



村 千鶴子 Mura Chizuko 東京経済大学現代法学部教授・弁護士 日本消費者法学会理事  
専門は契約法、消費者法。国民生活センター消費者判例情報評価委員会、経済産業省消費経済審議会、東京都消費者被害救済委員会などの委員を務める。著書に『Q&A 消費生活相談の基礎知識—知っておきたい民事のルール』（ぎょうせい）、『誌上法学講座—特定商取引法を学ぶ—』（国民生活センター）ほか多数。

# 貸貸借と使用貸借

## 1 はじめに

今回は貸すタイプの契約のうち、**貸貸借と使用貸借**を取り上げます。

貸貸借とは、賃料を取ってモノを貸すタイプの契約です。賃貸住宅や駐車場の賃貸、レンタカーや貸衣裳、DVDのレンタル契約など、消費生活で日常的に利用されています。また、消費生活相談でもよくみかけるタイプの契約です。

使用貸借は、無償でモノを貸す契約です。ただでモノを借りることは、日常生活ではしばしば行われるごく身近なものです。しかし、消費生活相談ではあまりみかけません。事業者の多くは営利業者で、消費者にモノを販売したり、有料でサービスの提供をしたりして利益を得る営利事業を行っています。無償で貸しても利益は得られないので、事業者と消費者との契約で使用貸借が行われることはあまりみかけないのです。そのため、消費生活相談にも、使用貸借に関する相談が寄せられることはほとんどないわけです。

使用貸借では、貸す人と借りる人との間に特別な人間関係があるのが普通です。知人や友人同士の貸し借り、親族の間での貸し借りでは、使用貸借は珍しくありません。

本稿では、無償で貸す場合と賃料を得て貸す場合とではどのように考え方が違うのかを比較する意味で、消費生活相談でよく問題となる点

にポイントを絞って使用貸借についても取り上げることにします。

## 2 使用貸借

まずは、使用貸借について説明します。民法では次のように定義しています。貸貸借の定義（後述）と比較すると、使用貸借の場合には賃料の支払いがない点がポイントであることが分かります。貸貸借は**有償契約**ですが、使用貸借は**無償契約**である点に大きな特徴があります。

### （使用貸借）

第593条 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。

使用貸借と貸貸借とで、民法上の規定が大きく違う点としては、借用物の費用の負担、担保責任、借主の死亡による契約の終了の3点です。

ただし、民法の契約に関する規定は任意規定で、強行規定ではありません。契約当事者間に民法の定めとは違う合意がある場合には合意（これが「契約の内容」ということになります）が優先される点に注意する必要があります。

### （借用物の費用の負担）

第595条 借主は、借用物の通常の必要費を負担する。

2 第583条第2項の規定は、前項の通常の必要費以外の費用について準用する。

**(貸主の担保責任)**

第596条 第551条の規定は、使用貸借について準用する。

民法551条とは贈与契約の場合の担保責任の規定です。贈与契約は無償契約であることから、贈与者は、原則として担保責任を負いません。使用貸借も無償契約という点で贈与契約と共通します。そこで、担保責任について同じ考え方をとっているわけです。使用貸借の場合には、貸したモノに隠れた<sup>かし</sup>瑕疵があっても、貸し手も借り手も瑕疵があることを知らなかった場合には、貸し手は瑕疵担保責任を負いません。対価を支払っていないので、対価バランスの崩れは起こらず、修正する必要はないことから、このような考え方を取っていると考えると分かりやすいでしょう。

**(贈与者の担保責任)**

第551条 贈与者は、贈与の目的である物又は権利の瑕疵又は不存在について、その責任を負わない。ただし、贈与者がその瑕疵又は不存在を知りながら受贈者に告げなかったときは、この限りでない。

債権や債務も財産権の一種です。したがって、契約により発生した債権債務は、債権者や債務者が死亡すれば、原則として相続の対象となります(養育料の支払いなどの一身専属的な債権債務は相続の対象になりません)。

しかし、使用貸借の場合には、借り手が死亡すれば使用貸借は終了するのが原則と定められています。これは、使用貸借では、貸し手と借り手との特別な人間関係が前提となっていることによるためです。

**(借主の死亡による使用貸借の終了)**

第599条 使用貸借は、借主の死亡によって、その効力を失う。

### 3 賃貸借

**(1) 賃貸借の定義**

賃貸借について、民法では次のように定義しています。「賃料を支払うことを約する」(有償契約である)ことが使用貸借との大きな違いです。

**(賃貸借)**

第601条 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。

消費生活相談に寄せられる賃貸借契約をめぐる紛争としては、賃貸住宅に関するものが少なくありません。建物の賃貸借や建物を所有することを目的とする土地の賃貸借(土地を借りて、その上に建物を建てることを目的としている場合を意味します)の場合には、民法のほかに借地借家法の適用があります。建物の賃貸借契約の相談に対応するためには民法に加えて、借地借家法の基礎知識\*1を持っていることが必要です(なお、仲介業者として宅地建物取引業者が関与している場合には、宅地建物取引業法の知識も必要です)。

借地借家法は、賃貸住宅などに住む必要がある人のために、居住の安定性を確保することと、土地や建物の所有者の財産権の調整とを図ることを目的とした法律です。民法を修正する強行規定が定められています。今月号では借地借家法は取り上げていませんが、参考までに同法の趣旨を紹介しておきましょう。

**借地借家法  
(趣旨)**

第1条 この法律は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権の存続期間、効力等並びに建物の賃貸借の契約の更新、効力等に関し特別の定めをするとともに、借地条件の変更等の裁判手続に関し必要な事項を定めるものとする。

**(2) 賃貸借契約の存続期間**

賃貸借契約では、賃貸借の期間を定めることが普通です。原則として、契約で定めた契約期間は有効ですが、あまり長い契約については規制があります。20年を超える賃貸借契約を締結することはできず、20年に短縮されます。ただし、

\*1 次号のウェブ版「国民生活」2014年11月号「誌上法学講座」では、特別編として「借地借家法」を取り上げます。



20年後に当事者間で更新することは可能です。

#### (賃貸借の存続期間)

第604条 賃貸借の存続期間は、20年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、20年とする。

2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から20年を超えることができない。

期間を定めてした賃貸借契約で、期間が満了しても賃借人が賃借物の使用を続けていた場合には、従前の契約と同じ条件で賃貸借契約を締結したものと推定されます。つまり、契約を自動更新したものとして扱われることとなります。

自動的に更新されないようにするためには、賃貸人は、賃借人に対して異議を述べる必要があります。具体的には、「賃貸借契約の期間は〇〇年〇月〇〇日で終了しているので、速やかに賃借物を返還してもらいたい」ということを通知する必要があります。

#### (賃貸借の更新の推定等)

第619条 賃貸借の期間が満了した後賃借人が賃借物の使用又は収益を継続する場合において、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定する。この場合において、各当事者は、第617条の規定により解約の申入れをすることができる。

2 従前の賃貸借について当事者が担保を供していたときは、その担保は、期間の満了によって消滅する。ただし、敷金については、この限りでない。

### (3) 賃借人の権利と義務

賃借人は、契約で定めた賃料を支払うことにより、賃借物を使用することができます。賃借物の使用に当たっては、契約またはその目的物の性質によって定まった用法に従って使用することができます(民法616条による594条1項の準用)。例えば、建物を「住居として」借りた場合には、住居として通常の注意を払って使用することができるということです。

通常の注意を払わなかったために修理が必要

になった場合には、債務不履行に該当します。住居として使用するために借りたのに業務を行うための事務所として使用した場合にも、債務不履行になります。

賃借物について修繕が必要になった場合には、遅滞なく賃貸人に通知する義務があります(民法615条)。賃貸物件は賃貸人のものであり、賃借人のものではありません。しかし、現実には賃借人が使用していて、賃貸人には損耗などによって修理が必要になっても、その事実を知ることができないことが通常なので、賃借人にはこのような義務があるのです。

賃料を支払っているんだから、好きなように使ってもよいということではありません。

賃貸借契約が終了した場合には、賃借物を返還する義務があります。

### (4) 賃貸人の権利と義務

賃貸人は、賃料を支払ってもらう代わりに、賃借物を賃借人に貸して使用させる義務を負います。賃貸人は賃借人に対し、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物を返還するよう請求する権利があります。

賃料とは、賃借物を貸して使用させることへの対価です。したがって、賃借人は、賃借物を契約の目的に従って使用することができる状態で賃貸する義務を負います。

モノは年月が経過すれば劣化します。これを経年劣化といいます。通常の注意を払って使用しても、損耗は起こります。これが通常損耗です。賃借人は、契約や賃借物の性質によって使用する権利がありますから、賃借人の使用によって起こった自然の損耗や経年劣化については、賃料に含まれているということになります。

賃借物が経年劣化や自然の損耗により、契約の趣旨に従った使用ができなくなった場合には、賃貸人が修繕をする義務を負います(民法606条)。

賃貸住宅のトラブルで、契約期間が終了して建物を返還したところ、賃貸人から貸した時の新品の状態に戻すために行うリフォーム費用を

請求されたり、敷金から当然のようにハウスクリーニング代を差し引かれることがあります。この問題は、どう考えたらよいのでしょうか。

これまで述べてきたように、賃貸人は、契約の目的に沿って使用できる状態で賃借物を貸す義務を負います。契約の目的に従って使用することについては、賃料という対価を支払っています。したがって、返還時に賃貸人は賃借人に対して、「貸す前の新品の状態に戻して返せ」と主張することはできませんし、新品の状態に戻すためのリフォーム費用やハウスクリーニング代を請求することもできません\*2。

ただし、賃借人の使用方法が乱暴なもので、通常なら生じないような損耗が起こった場合には別です。これは賃借人の債務不履行に該当します。債務不履行によって賃貸人が被った損害については、賃貸人は賃借人に対して損害賠償を求めることができます。賃借物の修理が必要になった場合に、どちらの費用負担になるかは、賃借人の不注意などによるものか、自然の損耗などによるものかによって、取り扱いは違ってきます。

かつて、レンタルビデオを借りて見ようとしたところテープが切れてしまったためショップから新品のビデオを買い替える代金を請求されている、という相談事例がありました。このような場合には、テープが切れた原因が消費者の不注意によるものか、経年劣化や自然の損耗によるものかで、取り扱いが違ってくるということになります。

#### (賃借物の修繕等)

第606条 賃貸人は、賃借物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。

2 賃貸人が賃借物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

### (5) 賃貸借の終了

賃貸借契約は、契約期間の定めがある場合に

\*2 なお、民法では、当事者間に民法の定めとは違う合意がある場合には合意(特約)が優先されるのが原則です(消費者契約法の不当条項制度は、この点を修正しているわけです)。

は期間の満了によって終了します。期間の定めがない場合や期間満了後も使用を続けていた場合(2)賃貸借契約の存続期間参照)は、賃貸人または賃借人が解約の申入れをすることができ、期間経過後、賃貸借契約は終了します(617条)。ただし、これらの規定に関しては、民法の特別法である借地借家法により修正が加えられています。

#### (期間の定めのない賃貸借の解約の申入れ)

第617条 当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができる。この場合においては、次の各号に掲げる賃貸借は、解約の申入れの日からそれぞれ当該各号に定める期間を経過することによって終了する。

- 一 土地の賃貸借 1年
  - 二 建物の賃貸借 3箇月
  - 三 動産及び貸席の賃貸借 1日
- 2 収穫の季節がある土地の賃貸借については、その季節の後次の耕作に着手する前に、解約の申入れをしなければならない。

#### (期間の定めのある賃貸借の解約をする権利の留保)

第618条 当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、前条の規定を準用する。

賃貸借契約の解除には遡及効がなく、賃貸人または賃借人に過失があれば損害賠償を請求することができます(620条)。

さらに以下の場合、1年以内であれば賃貸人は損害賠償を、賃借人は費用の償還を請求することができます。(621条による600条の準用)。

#### (賃貸借の解除の効力)

第620条 賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生ずる。この場合において、当事者の一方に過失があったときは、その者に対する損害賠償の請求を妨げない。

#### (損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限)

第600条 契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から1年以内に請求しなければならない。