



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。

特別編

借地借家法の基礎

1 はじめに

前回の賃貸借契約の説明*1では、賃貸住宅の契約の場合には、民法だけでなく借地借家法の基礎知識が必要であることを指摘しました。賃貸住宅契約については借地借家法で民法の考え方を修正しているものが多くあるためです。借地借家法の規定の多くは強行規定です。契約当事者間で、強行規定とは異なった合意をしてもそれは無効で、強行規定によることとなります。

消費生活相談では、賃貸住宅に関する相談は少なくありません。寄せられる相談をみると、ほとんどが敷金に関する内容のようです。敷金問題は、基本は民法上の問題で、敷金を返さない旨の特約（いわゆる敷引き特約）がある場合には消費者契約法上の問題です。借地借家法の問題ではありません。

ただ、そうはいつでも賃貸住宅の相談を受ける際には借地借家法の基礎知識があるほうが安心ですし、どういう場合に法律相談を紹介すべきかを承知しておくうえでは、借地借家法の基礎知識は必要だと思われます。

そこで、今回は、借地借家法を取り上げることになりました。借地借家法では、借地契約と借家契約について定めています。ただ、消費生活

相談では借地契約を扱うことはほとんどないと思いますので（借地契約の紛争は、問題が大きいのので法律相談によるべきかと思われます）、本稿では賃貸住宅、つまり住まいとしての借家契約のみを取り上げ、基礎的な考え方を説明することにします。

なお、借地借家法で特別な定めがない場合には民法によることとなります。

2 契約期間

賃貸住宅の契約時に、契約期間を定める場合にはその契約期間は1年以上でなければなりません。1年未満の期間を定めた場合には、期限の定めがない契約とみなされます（29条*2）。この規定は強行規定です（30条）。

ただし、建物が老朽化していて取り壊すことになっているとか、法令で取り壊しが決まっているなどの事情がある場合には、取り壊すまでという条件で貸すこともできます。この場合には、書面に明確にその旨を記載して契約を締結すれば、建物の取り壊し時期に賃貸借契約は終了します。

（建物賃貸借の期間）

第29条 期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

*1 ウェブ版「国民生活」2014年10月号「誌上法学講座」参照
http://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-201410_16.pdf

*2 以下、断りのない場合は、借地借家法の条文を指す。

2 民法第604条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

(取壊し予定の建物の賃貸借)

第39条 法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかなる場合において、建物の賃貸借をするときは、第30条の規定にかかわらず、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。

2 前項の特約は、同項の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。

3 契約の更新と正当事由

民法では、賃貸借期間が満了すれば契約は終了します。賃貸人は、賃借人に貸したモノを返すよう請求できます。

賃貸住宅契約では、契約期間を2年か3年に定めているのが普通です。これは前述のように1年未満の契約期間は認められていないためです。では、契約期間の2年がきたら、賃貸人は契約が終了したとして、賃借人(借家人)に建物を返すように請求できるのでしょうか。契約期間が満了して賃借人が建物を出ていくという選択をした場合には、何の問題もありません。契約で定めた期間の経過によって終了することになります。問題は、賃借人が契約期間後も住み続けたいと考えた場合です。

賃貸人からすると契約期間が満了したのだから当然に出ていくべきだというのが「常識」に思えます。しかし、賃借人の「住まいの安定を確保」することを目的とした借地借家法では、大きな変更を加えています。

借家契約の場合には、自動更新を原則としています。賃貸人が更新を拒絶する場合には、契約期間が満了するだけでなく、更新を拒絶するだけの正当な理由が必要です。正当な理由が認められない場合には、更新されることとなります。

借家契約の明渡し訴訟では、正当な理由の有

無をめぐる事件が多い実情があります。正当な理由とはどのようなもののでしょうか。これはなかなか難しい問題で、正当な理由に関する研究や判例分析などがあります。

ここでは基本的な考え方を簡単に説明します。賃貸人が建物を使用する必要があることや建物の賃貸借に関する従前の経過、賃借人の建物の利用状況および建物の現況、その地域の現況などを総合的に判断します。これだけでは正当な理由として十分ではない場合には、立退き料を支払うことで補完できるとされています(28条)。

更新拒絶の手続き(26条参照)をとっても賃借人が出て行かない場合には、賃貸人は建物明渡しの訴訟を起こします。裁判所は、正当な理由があるか、不十分な場合にはいくらの立退き料が適切か、などを判断して判決します。

(建物賃貸借契約の更新等)

第26条 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

3 建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)

第28条 建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む。以下この条において同じ。)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした

場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

(造作買取請求権)

第33条 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。

2 前項の規定は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合における建物の転借人と賃貸人との間について準用する。

4 賃料の変更

借家契約は数年から数十年という長期にわたる契約です。物価や固定資産税などの変動に伴って賃料を変更する必要がある場合もあります。契約では、契約当事者が合意をして変更することが基本です。

賃貸人の中には、「賃貸人の家を貸してやっているんだから、来月からは値上げした〇万円を支払え。支払わなければ出て行ってもらう」と一方的な主張をしてくるケースがありますが、このような主張は認められません。

双方の協議で家賃の増減が決まらない場合には、裁判所の調停が利用できます。調停でも話し合いができない場合には裁判をして裁判所に決めてもらうことができます。

結論が出るまでは妥当だと考える金額を支払えばよいとされています。賃貸人の要求する金額を支払わないと追い出されるわけではありません。ただし、裁判所の結論が、自分が支払った家賃より高かった場合にはその差額と1割の利息を遡^{さかのぼ}って支払う義務があります。支払い過ぎていた場合には、賃貸人が取り過ぎた金額と1割の利息を返還する義務を負います。通常の

民法・商法による法定利率よりも高く設定されているので注意が必要です。

(借賃増減請求権)

第32条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年1割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年1割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

5 建物の所有者が変わったとき

借りていた建物を賃貸人が売却したときはどうなるのでしょうか。建物を買って新たに所有者となった人は賃借人に出て行けと言えるのでしょうか。こういう問題を借家権の対抗問題といえます。借家権に対抗力があれば、新たな所有者に対して「私には借家権があるから出て行かない」と言えます。

民法では、借家権を登記すればその後所有権を取得した者に対して効力を生ずる、つまり対抗できると定めています(民法605条)。しかし、借家権の登記は賃貸人の協力がないとできないので、実際にはこの制度は機能していません。

そこで、借地借家法は、借家契約の場合には、賃借人が建物の引き渡しを受けていれば、その後建物を購入するなどして所有権を取得した者に対して対抗できる、つまり借家権があると主張できると決めました。借家契約では、賃借人は建物を借りて現実に住んでいるので、対抗力があるということになります。

(建物賃貸借の対抗力等)

第31条 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

2、3 — 略 —

6 定期借家権

建物の賃貸借は更新が原則で、更新しない旨の合意をしていたとしても認められません。これでは、賃貸人にとって将来の経済的な見通しが立ちにくいという難点があります。一方、借り手側は、借りる期間が決まっている場合には、更新が認められなくても不都合はありません。

そこで1991年に、更新を認めない「定期借家契約」制度が導入されました。定期借家契約では、契約の更新がされないだけでなく、賃借人は契約期間内は原則としてその建物を借りる義務があります。引っ越ししたくなかったから、手狭になったから、などの理由で簡単に途中で解約して出ていくことはできません。例外的に、床面積が200平方メートル以下の建物で、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは中途解約ができることになっています。

定期借家契約は、ファミリーレストランなどの店舗として、10年、20年、30年などの期間を定めて貸す場合に向けた契約で、よく利用されています。定期借家契約を締結する場合には、公正証書により契約する必要があります。また、

契約締結前に書面を交付し、更新がないことを説明することが義務づけられています。更新がないことは、賃借人に大きな不利益なので、このような手続きを必要としたものです*3。

(定期建物賃貸借)

第38条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

4 第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間(以下この項において「通知期間」という。)に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければならない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。

5 第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借(床面積(建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積)が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。)において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。

6 前2項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

7 第32条の規定は、第1項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

*3 参考判例 ウェブ版「国民生活」2013年11月号「暮らしの判例」参照
http://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-201311_13.pdf