

【使用貸借契約】

有償の賃貸借契約とどこが違うか。

Case 25 XがYから無償で借りている家の外壁に欠陥があり雨漏りが生じた。XはYに対して修繕を要求できるか。雨漏りによりXの家具が傷んだ場合はYに何らかの請求ができるか。

使用借人Xは貸主Yから目的物の所有権を取得したZの立退請求を拒めるか。

契約に期間も目的も定めていない場合、貸主は、どういう状況になれば契約関係を終了させて返還を請求できるか。

1 使用貸借の意義・法的性質・社会的作用

- ・返す債務を中心に構成された片務・無償・要物契約（593条）。
- ・親族間などの特殊関係（**人的な信頼関係**）に基づく。契約書が作られることも少なく合意自体の認定が必ずしも容易ではない。

例 最判平成8年12月17日判時1589号45頁：共同相続人の一人が被相続人の許諾を得て遺産である建物に被相続人として同居している場合、被相続人の死亡から遺産分割終了までの間は共同相続人全員を貸主とする使用貸借契約関係が存続する。

2 成立要件

- ・無償の使用許諾 + 返還約束 + 現物の授受（要物契約）

3 効果

(1) 貸主の義務と責任

- ・積極的に使用収益をできるようにする義務や目的物引渡義務はなく（予約は可能）所定の期間の使用収益を忍容して妨害しない消極的義務を負うのみ。
- ・悪意の黙秘の場合のみ瑕疵担保責任を負う（596条 551条1項）。

(2) 借主の権利義務

- ・用法遵守義務・譲渡転貸の原則禁止（594条1・2項）
義務違反があれば、貸主は契約解除（告知）and/or 損害賠償請求（594条3項）。
- ・**通常の必要費**の負担義務（595条1項）。**特別な必要費**や**有益費**は償還請求可能（2項）。
- ・契約終了時の原状回復返還義務と収去権（593条・598条）。

(3) 第三者に対する関係

- ・**使用借権には対抗力が欠ける**。新所有者などに対して使用権を主張できない。
- ・不法妨害者に対しても**占有訴権のみ**。

4 終了

- ・借主の側からの返還は原則としていつでも可能なので、貸主の返還請求が可能となる時期が問題となる。

返還時期の定めがある場合 その時期が到来すれば直ちに返還請求可能(597条1項)

返還時期の定めがない場合（597条2項）

イ 目的の定めがある場合 (1)目的達成時(本文)

(2)相当期間経過後は解約・即時返還請求可能(但書)

ロ 目的の定めがない場合 いつでも解約・返還請求が可能(597条3項)

[判]三三、49:兄弟間の対立と扶養の一方的終了などから、当事者間の信頼関係を欠くに至れば、同族会社の経営と老父母の扶養などを目的とする土地使用貸借は、597条2項但書の類推適用により解約できる。

最判平成11年2月25日平成10年(オ)第513号事件(<http://www.courts.go.jp/>):契約締結時より38年8ヶ月を経過し、同居していた父が死亡し、その後同族会社の経営をめぐって兄弟が対立するなど、人的つながりが著しく変化していれば、建物が朽廃しておらず使用借人に他に居住場所がなく貸主(会社)に土地使用の必要性がないとしても、相当期間の経過を否定することはできない。

借主の死亡により常に契約関係は終了(599条) 賃貸借なら相続される

・後始末関係(用法違反の損害賠償や費用償還)には1年間の短期期間制限(600条)。目的物自体の返還を不能にしてしまった場合は短期期間制限にかからない?

【賃貸借契約の意義と法制の概観】

1 賃貸借契約の意義・法的性質・社会的意義

- ・使用収益させる債務と賃料支払債務の双務・有償・諾成契約(601条)。
- ・目的物は多様だが生活・営業の本拠となる**不動産の賃貸借**がとりわけ重要
主要法制もこれに集中。動産では約款による自主的規律に任せている。
- ・類似のもの レンタル:動産(自動車・CD・ビデオ etc)の短期の賃貸借
リース :高額物品を賃借するが、金融と結合する**ファイナンス・リース**や節税目的のもので、売主・買主兼貸主(リース会社)・借主の三面契約。

2 不動産賃貸借に関する特別法

民法上の賃貸借契約のどういう点がなぜ修正されているのか。

- (1)立法者の構想(他人の不動産利用には強力な物権である**地上権**と**永小作権**を使わせる:例 地上権二関スル法律(明33)-地上権の推定)の挫折、**地震売買**の横行など社会経済的力関係の不均衡(貸主優位-旧民法が賃借権を物権と構成したことにも強い反発があった)資本主義化に伴う都市部への人口集中
- (2)主要な特別法とその目的(教科書171頁の図も参照)

イ 建物所有目的の借地(地上権+賃借権)と建物賃貸借

建物保護二関スル法律(明42):借地上の**建物登記**で借地権に対抗力を認め、地主が交代しても「売買は賃貸借を破らない」ようにする(地震売買対策)。時代的制約からあくまで建物の保護による国民経済的損失の防止が目的。

借地法・借家法(大10):賃借人保護の諸制度(付録参照)を数次の改正で充実

いわゆる**不動産賃借権の物権化**(自由譲渡性を除く)。

借地借家法(平3):上記三法を統合・修正するほか、三種の**定期借地権**などを導入して、**借地供給の拡大**を狙う。

・1992(平4)年8月1日以前の契約には原則として旧法が適用される。

ロ 農地関係

- ・農地調整法(昭13):引渡で農地賃借権に対抗力を認める

- ・戦後の農地解放で自作農中心の農業に変わったほか、**農地法**（昭27）は、農地賃借権につき、解約制限、更新保障、許可制、小作料の制限、対抗力強化などを規定
- 八 公営住宅関係 公営住宅法や各地方公共団体の条例
- 二 天災後の処理 罹災都市借地借家臨時処理法（昭21）：罹災借地権の対抗力強化、や優先借地権・優先借家権など

【賃貸借契約の成立】

1 諾成契約性

- ・約款が使用されることも多いが、個々の条項の拘束力は慎重に判断すべきである。
- ・法律による賃借権の成立 例 仮登記担保法10条の法定賃借権

2 特別法上の賃借権の成立要件

(1) 借地借家法上の借地権

- ・借地権 = 建物所有目的での地上権・土地賃借権（借借2条1号）。一時使用目的の場合には借地借家法の主要な保護は適用されない（借借25条）。

- 例 × ゴルフ練習場（最判昭和42年12月5日民集21巻10号2545頁
自動車教習所（最判昭和58年9月9日判時1092号59頁）
× 幼稚園隣接の運動場（最判平成7年6月29日判時1541号92頁）

(2) 借地借家法上の借家権

- ・借家権 = 一時使用目的（借借40条）以外の建物賃借権すべて
- [判] 四九、73：卒業後見習い期間中に限る3年の賃貸借。諸般の事情を総合考慮。
- ・社宅や公営・公団住宅にそのまま適用されるか？

3 処分能力・権限のない者の賃貸借（短期賃貸借：602条）

- ・樹木植栽・伐採目的の山林 10年 / その他土地 5年 / 建物 3年 / 動産 6か月
- 管理行為**は処分行為について能力や権限がなくともできる。
- 処分権限を欠く者：不在者の財産管理人（28条）、権限の定めのない代理人（103条）
後見監督人のある場合の後見人（864条）、相続財産管理人（918条3項、943条2項、950条2項、953条）など
 - ・期間を超える分が無効・取消原因ないし無権代理となる
 - ・抵当権設定後の利用権の例外的保護（395条）との関係で問題となることが多い。

4 契約成立時に授受される金銭

- (1) **敷金** 賃貸借契約上の賃借人の債務を担保するため交付される金銭。返還される。
- (2) **権利金** 場所的利益、賃料一括前払（利用権そのものの対価）、譲渡性肯定の対価など多様。契約時に返還を要するか否かも一律には決められない
- [判] 四六、69：短期の合意解除でも場所的利益の対価は返還を要しない。
- (3) **礼金** 京都の慣習法。返還されない一種の契約料ないし権利金的なもの。
- (1)～(3)を合わせた性格の**保証金**が授受される場合もある。
- (4) **更新料**・譲渡転貸や借地上の建物の増改築**承諾料**
- [判] 四七、70：更新料不払いによる解除を認めた例。一般には支払義務なし。
- (5) **建設協力金** 賃貸借契約とは別個の消費貸借契約だと考えられる
- [判] <21>、71：新家主は返還義務を承継しない 敷金返還義務は承継される

付録

民法と借地借家特別法（新旧共通部分）の主要な相違点

	民 法	借 地 借 家 法
賃借権の対抗力	借りている土地や家が売られると賃借権の登記（605条）がないかぎり、買主の明渡請求に応じなければならない。	借りている土地や家が売られても、家の登記（借地の場合）や引渡（借家の場合）があれば、買主の明渡請求に応じなくてもよい（10・31条）。
契約の存続期間	最長でも20年間（604条）	最短でも30年間（借地）、1年間（借家）（3・29条）
解約	期間を定めていなければ、いつでも解約できる。借地で1年後借家で3ヶ月後契約は終了（617条）。	「正当事由」がなければ、解約はできない。借家で6ヶ月後契約は終了する（27・28条）。
契約更新	更新拒絶は自由で、更新後の契約はいつでも解約できる（619条）。	契約の更新も「正当事由」がなければ拒絶できない（5・6・28条）。
譲渡・転貸	借地権の譲渡・転貸は、地主の承諾がないとできない（612条）。	地主が承諾しなくても、裁判所の許可を得て、譲渡・転貸ができる場合がある（19・20条）。
建物や造作の帰趨	借地に建てた建物や、家主の同意を得て建物に持ち込んだ畳や建具は、契約終了時には取り壊したり取り外さなければならない。	賃借中に建てた家や、家主の同意を得て建物に持ち込んだ畳や建具は、貸主に買い取りを求めることができる（13・33条）。
前提となる契約像	独立・対等・平等な者の間の契約を想定。	経済的・社会的に不平等な者の間の契約を想定。