

## 第10回 賃貸借(3):借地借家法による民法の修正

2015/11/06

松岡 久和

### 1 法制の変遷

- ・ **建物保護法** (1909年) : 地震売買対策。登記建物により「売買は賃貸借を破らない」
- ・ **借地法・借家法** (1921年) : 建物賃貸借の対抗力(引渡し)。存続保障と賃料増減額手続の新設。その後の改正で賃借人保護を強化。
- ・ **借地借家法** (1991年) : 上記3法の統合・修正と定期借地権制度の導入  
その後、定期借家権の導入。社会立法的な性格から借地・借家供給促進へ変容

### 2 民法と借地借家特別法の主要な相違点

- (1) 借地借家法の適用対象(借借2条1号、25・40条)
  - ・ 借地権 : 建物所有目的の地上権・賃借権で一時使用目的のものを除く
  - ・ 借家権 : 建物賃貸借権で一時使用目的のものを除く
  - 判例** 最判昭36・10・10民集15巻9号2294頁(在学時と見習期間後3年内の建物賃貸借契約は一時使用目的の賃貸借)
- (2) 借地権の対抗力具備の容易化(借借10・31条)
  - ・ 借地権—地上建物の登記又は建物再築の揭示(2年限定)
  - ・ 借家権—引渡し(農地・採草放牧地の賃借権も農地16条により引渡しで対抗力具備)
  - ・ **現地検分主義**を加味した対抗力の拡張とその限界
  - 判例** 最大判昭40・3・17民集19巻2453頁(地番違いでも対抗力肯定)
  - 最判昭50・2・13民集29巻2号83頁(建物表示登記による対抗力肯定)
  - ←→最大判昭41・4・27民集20巻4号870頁(息子名義での建物登記の対抗力否定)
- (3) 存続保障(3-8条、26-29条)
  - ・ **最短期間の法定(借地)と正当事由による更新拒絶・解約の制限**(6条・28条)
  - ・ 正当事由 : **貸主の自己使用の必要性**など + **立退料による総合的判断**
  - 判例** 最判昭46・11・25民集25巻8号1343頁(立退料は補助的要素で裁判所の裁量判断)
  - 最判昭58・1・20民集37巻1号1頁(総合考慮に建物賃借人の事情は原則として含まない)
  - 最判平3・3・22民集45巻3号293頁(解約申入後の立退料申出・増額も考慮可)
  - ※借地・借家に関する従前の経過の中で賃借人の債務不履行などの事情も考慮されるが、正当事由制度は債務不履行をした賃借人を保護するものではない。
  - ・ 借地上の建物の再築も可能(7条に調整ルール)
  - ・ 借地契約の更新は30年+20年+10年……
- (4) 賃料額の改定
  - ・ **賃料増減額請求権**(借借11・32条)
  - ⇒トピックス : 建物サブリース契約等の場合の賃料減額請求の可否
  - ・ **調停前置主義**(民調24条以下)・**非訟事件**
- (5) 利用態様の変更・譲渡や転貸の場合の調整(借借17-20条・41条以下)
  - ・ 賃貸人の**承諾に代わる許可の裁判**+賃借人の財産上の給付等による調整
- (6) 投下資本の回収等
  - ・ 建物・造作の買取請求権(借借13・14・33条)

### 3 定期借地権・定期借家権の新設—借地借家法の性格の変容

- ・ 市場至上主義規制緩和論による借地・借家供給拡大論←バブル経済下のオフィス不足
- ・ 1991年借地借家法制定で定期借地権新設、1999年改正で定期借家権新設
- 参考文献** 鎌田薫ほか「《不動産法セミナー 連続座談会 第7回・第8回》事業用借地権の使い勝手(上)・(下)」ジュリ1299号132頁以下、1300号130頁以下(2005年)

整理表 1

	地 上 権	賃 借 権	借地権・借家権
使用目的	工作物または竹木の所有 (265条)	目的に制限なし	建物所有(借地権) 目的に制限なし(借家権)
対 価	有償または無償	有償(601条)	民法から変更なし
存続期間	上限なし(永久は可?) 特約や慣習がなければ20 年以上50年以下(268条)	20年以下(604条) ⇒50年以下(新604条) 最短期間の制限なし	30年以上(普通借地権、借 地借家法3条。定期借地権 は50年以上、事業用定期借 地権は30年以上50年未満 と、10年以上30年未満の2 種。借借22条・23条) 1年以上(借家権。借借29条)
更 新	規定なし	更新拒絶は自由(604条2項 本文の反対解釈) 更新後の契約はいつでも 解約可能(619条)	更新拒絶には正当事由が必 要(借借6条)
解 約	規定なし	期間の定めがなければい つでも解約可能。宅地の 借地で1年後、借家で3か 月後契約は終了(617条)	更新後の建物滅失の場合に のみ可能(借地権。借借8条) 解約には正当事由が必要。 解約の意思表示後6か月後 契約は終了(借家権。借借27 ・28条)
対抗要件	登記(177条) 登記請求権あり	登記(605条) 特約がないと登記請求権 なし	地上の登記建物所有。建物 滅失後の一定期間は掲示 (借借10条) 借家の引渡し(借借31条)
譲渡・賃貸	自由にできる	賃貸人の承諾を要する (612条)	借地権譲渡の場合に賃貸人 の承諾に代わる裁判所の許 可(借借19条・20条) 借家権には規定なし
抵当権の設定	可能(369条2項)	独立には不可能	民法から変更なし
清 算	地上権者の収去権 土地所有者の買取権 (269条)	借主の収去権・収去義務 (616条・598条)	借地権者の建物買取請求権 (借借13・14条) 借家権者の造作買取請求権 (借借33条)

整理表 2

	条文	期 間	形式要件	特 徴
一般定期借地権	22条	50年以上	書面	更新・延長・建物買取請求権なしも可
事業用定期借地権	23条	10～50年	公正証書	事業用建物所有目的のみ可能 10-30年のものは更新後再築許可もなし
建物譲渡特約付借地権	24条	30年以上	なし	地上建物買取による借地権消滅
定期借家権	38条	限定無	書面	賃料増減額請求も特約で排除可(サブ リース対応)