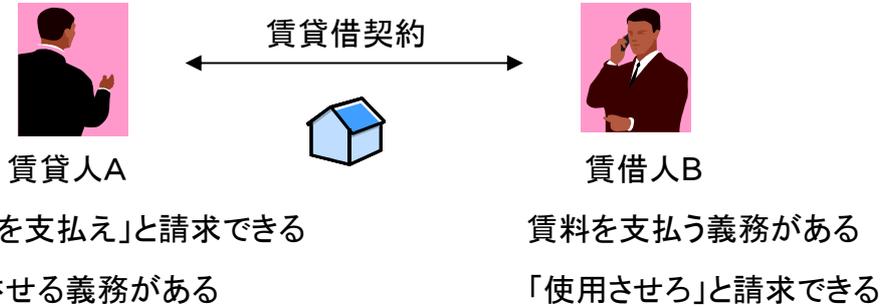


第23章 賃貸借 重要度 ★★★

23-1 賃貸借契約とは

賃貸借契約とは、**賃料を支払って**、物を借りる契約のことをいう(タダならば**使用貸借**という)。

賃貸借契約は、諾成契約である。



賃借人は賃貸人に対して、建物を使用・収益させろと請求でき、その反面、賃貸人は賃借人に対して、賃料を支払えと請求できることになる。

用語解説

賃貸借契約

「賃料」を支払って、物を「貸」したり「借」りたりする契約をいう。そして、**貸す人**を「賃貸人」、**借りる人**を「賃借人」という。賃借人が賃貸人に対して目的物を使わせろと請求する権利を**賃借権**という。

23-2 賃貸人、賃借人の権利・義務(606条1項、2項他)

賃貸人、賃借人は、使用収益・賃料支払いのほかどのような権利・義務を有するのだろうか。

賃借人の権利・義務	賃貸人の権利・義務
<ol style="list-style-type: none"> 1 目的物の修繕を賃貸人に請求する権利 2 必要費を賃貸人に直ちに償還請求できる権利 3 有益費を賃貸人に賃貸借契約終了時に償還請求できる権利 4 目的物の保存に必要な賃貸人の行為を受け入れる義務 	<ol style="list-style-type: none"> 1 目的物の修繕をする義務 2 必要費償還請求に応じる義務 3 有益費償還請求に応じる義務 4 目的物の保存に必要な行為を、賃借人の意思に反しても行う権利

※ 賃借物が修繕を要する場合、または賃借物について権利を主張する者が現れた場合は、賃借人は、遅滞なく、賃貸人にその旨を通知しなければならない(ただし、賃貸人が知っているときはこの限りではない)。

賃料の支払いについて、①宅地建物の賃料は、月末払いが原則である。②賃借物の一部が不可抗力によって滅失すると、賃借人は、滅失した部分の賃料の減額を請求できる。

賃貸人が賃借人の意思に反して保存行為をするときは、そのために賃借人が賃借した目的を達成できないときに限り、賃借人は、無催告で賃貸借契約の解除をすることができる。

ポイント

必要費・有益費のまとめ(608条1項、2項)

必要費	直ちに	償還請求できる
有益費	賃貸借契約終了時に	

(注) 有益費については、目的物の価値の増加が現存している場合に限り可能(支出された費用または価値増加額のどちらかを賃貸人が選択する)。

有益費には、例えば、建物の壁を防音仕様にしたり、床暖房を設置したりするような場合が挙げられる。

23-3 賃貸借の存続期間等(604条他)

民法上の賃貸借(借地借家法が適用されない賃貸借)の期間に関する制限は、次のとおりとなる。

(1) 賃貸借の存続期間

- ① 賃貸借の期間は、20年を超えることができない。
- ② 最短期間に関する制限はない。
- ③ 期間の定めのない賃貸借は、認められる。

(2) 賃貸借の終了・更新

- ① 期間の定めがある賃貸借(616条、597条1項)

↓

期間満了により終了

↓

- i 合意による更新
- ii 黙示の更新

⇒ 期間満了後も賃借人が目的物の使用・収益を続け、賃貸人がそのことを知りながら異議を述べないときは、同一の条件で、さらに賃貸借をしたものと推定される。ただし、存続期間については、期間の定めのないものとなる(619条)。

- ② 期間の定めがない賃貸借(617条1項)

↓

当事者は、いつでも解約申入れができ、賃貸借は、

- i 土地については、1年
- ii 建物については、3ヶ月
- iii 動産については、1日

経過することにより終了する。

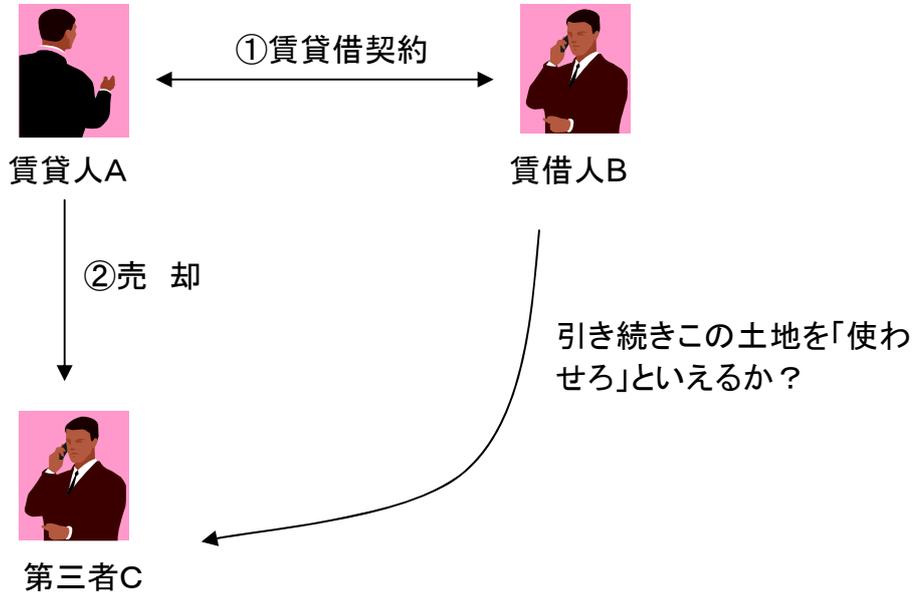
賃借物の全部滅失の場合、それ以上賃貸借を続けるのは不可能だから、賃貸借は自動的に終了する。
なお、目的物の一部が、賃借人の過失によらずに滅失したときは、賃借人は、前述のとおり、賃料の減額請求をすることができるが、残存部分だけでは、契約目的を達成できないときは、契約を解除することができる。

賃貸借契約が解除された場合、解除の効果は、契約の時点にはさかのぼらず、解除の時点から将来に向かって、契約の効力が消滅する。

23-4 不動産賃借権の対抗力等

(1) 賃借権の対抗力(605条)

賃借人の賃借権の目的となる土地が、第三者に売却された場合に、賃借人はこの土地から出ていかなければならないのだろうか。



原則 **賃借権には対抗力が認められていない**ので、賃借人は出ていかなければならない。

例外 不動産賃借権の**登記をすれば、第三者に対抗することができる**。

貸貸人には、賃借権に関する登記協力義務はない。

用語解説

賃借権の目的となっている物が、第三者に売却された場合に、賃借人は目的物から出ていかなければならないかという問題が、「賃借権の対抗力」の問題である。そして、「**賃借権に対抗力がある**」ということは、**賃借人が目的物の新所有者に賃借権を対抗(主張)できる**ということであり、賃借人は、(目的物が土地であれば)土地を明渡さなくてもいいということである。

逆に、「**賃借権に対抗力がない**」ということは、**賃借人は、新所有者が「明渡せ」といったならば、明渡さなければならない**ということである。

(2) 賃貸人の地位の移転

- ① Bは、Aから土地を借りて、賃借権の登記をした上で利用していたが、AはBの承諾を得ることなく、その土地をCに売却した。この場合、Cに賃貸人たる地位が移転するか。

賃貸人の土地を使用収益させる義務は、誰であっても大差なく果たすことができる。

↓したがって

賃借人Bの承諾は不要であり、Cに賃貸人たる地位が移転する。

- ② 新賃貸人Cは、登記を備えていなくても賃借人Bに賃料を請求できるか。

賃借人が土地の売買が行われたことを知らないような場合には、賃料の二重払いの危険にさらされる。

↓したがって

新賃貸人Cは、土地について所有権移転登記を受けていなければ、賃料を請求できない。

23-5 転貸・賃借権の譲渡(612条)

(1) 転貸・賃借権の譲渡とは

転貸



賃借権の譲渡



転貸と譲渡との違いは、賃借人が、譲渡あるいは転貸後も、依然として賃借人の地位にとどまるかという点にある。賃借権の譲渡の場合には、賃借権を譲渡した者は、賃借人ではなくなる。それに対し、目的物を転貸した場合には、賃借人は、目的物を賃貸(転貸)するだけであり、賃貸人との賃貸借契約は継続するため、賃借人としての地位は変わらないという点が異なる。

用語解説

転貸
 賃借人が借りているものを**又貸し**することをいう。

賃借権の譲渡
 賃借人が、賃借権を他人に**譲り渡す**ことをいう。

「転貸」や「賃借権の譲渡」をするためには、「**賃貸人の承諾**」が必要である。この承諾の意思表示は、賃借人・譲受人・転借人いずれに対して行ってもよいものとされているが、**いったん承諾を行えば、賃借権の譲渡契約や転貸借契約の締結前であろうとも、一方的に撤回することはできない。**

(2) 無断転貸・無断譲渡の効果

無断で転貸・譲渡がなされ、**第三者が使用または収益をしたとき、**

原則 賃貸人は、無催告で、**賃貸借契約を解除**できる。

例外 **賃借人の背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときには、解除できない。**

(3) 承諾転貸・承諾譲渡の効果

① 転貸の場合(613条)

転借人は、賃貸人に対して直接義務を負う(転借人から賃貸人への修繕請求等の権利主張はできない!)。

⇒ **賃貸人は、賃借人のみならず転借人にも賃料を直接請求できる。**



	賃料 < 転借料	賃料 > 転借料
Cは、Aに対しては、どちらの限度で支払うべきか	賃料	転借料

土地の賃借人が、賃借地上に建てた建物を第三者に譲渡する場合には、建物の譲渡は、土地賃借権の譲渡を伴うので、賃貸人の承諾が必要。これに対して、建物を第三者に賃貸する場合は、賃借地上の建物の賃貸は、土地賃借権の転貸にはあたらないので、土地賃貸人の承諾は不要。

転借人は、「賃料は転賃人に前払いしてある」と賃貸人に主張することはできないことになる。一方、転借人が賃貸人に賃料を支払えば、あらかじめ転賃人に賃料を支払う必要はない。

② 賃借権の譲渡の場合

賃借人の契約上の地位が、譲受人に移転し、**譲渡人は賃貸借契約から離脱**する。

⇒ 賃貸人は、**譲渡後の賃料については、譲受人にのみ請求**できる。

23-6 敷金関係

(1) 敷金とは

敷金とは、賃貸借契約が成立してから、**契約終了後目的物の返還までに、賃貸人が、その契約に関して賃借人に対して取得する一切の債権を担保するために、賃借人から賃貸人に渡される金銭**をいう。

敷金返還請求権は、いつ発生するのだろうか。

例えば、AがBに建物を賃貸し、Bから敷金を受領したというケースで考えてみよう。契約終了後、AがBに対して建物の明渡しを求めたところ、Bが敷金返還との同時履行を主張した場合、このBの主張は認められるか。

敷金は、「明渡し」までに生じた一切の賃貸人の債権を担保するものであり、敷金返還請求権は、建物の「明渡し」によって初めて発生する。

↓ そうであるならば

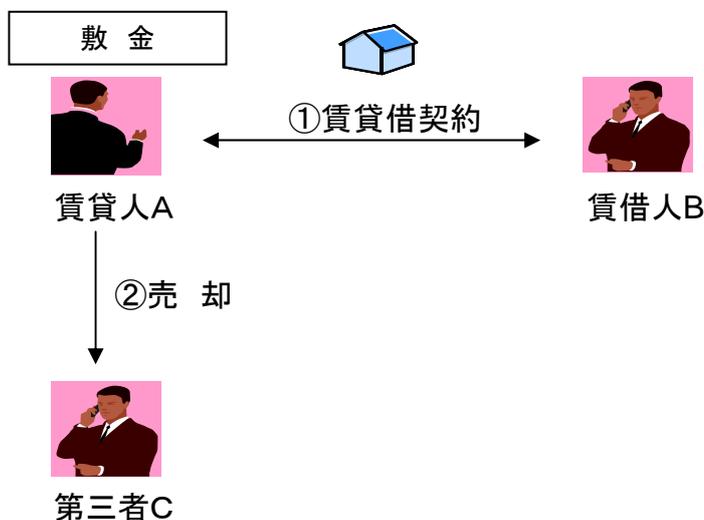
敷金返還請求と建物明渡請求は同時には存在しえないことになる。

↓ したがって

敷金返還請求と建物明渡請求は、同時履行の関係に立たないので、Bの同時履行の主張は認められない(Bは先に建物を明渡す必要がある。)

(2) 賃貸人の地位の移転に伴う敷金の取り扱い

賃貸人の地位の移転があった場合は、敷金はどうなるか。



敷金に関する権利義務は、**当然に新賃貸人Cに承継される(ただし、Aに対する未払い賃料があれば、その金額は差し引かれる。)**。

賃貸借終了後、賃借人Bは、新賃貸人Cに対して敷金の返還を請求できる。

なお、**建物賃貸借契約終了後、建物の明渡し前に、建物の所有権が移転した場合、敷金に関する権利義務は、旧所有者と新所有者の合意のみによっては、新所有者に承継されない。**したがって、Bは、Aに対して敷金の返還を請求できる。

新所有者(新賃貸人)は、実際には旧所有者から敷金を承継していないことを理由として、賃借人の敷金返還請求権を拒むことはできない。

(3) 賃借権の譲渡があった場合の敷金の取り扱い

賃借人の地位の譲渡(賃借権の譲渡)があった場合は、どうなるか。

敷金に関する権利義務は、原則として、賃借権の譲受人に承継されない。



賃借権の譲渡人(旧賃借人)は、賃貸人に敷金の返還を請求できる。

ポイント

敷金に関する権利義務関係

賃貸人たる地位の移転 ⇒ 承継される。

賃借権の譲渡 ⇒ 原則として、承継されない。

第24章 借地借家法① 重要度 ★★★

24-1 借地借家法とは

賃貸借契約については、民法に一般的な規定がある。しかし、借地借家関係については、民法の特別法として借地借家法が規定されている。

(1) 借地借家法の目的

借地借家法は、どのような目的でつくられた法律なのだろうか。例えば、賃貸借契約がどれくらいの期間存続するかについては、民法で一応規定されている。

しかし、**経済的には賃貸人が有利な地位にあるので、民法の規定だけでは、賃借人には十分な存続期間が与えられない(民法では、賃貸借期間は最長でも20年しかない。)**等といった不利な契約を押し付けられる傾向があった。

↓そこで

弱い立場にある建物賃借人又は借地権者(後述)を保護するために、民法の規定を修正する法律として借地借家法がつけられたのである。

借地借家法は、弱者(賃借人)を保護し、公平な契約関係を確立するという立場から民法(一般法)に対する特別法として制定された。なお、特別法は一般法に優先して適用される。

↓したがって

建物賃貸人と建物賃借人、または借地権設定者(後述)と借地権者(後述)が、**借地借家法の規定と異なる特約を結んだ場合**、その内容が**建物賃借人または借地権者に不利であれば、原則として、その特約は無効**となる。

ポイント

借地借家法の規定と異なる特約を結んだ場合において、建物賃借人または借地権者に不利な特約であれば、原則として、無効である。

用語解説

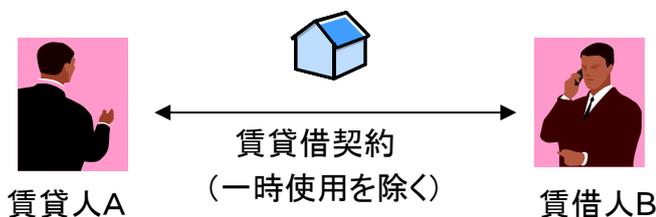
地上権(詳細は173頁)

他人の土地の上に、建物等の工作物や竹木を所有することを目的として設定される権利をいう。

(2) 借地借家法の適用範囲について

① 借家の場合

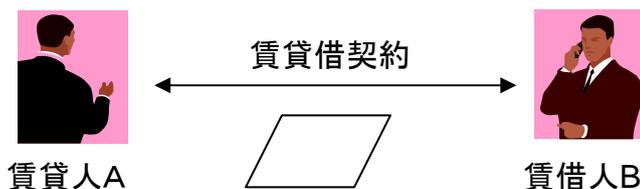
借地借家法の借家部分は、「**建物の賃貸借**」に適用される。



一時使用目的の場合は、借地借家法が適用されず、民法が適用されることになる。

② 借地の場合

借地借家法の借地部分は、「**建物の所有を目的とする地上権または土地の賃借権(以下総称して「借地権」という。)**」に適用される。



建物所有を目的とする地上権または賃借権

24-2 建物賃貸借契約の存続期間等

建物賃貸借の存続期間は、どのようになっているのだろうか。

(1) 建物賃貸借契約の存続期間(借地借家法29条)

期間の定めあり

最長 制限なし

最短 制限なし

※ 1年未満の期間を定めた場合、期間の定めのないものとなる。

【ただし、定期建物賃貸借の場合(後述)には、1年未満の期間を定めたとしてもその期間内で有効となる。】

期間の定めなし

(2) 建物賃貸借契約の終了・更新(借地借家法26条)

① 期間の定めのある建物賃貸借契約

期間の定めのある建物賃貸借契約の期間が満了した場合、建物賃貸借契約はどうか。

- i 当事者が**期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に**、相手方に対し更新拒絶の通知をしなければ、更新したものとみなされる(法定更新)。
⇒ **賃貸人からの更新拒絶には、正当事由が必要とされる。**
- ii 正当事由ある更新拒絶の通知がなされても、期間満了後に賃借人が建物の使用を継続する場合、**賃貸人が、遅滞なく異議を述べなければ、建物賃貸借契約は更新される(法定更新)**。なお、この場合の異議には、正当事由は不要である。

建物の転貸借がされている場合において、建物の転借人がする建物の使用継続を、建物の賃借人がする使用継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間についての規定が適用される。

ポイント

建物賃貸借契約の更新(存続期間の定めがある場合)

賃貸人による更新拒絶の通知には、正当事由が必要である。なお、賃貸人から正当事由ある更新拒絶の通知がなされても、期間満了後に賃借人が建物の使用を継続する場合には、賃貸人が遅滞なく異議を述べなければ建物賃貸借契約は更新されることになる(法定更新)。

② 期間の定めのない建物賃貸借契約

期間の定めのない建物賃貸借契約を終了させるには、どうしたらよいか。賃借人は、**いつでも解約申入れができ、申入れ後3ヶ月経過**によって建物賃貸借契約は終了する。

賃貸人からの解約申入れには**正当事由が必要**であり、建物賃貸借契約は、**解約申入れ後6ヶ月経過**により終了する。

正当事由のある解約申入れの日から6ヶ月を経過した場合であっても、賃借人が建物の使用を継続する場合においては、賃貸人が遅滞なく異議を述べなければ、建物賃貸借契約は更新されて存続する(法定更新)。

ポイント

建物賃貸借契約の更新(存続期間の定めがない場合)

賃貸人からの解約申入れには正当事由が必要であり、建物賃貸借契約は、解約申入れ後6ヶ月経過により終了する。

賃貸人による正当事由ある解約申入れの日から6ヶ月経過した後も、賃借人が建物の使用を継続する場合においては、賃貸人が遅滞なく異議を述べなければ、建物賃貸借契約は更新されて存続する(法定更新)。

(3) 借家契約が法定更新された場合

前の賃貸借と同一の条件(賃料)で、更に賃貸借契約を締結したものとみなされる。ただし、**期間については、存続期間の定めのないものとされる。**

賃料についても、同一の条件となる。

(4) 正当事由の判断

前述のとおり、**賃貸人からの更新拒絶の通知、解約申入れには、正当事由が必要**である。正当事由の有無は、

- ① 建物賃貸人および賃借人が、建物の使用を必要とする事情
- ② 建物賃貸借に関する従前の経過
- ③ 建物の使用状況・現況
- ④ 建物賃貸人が提供する財産上の給付の申出

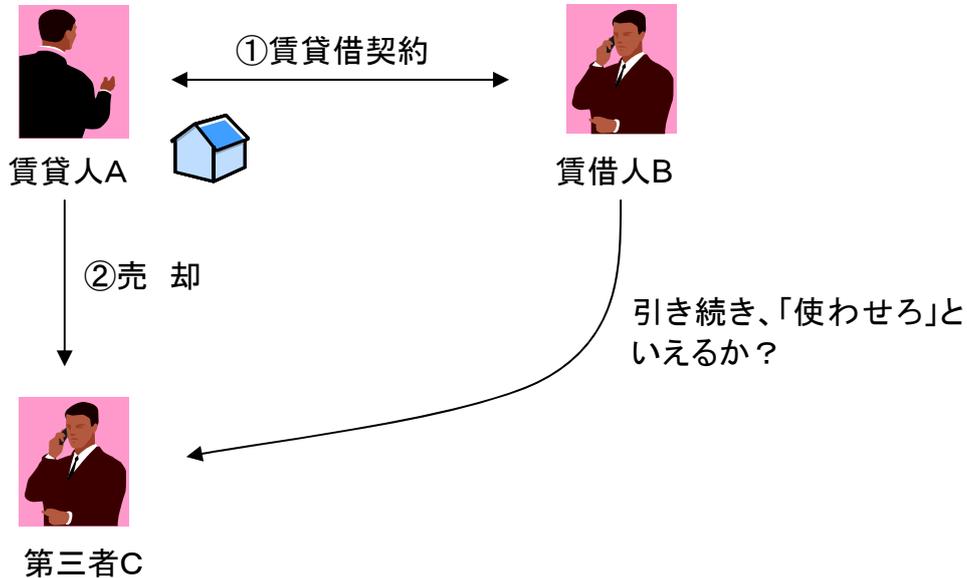
等を**(総合的に)考慮して判断される。**

ポイント

賃貸人からの更新拒絶、解約申入れには、正当事由が必要である。正当事由の有無は、諸事情を総合的に考慮して判断される。

24-3 建物賃借権の対抗力(借地借家法31条1項)

Aが、その所有する建物をBに賃貸する契約を結んだ後、その契約期間内に建物を第三者Cに売った場合、Bは、Cに対して賃借権を主張できるか。



不動産賃借権は、**登記がなければ対抗力が認められないのが原則**である(民法)。

↓しかし

登記には、賃貸人の協力が必要であるところ、**賃貸人が協力してくれなければ、登記をすることができない。**

↓そこで

建物賃借権の対抗力は、**建物の「引渡し」を受けていれば認められること**とした。

ポイント

建物賃借権の対抗力

建物賃借権は、賃借権の登記、または賃借人が建物の引渡し(例えば、実際にその建物を使用すること。)を受けていれば、対抗力が認められる。

24-4 造作買取請求権(借地借家法33条、37条)

賃貸人の同意を得て付加した造作

⇒ 賃貸借終了時に、賃貸人に対して**時価で買い取ることを請求**することができる。

⇒ **造作買取請求を認めない旨の特約は、有効**である。

造作買取請求権の規定は、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準用される。

用語解説

造作

畳、建具、クーラー、エアコン等のことをいう。

ポイント

造作買取請求を認めない旨の特約は、有効である。

24-5 内縁の妻・夫等の居住権(借地借家法36条、37条)

- (1) **居住用建物の賃借人が死亡して相続人がいない場合、事実上賃借人と夫婦または養親子(ようしんし)と同様の関係にあった同居者は、賃借人の権利義務を承継する。**

⇒ 同居者が、相続人なしに死亡したことを知った日から、**1ヶ月以内**に承継しない旨の意思を賃貸人に表示すれば、**承継されない**。

- (2) 同居者が、賃借人の権利・義務を**承継しない旨の特約は有効**である。

24-6 借家の転貸・建物賃借権の譲渡

借家の転貸・建物賃借権の譲渡については、借地借家法に特別な規定はなく、民法の規定がそのままあてはまる。

- (1) 借家を転貸したり、建物賃借権を譲渡したりするには、**賃貸人の承諾が必要**である。
- (2) 賃借人が、賃貸人の承諾を得ずに**無断で転貸・譲渡**をし、第三者が借家を使用・収益したときには、**原則として、賃貸人は、無催告で賃貸借契約を解除**できる。
- (3) 賃借人が、賃貸人に無断で転貸・譲渡しても、**背信的行為と認めるには足りない特段の事情がある場合には、例外的に、賃貸人は賃貸借契約を解除することができない**。

24-7 賃貸借の終了と転貸借(借地借家法34条1項、2項)

建物賃貸借契約が終了した場合、転貸借契約は、どのような影響を受けるのか。

- (1) 借地借家法の適用のある建物賃貸借契約が、期間満了または解約の申入れによって終了する場合は、**賃貸人は、転借人に対してそのことを通知しないと転借人に対抗できない**。そして、賃貸人がその**通知をしたときは**、転貸借は、その**通知後6ヶ月**を経過すると終了する。

賃貸借契約が、賃借人の債務不履行を理由に解除された場合には、賃借人は造作買取請求権を有しない。

借家人は、造作代金の提供がないことを理由として、同時履行の抗弁権を主張して、建物の明渡しを拒むことはできない。

借地関係には、このような制度はない。

- (2) 賃貸借契約が、合意解除により終了する場合、賃貸人は、原則として、その効果を転借人に対抗できない。
- (3) 賃貸借契約が、賃借人の債務不履行を理由に解除された場合、賃貸人は、その効果を転借人に対抗できる。そして、賃貸人は、賃借人の債務不履行を理由に解除するときには、転借人に催告(例えば、賃借人の賃料不払いを理由として解除しようとする場合において、転借人に弁済の機会を与える。)する必要はない。

24-8 転借人の保護

建物の賃貸人の承諾を得て、賃借人から建物を転借した者は、借地借家法上、原則として、建物賃借人と同様の保護が与えられている。

例えば、建物賃貸人と賃借人の法定更新についても、建物転借人がする使用継続は、建物賃借人の使用継続とみなされる。



Cが、賃貸借期間満了後に使用継続しており、Aが遅滞なく異議を述べないときは、AB間の賃貸借契約が更新される(法定更新)。

なお、借家の転貸・建物賃借権の譲渡がなされた場合、更新等のときに必要な**正当事由の有無の判断は、転借人の事情も含めて判断**される。

※ 借地上の建物の賃借人の保護について(借地借家法35条)

借地権の目的である土地の上の建物につき賃貸借がされている場合において、借地権の存続期間の満了により、建物の賃借人が土地を明渡すべきときは、建物の賃借人が借地権の存続期間が満了することを、その1年前まで知らなかった場合に限り、裁判所は、建物の賃借人の請求により、建物の賃借人がこれを知った日から**1年を越えない範囲内**において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。なお、この借地上建物の賃借人の保護は、借地契約が借地権者の債務不履行によって解除された場合には適用されない。

24-9 賃料の額の変更(借地借家法32条)

借賃が、①租税その他の負担の増減により、または②不動産の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動により、あるいは③近傍同種の不動産の借賃に比較して不相当となったときは、当事者は、**契約の条件にかかわらず、将来に向かって借賃の増減を請求できる**。ただし、一定期間、**増額**しない旨の特約があるときは、その期間内は増額請求は認められない。

(1) **増額**について協議が調わないとき

賃借人は、増額を正当とする裁判が確定するまで、相当と認める額を支払えばよい。ただし、**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、不足額に、年1割の割合による利息をつけて支払わなければならない**。

(2) **減額**について協議が調わないとき

賃借人は、減額を正当とする裁判が確定するまで、相当と認める額を請求できる。ただし、**裁判が確定した場合において、既に支払いを受けた額に超過があるときは、超過額に年1割の割合による受領の時点からの利息をつけて返還しなければならない**。

ポイント

- 1 一定期間借賃の増額をしない旨の特約があるときは、その期間内は増額請求は認められない。一方、**一定の期間借賃を減額しない旨の特約は、賃借人にとって不利なので、無効である**。
- 2 借家契約の内容の変更・賃料の額の変更については、**借地の場合もほぼ同じである**。

24-10 期限付建物賃貸借

借地借家法は、一定期間の経過により、正当事由なくして借家契約を解除できる建物賃貸借を規定している。

① 定期建物賃貸借(借地借家法38条)

契約方法	① 公正証書等の書面による契約に限る(口頭不可)。 ② 賃貸人は、賃借人に対して、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを、 契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明 しなければならない(※1)。
更新の有無	① 期間満了により終了し、更新はない。 ② 賃貸借期間が1年以上の場合 、賃貸人は、 期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に 、賃借人に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をすることが必要(※2)。
賃貸借期間の上限の有無	上限なし
期間を1年未満とする賃貸借の効力	期間を半年にするなど、 1年未満の契約も有効
借賃の増減に関する特約の効力	借賃の増減は、特約の定めに従う。 一定期間借賃を減額しない旨の特約も有効となる。
中途解約の可否	床面積 200㎡未満の居住用建物 で、やむをえない事情により、 生活の本拠として使用することが困難 となった賃借人は、特約がなくても解約の申入れをすることができる(※3)。

※1 賃貸人が、この説明をしなかったときは、**契約の更新がないこととする定めは無効(契約全体が無効となるわけではない。)**となる。その結果、通常の建物賃貸借と同様に、賃貸人からの更新拒絶には、正当事由が必要となる。

※2 この通知をしなかったときは、賃貸人は、賃貸借の終了を賃借人に対抗することができない。ただし、通知期間の経過後であっても、賃貸人が賃借人に対して通知をした場合には、その通知の日から**6ヶ月を経過した後に、賃貸借が終了**する。

※3 この解約の申入れがあった場合には、賃貸借は、解約の申入れの日から**1ヶ月を経過することによって終了**する。

② 取壊し予定の建物の賃貸借(借地借家法39条)

- i 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壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、**建物を取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。
- ii この特約は、建物を取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。

【メモ】