

第10回 賃貸借(3):借地借家法による民法の修正

2016/11/14
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)

トピック サブリース契約等と借地借家法32条による賃借人の賃料減額請求の可否

- ・問題状況：大手不動産業者主導による都市部の遊休土地開発提案：地主にオフィスビルやマンションを建てることを勧誘。業者の利益と地主の利益が一致
巨額の建築費は借入金で賄う
不動産業者が建物を一棟借りし、各部屋を転貸（空室賃料も「保証」(?)）
；業としての転貸を予定した建物の一括賃貸借がサブリースの核心
最低賃料額を保証し、むしろ賃料増額改定条項を挿入
バブル経済崩壊・不動産価格急落・オフィスビル需要の低迷
→不動産業者には巨額の逆ざやのマイナス→賃料減額請求へ

*類似の問題状況は、賃借人の希望する特殊な仕様の建物を賃借人が建てて貸すオーダーリース、住宅供給公社等が賃貸アパート供給を促進するため賃料保証・一括賃借をしてアパート・マンション建設をさせた特優賃（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく建物賃貸借契約）、不動産変換ローン契約等にも見られる

- ・論点：サブリース契約は借地借家法32条が適用される賃貸借契約か
借地借家法32条は強行規定か
損失の公平な分担か契約は守られるべしとの原則か
賃料保証や増額特約があっても減額は可能か
賃料減額請求が許されない場合があるか
サブリース契約の特色は32条の適用において考慮されるか

- ・玉虫色の最判平15・10・21民集57巻9号1213頁

「本件契約における合意の内容は、XがYに対して本件賃貸部分を使用収益させ、YがXに対してその対価として賃料を支払うというものであり、本件契約は、建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、本件契約には、借地借家法が適用され、同法32条の規定も適用されるものというべきである。

本件契約には本件賃料自動増額特約が存するが、借地借家法32条1項の規定は、強行法規であって、本件賃料自動増額特約によってもその適用を排除することができないものであるから（最高裁昭和28年(オ)第861号同31年5月15日第3小法廷判決・民集10巻5号496頁、最高裁昭和54年(オ)第593号同56年4月20日第2小法廷判決・民集35巻3号656頁参照）、本件契約の当事者は、本件賃料自動増額特約が存するとしても、そのことにより直ちに上記規定に基づく賃料増減額請求権の行使が妨げられるものではない。

なお、前記の事実関係によれば、本件契約は、不動産賃貸等を目的とする会社であるYが、Xの建築した建物で転貸事業を行うために締結したものであり、あらかじめ、YとXとの間において賃貸期間、当初賃料及び賃料の改定等についての協議を調べ、Xが、その協議の結果を前提とした収支予測の下に、建築資金としてYから約50億円の敷金の預託を受けるとともに、金融機関から約180億円の融資を受けて、Xの所有する土地上に本件建物を建築することを内容とするものであり、いわゆるサブリース契約と称されるものの1つであると認められる。そして、本件契約は、Yの転貸事業の一部を構成するものであり、本件契約における賃料額及び本件賃料自動増額特約等に係る約定は、XがYの転貸事業のために多額の資本を投下する前提となったものであって、本件契約における重要な要素であったといえることができる。これらの事情は、本件契約の当事者が、前記の当初賃料額を決定する際の重要な要素となった事情であるから、衡平の見地に照らし、借地借家法32条1項の規定に基づく賃料減額請求の当否（同項所定の賃料増減額請求権行使の要件充足の有無）及び相当賃料額を判断する場合に、重要な事情として十分に考慮されるべきである。」

「以上により、Yは、借地借家法32条1項の規定により、本件賃貸部分の賃料の減額を求めることができる。そして、上記のとおり、この減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、本件契約において賃料額が決定されるに至った経緯や賃料自動増額特約が付されるに至った事情、とりわけ、当該約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係（賃料相場とのかい離の有無、程度等）、Yの転貸事業における収支予測にかかわる事情（賃料の転貸収入に占める割合の推移の見通しについての当事者の認識等）、Xの敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情等をも十分に考慮すべきである。」

参考文献

松岡久和「不動産事業と建物賃貸借 ― サブリース判決の功罪」松尾弘＝山野目章夫編『不動産賃貸借の課題と展望』（商事法務、2012年）361頁