわけ、雨漏りが生じた場合には、一般に雨漏りの原因の特定は極めて困難であることが指摘されており、防水シートの張り替えや、壁の補修を何度も繰り返した挙げ句に雨漏りが解消しないという場合や、いきなり屋根全体を葺き替えるという本来必要とされる修繕以上の修繕工事が実施される場合など、無用の紛争を生ずる可能性が高いと言わざるを得ない。
- 結局のところ、この問題は、賃借人側が修繕がなされないことによって受ける不利益と、賃貸人側が速やかに修繕を行うことが出来ない事情や、賃貸人側の不利益等を考慮して、当該賃借人に修繕権が認められるか否かが決定される問題である。  
従って、裁判所において、個別の事情に即して修繕権の有無が判断されることが適切であり、単に、賃借人に修繕権があることを明文化することは、不動産賃貸借の現場に無用のトラブルを生じさせる可能性が高いので反対である。

## 2 第38-10 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等（民法第611条関係）

[意見]

**賃借物の一部滅失や一部の使用及び収益をすることが出来なくなった場合には、当然に賃料が減額されるところは賃貸借の現場に混乱を招くおそれが高いと考える。**

**従って、このような場合には、賃借人から、賃貸人に対し、一部の使用が出来なくなった旨を通知するとともに、賃料減額の請求を行い、賃貸目的物の使用ができない状況に応じて当事者が減額幅を協議して決定することが望ましく、当然に減額されるところには反対である。**

[理由]

- 中間試案の(1)は、現行民法第611条1項と較べると賃借物の一部滅失の場合に限らず、一部の使用収益が出来なくなった場合にも賃料の減額を認めるものであり、かつ、賃料の減額を、賃借人からの減額請求によるものとせず、何らの意思表示を要することなく当然減額とするものである。

しかし、建物賃貸借の現場では、一部の使用収益が出来ない場合には、風呂が故障した場合、造り付けのエアコンが故障した場合、水道管が凍結した場合、水洗トイレが故障した場合等々、使用が出来ない程度やその重大性については様々なものがあり得る。

これらの中には賃借人から故障した旨の通知を受ければ、賃貸人において速やかに故障を直す

ことも出来る場合もあれば、そうではないものもあり得る。仮に、賃借人からの賃料減額請求の意思表示を不要とすると、賃借人が故障をそのまま放置し、賃貸人もその状況を認識していない状況のもとで、後日に、賃借人から、その間の賃料が当然に減額されていると主張される場合があり得る。

しかし、そのように賃借人の意思表示を不要とすることは、無用のトラブルを生じる可能性が増すだけの結果になりかねず、賃貸借の現場が混乱することが懸念される。

- このような場合には、まず、賃借人から賃貸人に通知がなされ、当事者双方が賃貸目的物の現状を把握して、賃料の減額について協議することが望ましい。したがって、当然減額とするのではなく、現行の民法第611条1項と同様に減額請求の意思表示が必要であるとすべきである。

### 3 第38-13 賃貸借終了後の収去義務及び原状回復義務（民法第616条、第598条関係）

〔意見〕

(1)の賃貸借終了後の収去義務に関し、ただし書の「賃借物から分離することができない物又は賃借物から分離するのに過分の費用を要する物についてはこの限りではない」との規定は削除するか、あるいは、借地借家法第33条の造作買取請求権の場合と同様に、ただし書の冒頭に「建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した物で」との文言を加え、「建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した物で、賃借物から分離することができない物又は賃借物から分離するのに過分の費用を要する物についてはこの限りではない」とすべきである。

(3)の通常損耗については原状回復義務を負わないとの条項が強行規定ではないことを明らかにするため、民法第648条（「受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない。」）等の規定と同様に、「特約がなければ」との文言を付加し、「賃借人は、賃借物の通常の使用及び収益をしたことにより生じた賃借物の劣化又は価値の減少については、特約がなければ、これを原状に復する義務を負わないものとする。」とすべきである。

〔理由〕

- (1)は、分離ができない物や分離するのに過分の費用を要する場合には賃借人が収去義務を負わない旨を規定するものであるが、もともと賃貸借は、他人の所有物を使用収益することを内容とする契約であり、他人の所有物に分離ができない物や分離するのに過分の費用を要するような物を勝手に設置することが出来ることを前提とした規定を設けることは、当事者間に無用のトラブルを発生させる契機となるものであり、好ましくないと考える。分離ができない物や分離するのに過分の費用を要することを理由に収去義務の有無を論ずることが出来るのであれば、それは、賃貸人の同意を得て設置した物に限るべきである。
- 退去時の原状回復については、不動産賃貸業界においては、国土交通省の原状回復ガイドラインや東京都賃貸住宅紛争防止条例に基づくいわゆる東京ルールや、いわゆる大阪ルール等の各地方公共団体においてルールが作成されてきており、これらのルールのもとに、賃貸人と賃借人が原状回復について十分な理解を得て、双方の納得のいく原状回復の内容を合意することが推奨され、既に不動産賃貸業界においては、退去時の原状回復を巡るトラブルを可能な限り防止する取

組みが行われている現状にあると認識している。

かかる状況のもとで、(3)の規定が、「特約がなければ」等の制限を付さず、何らの制約のない形で規定されるとすれば、この規定が強行規定であるか否かにつき疑問を生じ、却ってトラブルを生ずる原因となりかねない。例えば、東京ルール等の各地方公共団体の条例等に従い、適切な当事者間の合意により、賃料を比較的安くする代わりに退去時には賃借人が畳表の張り替え費用とハウスクリーニング費用を負担すると決められた場合であっても、後日に賃借人から、民法では「賃借人は、賃借物の通常の使用及び収益をしたことにより生じた賃借物の劣化又は価値の減少については、これを原状に復する義務を負わない」と規定されているので、この特約は無効であるとの主張がされてトラブルを生ずる可能性がある。現在の建物賃貸借業界の現状をみるならば、この可能性は極めて高いものと言わざるを得ない。

従って、この規定を巡ってトラブルを生ずることのないよう、この規定が任意規定であることを明らかにすべきである。

以 上