

# 駒澤大学法科大学院 市民ロースクール

駒澤大学法科大学院は、世田谷区にある唯一の法科大学院として、身近な法律の問題に関する情報や知識を提供するための連続講座、

**「市民ロースクール」**を開催します。

**今回のテーマは「不動産賃貸借」**です。

## 第2回：基礎から学ぶ不動産賃貸借

駒澤大学法科大学院では、年2回、無料法律相談を開催しています。その際、相談項目で多いものの一つに「不動産賃貸借」の問題があげられます。

広く一般の方々にわかりやすく、基礎的な事項から不動産賃貸借に関する講義を行います。賃貸借で失敗しないために、初歩から学んでみませんか？

市民ロースクール 第2回

「基礎から学ぶ不動産賃貸借」

講師 島田一彦（駒澤大学法科大学院客員教授・弁護士）

## 第1 はじめに

### 1 賃貸借契約とはどのような契約か？

賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによってその効力を生ずる。・・・民法601条

賃貸人の基本的義務・・・目的物引渡義務、契約存続中、目的物を使用収益に適するようしておく義務

賃借人の基本的義務・・・賃料支払義務、賃借物保管義務、賃借物返還義務

### cf・使用貸借契約（民法593）

使用貸借は、当事者の一方が無償で使用及び収益をした後に返還をすることを約して相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生ずる。

### ・消費貸借契約（民法587）

消費貸借は、当事者の一方が種類、品質及び数量の同じ物をもって返還をすることを約して相手方から金銭その他の物を受け取ることによって、その効力を生ずる。

## 2 賃貸借契約の目的物は？

使用・収益によって消滅しないものであれば、動産、不動産何でもよい（他人の所有物でも可）。

ただし、不動産を目的とする賃貸借契約については、動産を目的とする賃貸借契約と異なり、民法施行以来、多くの特別法によって賃借権の強化（賃借人の保護）が図られてきた（農地、宅地、建物等）。

→ 宅地、建物については、平成3年に、いわゆる建物保護法、借地法、借家法が「借地借家法」に一本化され従来どおり、借地人、借家人の保護が図られている。

## 第2 不動産賃貸借契約について（別紙「建物賃貸借契約書」を参考に）

### 1 賃貸借契約の存続期間（契約期間）－第2条関係

(1) 民法では、賃貸借の存続期間は20年を超えることができない（604）。しかし、建物の所有を目的とする土地の賃貸借、建物賃貸借には上記民法604条の適用はない。

(2) 建物賃貸借契約は契約期間が満了すれば必ず終了するか。

民法619 I では、期間満了後に賃借人が建物の使用を継続している場合に、賃貸人から異議を述べなかった場合は、更新が推定されるが、異議を述べれば終了する。と規定されている。

しかし、この規定は、借家法によって賃借人に有利に変容され、それは借地借家法でも引き継がれて、次のとおり賃借人に有利になっている。

- ①法定の時期に更新拒絶の意思表示をしなければならない。
- ②民619では「推定する」だったがのが、借地借家法では「みなす」となっている（借地借家26 I）。
- ③賃貸人からする更新拒絶には、正当事由が必要である（借地借家28）。

そして、この正当事由の認定は、非常に厳しく、なかなか認めてもらえない。

結果、更新拒絶ができず建物賃貸借契約は更新されてしまう（法定更新）。

※ ただ、これでは、賃借人に有利にすぎる面があり、良質な賃貸住宅の供給を図れないとして、平成11年の改正で普通借家とは別に定期借家（38）という制度を創設した。この定期借家なら一定の要件を備えれば期間満了時に必ず契約は終了する。

(3) 法定更新後の契約内容

合意更新の場合には、更新合意をする際に、更新後の契約内容を決めているはずであるが、法定更新の場合には、普通は賃貸人は更新の意思がないから法定更新になってしまうので、すすんで更新後の契約内容を決めるといことがない。すると、

(4) 法定更新後の契約内容はどのようにして決まるのか？

本件借家契約が法定更新になった場合、更新後の借家契約の賃料はいくらか、期間は何年か。－借地借家26 I 本文により「同一条件」。

ただし、期間の点だけは、借地借家26 I 但書により、期間の定めがない賃貸借となる。

(5) 期間の定めのない借家契約は何時終了するか？－民617 I

何時でも解約申入れができ、解約申入れから一定期間が経過すると終了する。

ただし、この民法の規定も借地借家法により変容されている。

#### C f 借地契約の更新

借地契約更新についても借家と似たような規定になっている。

ただ、更新後の契約期間は、借家の場合は期間の定めのない借家契約になったが、借地の場合は、期間が法定されている。

ここが借家の更新と大きく違う点である。借地借家4条により、初回更新は20年、再更新以降は10年。

なお、借地についても定期借地（借地借家22）がある。

## 2 賃料不払いを理由とする建物賃貸借契約の解除（第9(1)条関係）

### (1) 賃料不払いを理由とする建物賃貸借契約の解除の要件

ア 売買契約の解除と賃貸借契約の解除（告知）との違い。

#### ① 効果の違い

継続的な契約である賃貸借契約も、当事者の債務不履行があれば解除して終了させることはできる。しかし、解除の効果は売買契約とは異なる。売買契約の解除は、有効に成立していた契約の効力を解消させて、その契約がはじめから存在しなかったと同様の法律効果を生じさせるもの（遡及的無効）。賃貸借契約の解除は、将来に向かって契約の効力を解消するもので解除の効果は遡及しない（民620条）。正確には「解除」ではなく「告知」。

## ② 要件の違い

[賃料不払い（履行遅滞）を理由とする解除について]

賃料不払いによる賃貸借契約解除の適用法条は民法541条。

ただし、売買契約の解除と違い、要件が修正されている。

解除原因となる債務不履行の内容については、賃貸借契約の継続を困難にするような信頼関係破壊ないし背信性が必要。

「賃料の支払いを1回怠った」程度では「信頼関係破壊ないし背信性」は認められない。

実務的には、

3か月分の賃料滞納→支払催告→催告後相当期間経過→解除の意思表示（Or支払催告+停止条件付解除の意思表示）

### 3 建物賃貸借契約の解約申入れ（第8条関係）

#### (1) 解除（告知）と解約申入れの違い

いずれも、継続的契約関係を将来に向かって一方的に終了させる意思表示である。このうち、相手方の債務不履行を原因とするものを解除（告知）と呼び、法律の規定又は約定によって債務不履行がなくても終了させる場合を解約申入れと呼ぶ。解約申入れの場合には、意思表示から一定期間経過後に契約終了の効果が生じることが多い。

## (2) 建物賃貸借契約の解約申入れの要件

建物賃貸借契約を解約申入れにより終了させるためには、どのような要件が必要か？

### ア 民法の定める解約権の発生原因

民617 I - 賃貸借期間を定めなかったこと

民618 - 賃貸借期間を定めた場合であっても当事者の一方又は双方に  
解約権を留保することを両当事者が合意したこと（本8条）

イ 民法では以上のようにになっているが、ここでも借地借家法により、民法に定める解約申入れの要件が変容されている。

### ・賃借人から解約申入れをする場合

これは民617 I ii をそのまま適用する（解約権留保の場合は民618 準用）。いつでも解約申入れができ、解約申入れをして3か月経過すれば契約は終了する。

・賃貸人から解約申入れをする場合

民617 Iの主語は「当事者が」となっており、賃借人からするのか賃貸人からするのかを区別していないが、借地借家法がこれを変容している。

- ・借地借家27 I - 6 か月経過後に終了する（期間を延ばした）。
- ・借地借家28 - 正当の事由が必要。しかも正当事由は6か月間継続する必要がある。

つまり、賃借人から解約申入れをする場合は、解約権がありさえすれば、とにかく解約したいというだけでよくそれ以外の理由は要らない。そして解約申入れから3か月後に契約は終了する。

しかし、賃貸人から解約申入れをする場合は、正当事由が必要。そして、正当事由を備えた解約申入れをしてから正当事由が存続していれば、6ヶ月後に終了する。

ただ、正当事由は、更新拒絶の正当事由と同じなので、なかなか認められない。

ウ したがって、**賃貸人**が期間を定めた建物賃貸借契約を期間途中で解約申入れするためには、契約期間内でも解約申入れができるという条項を設けておく必要がある（民618）。しかし、この解約申入れ条項だけでは足りず、正当事由が必要とされているので、実際には簡単に解約申入れできない（しかも、仮に、正当事由が備わっても6か月後でなければ契約は終了しない。）。

エ なお、定期借家契約にしても、期間満了による建物賃貸借契約終了は確実であるが、契約期間途中の解約申し入れの要件は、普通借家と変わらないため賃貸人からの中途解約をしやすくする方策はない。

※ 借地の場合は、借地期間が法定されているから期間の定めのない借地契約の解約申入れというものはないし、9条があるので、8 I II以外には期間途中の解約申入れは認められない。

#### 4 更新料支払条項の効力（第7条2項関係）

- (1) 乙が、本件建物賃貸借契約が法定更新されたにもかかわらず、契約書7条2項に反して更新料を支払わなかった場合、甲は更新料の不払いを理由に契約解除できるだろうか？

－借地借家法28条は、賃貸人側に更新拒絶の正当事由がない限り借家契約は更新されると定めている。したがって、もし、更新料の支払がない場合に契約終了という効果を与えるとすれば、実質的には更新料の支払が法定更新の要件になったのと同じであり、借地借家法28の趣旨に反するので、更新料支払条項は、無効であるようにも思われる。

しかし、賃借人に更新料の支払義務を負わせることそれ自体を禁ずる法規はなく、更新料が、更新後の賃貸借期間に対応する賃料の前払等の性質を有するものであることを斟酌すれば、更新料支払条項の定めは有効で、賃貸人には契約書7条2項に基づく更新料支払請求権が認められる。

したがって、更新料の不払が当事者間の信頼関係を失わせたと評価できる場合、ないし、更新料の不払が他の事情とあいまって当事者間の信頼関係を失わせたと評価できる場合には、賃貸借契約を解除することができる。

(2) では、仮に、甲が建物賃貸業を営むもので、乙が一般消費者であった場合、更新料支払条項は消費者契約法10条に違反し無効とならないか？

更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらない（最判平23.7.15）。

## 5 造作買取請求権の放棄（第17条関係）

- (1) 「造作」とは「建物に附加された物件で、賃借人の所有に属し、かつ建物の使用に客観的便益を与えるもの」（最判昭29.3.11）である。

配電設備、水洗便所、シャワー設備、レストラン用店舗の調理台・レンジ・食器棚・ダクト等の設備一式（法文で例示されている「畳、建具」は、現在では標準備付となっており、例示にふさわしくない）など。

Cf 家具、什器のように独立性が高く、容易に取払可能で、取り払っても価値を減じないものは、造作ではない。

また、賃借人が費用を投下した結果が建物の構成部分となり、建物所有権に吸収されている場合（民608条2項）は、当然、造作とはならない。

- (2) 造作買取請求権は、建物明け渡しの際に造作を収去しなければならない賃借人の不利益に配慮し、賃借人に造作の残存価値の回収を可能にした制度。

ならば、本件造作買取請求権の放棄条項は、賃借人にとって不利益なので借地借家法で無効か？

- (3) 強行規定を定めた借地借家37条の中には33条があげられていないので、33条は強行規定ではない。このため賃借人に不利な上記放棄条項も有効である。

## 6 原状回復義務（第15条関係）

原状回復とは、国交省から公表された「原状回復に関するトラブルとガイドライン」によると（賃借人が建物を借りた当時の状態に戻すことではなく）「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」と定義され、その費用は賃借人の負担としている。そして、いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は賃料に含まれるとされている。

したがって、中古建物の賃貸借の場合は、特に、入居時における建物状態の確認と記録（デジカメ撮影等）、この状態を前提にして賃借人が負担する原状回復費用の範囲や原状回復費用の目安等が具体的に記載されたリストを作成し契約書に添付することが望まれる。

## 7 その他の契約条項について

### 建物賃貸借契約書（参考）

賃貸人〇〇〇〇を甲、賃借人〇〇〇〇を乙、連帯保証人〇〇〇〇を丙として、次のとおり建物賃貸借契約を締結する。

（契約の目的）

第1条 甲は、その所有する後記建物（以下「本件建物」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを借り受けた。

（賃貸借期間）

第2条 賃貸借の期間は、平成25年6月11日から平成28年6月10日までの3年間とする。

（賃料）

第3条 賃料は1か月金315,000円（消費税相当額を含む）とし、乙は毎月25日までに当月分を甲名義の〇〇銀行〇〇支店預金口座（〇〇〇-〇〇〇）に振込み支払う（手数料は乙負担）。但し、甲及び乙は、その賃料が経済事情の変動、公租公課の増減、近隣の家賃との比較等により、著しく不相当となったときは、協議の上、契約期間中であっても、賃料を改定することができる。また、1か月分に満たない期間の賃料は、日割計算した金額とする。

(敷 金)

第4条 乙は、甲に対し、敷金として金900,000円を本契約締結と同時に預託し、甲はこれを受領した。

(使用目的)

第5条 乙は本件建物を乙の経営する和菓子店舗として使用するものとし、他の用途に使用してはならない。

(禁止事項)

第6条 乙は、甲の書面による事前の承諾がなければ、次の事項をしてはならない。

- (1) 本件建物の賃借権を第三者に譲渡し又は本件建物を転貸すること。
- (2) (1)の他、共同使用その他事実上賃借権の第三者への譲渡又は転貸と同様の結果となる行為をすること。
- (3) 本件建物の増改築、改造、模様替え、看板の設置、雨よけテントの設置、照明器具の変更、業務用冷蔵庫等大型機器の搬入、その他造作の設置・改廃等原状を変更する行為を実施すること。

(契約の更新)

第7条 本契約は、甲乙協議の上、更新することができる。

- 2 協議又は法律の規程に基づき本契約が更新されたときは、乙は甲に対し、更新と同時に従前賃料月額と同額の更新料を支払う。

(期間内解約)

第8条 契約期間の途中といえども、甲において解約を申し入れたときは、6か月後に本契約は終了するものとする。

- 2 乙において解約をしようとするときは、予めその期日を定め、当該期日の3か月前にその旨を貸主に書面で通知するものとする。

(契約解除)

第9条 乙が次の場合の1つに該当したときは、甲は催告をしないで、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 賃料の支払いを1回でも怠ったとき。
- (2) 賃料の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲乙間の信頼関係を著しく害すると認められるとき。
- (3) 第6条の規定に違反したとき。
- (4) 長期不在により賃借権の行使を継続する意思がないと認められるとき。
- (5) その他本契約に違反したとき。

(暴力団の排除)

第9条の2 乙又は入居者が次の各号の1つに該当したときは、甲は、何らの催告を要せず本契約を解除することができ、乙は、甲に対し本件建物を直ちに明け渡さなければならない。この場合、甲は乙の事前の承諾を得ることなく、電気・水道水の供給停止、本件建物の施錠の交換等の乙の本件建物の使用を阻止する措置をとることができることを乙は予め承諾した。

- (1) 乙又は入居者が、暴力団員、暴力団関係者、その他反社会的勢力関係者であることが判明したとき。
- (2) 本件建物内、共用部分等に暴力団等であることを感知させる名札、名称、看板、代紋、提灯等の物件を掲示したとき。
- (3) 本件建物に暴力団員、暴力団関係者、その他反社会的勢力関係者（以下「暴力団員等」という。）を居住させたとき。
- (4) 本件建物、共用部分内に反復継続して暴力団員等を出入りさせたとき。
- (5) 本件建物、共用部分その他本件建物の周辺において、乙又は入居者が暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、覚せい剤、けん銃不法所持等の犯罪行為を行ったとき。
- (6) その他、本件建物、共用部分及び本件建物の周辺において、暴力団等の威力を背景に粗野な態度、言動によって本件建物の入居者及び管理者、本件建物への出入者、近隣住民等に不安感、不快感、迷惑を与えたとき。

(修繕義務)

第10条 障子、ふすま及び畳の交換その他建物の部分的な小修繕は、乙が費用を負担して自ら行うものとする。

(原状回復、損害賠償義務)

第11条 乙の責に帰すべき事由により建物を汚損、破損若しくは滅失したとき、又は甲の承諾なしに建物の現状を変更したときは、乙は速やかにこれを原状に回復し、又は損害を賠償する。

(ガスの使用料等)

第12条 ガス、電気、水道等の使用料は、乙の負担する。

(延滞賃料等への敷金充当等)

第13条 敷金には利息を付けないものとし、乙が賃料の支払いを怠ったとき又は第11条の損害賠償金額を支払わなかったときは、甲は敷金をもってその弁済に充当することができる。但し、乙は敷金をもってその弁済に充当するよう要求することはできない。

2 前項により敷金に不足が生じたときは、乙は直ちにその不足額を甲に預託しなければならない。

(敷金の返還)

第14条 甲は、賃貸借契約が終了し乙から建物の明渡しを受けたときは、その明渡し完了日の翌日から10日以内に敷金を乙に返還し、延滞賃料又は第11条の損害賠償金があるときは、これらを差し引いてその残額を返還する。

(明渡しの際の原状回復義務等)

第15条 乙は、本件建物の明渡しに際し、自己の所有又は保管する物件をすべて収去し、もし甲の承諾なしに造作加工したものがあれば、すべてこれを取り外して原状に復した上で、本件建物を甲に明け渡す。

(不法占拠による損害金)

第16条 乙は、本契約が終了した場合において、現実に本件建物の明渡しをしない間は、甲に対し、本件建物明渡し済に至るまで賃料の倍額に相当する損害金を支払う。

(造作買取請求権の放棄)

第17条 乙は、本契約が期間の満了又は解約の申入れによって終了した場合といえども一切の造作買取請求権を甲に対して行使することができない。

(連帯保証)

第18条 丙は、賃料の支払い等本契約に基づく乙の一切の債務について保証し、乙と連帯して履行の責を負う。

2 丙は、本契約が更新された場合、引き続き前同様の連帯保証責任を負うことを承諾し、以後の更新の場合についても同様とする。

(合意管轄)

第19条 この契約に関する紛争については、甲の居住地の裁判所を第1審の管轄裁判所とすることに各当事者は合意する。

以上のとおり契約が成立したので、本契約書3通を作成し、各自署名(記名)押印の上、各1通を保有する。

平成25年6月〇〇日

甲(賃貸人)

乙(賃借人)

丙(連帯保証人)

建物の表示

所 在  
家 屋 番 号  
種 類 及 び 構 造  
床 面 積

山梨県甲府市〇〇町〇丁目〇〇番地  
〇〇番  
木造瓦葺平家建店舗  
〇〇. 〇〇平方m<sup>2</sup>