

第13回 賃貸借契約(3) (存続期間と終了原因)

(教科書177～178、185～193、224～233頁)

1999/09/17

松岡 久和

民法の更新拒絶・解約自由の原則が特別法でなぜ・どのように制約されているか。

定期借地権・定期借家権(案)は、従来の法制をなぜ・どのように変更しているか。

【存続期間】

Case 30 20年前から土地を借り、木造の家を建てて住んでいる場合、いつまで借りられるか。契約期間を25年としていた場合と何も決めていなかった場合で異なるか。

借地上の家が焼失すれば、土地は返さねばならないか？

木造の家を建て替えて軽量鉄骨住宅を建てたいが、それには地主の承諾が必要か。無断で建て替えた場合、何らかの不利益が及ぶか。

1 最初の契約の存続期間

(1) 民法の規定

存続期間は当事者が定めうるが**最長20年**(604条)←→建物所有の借地では不合理。

- ・合意解除(解約)は何時でも可能。解約権の留保も可能(618条)
- ・期間の定めがなければ、解約権行使後、617条1項各号の期間満了時まで存続。

(2) 借地特別法の規定

期間の定めのない・建物所有目的の借地契約は存在しない。

(7) 普通借地権(一時使用目的のものを除く→前々回講義)

存続期間一般

- ・借地法2条:用途に応じて**二種の存続期間**を法定する。

堅固建物 最低**30年**、期間の定めがなければ**60年**

非堅固建物 最低**20年**、期間の定めがなければ**30年**

法定存続期間では、建物が朽廃すれば消滅(同条1項但書←→2項但書)

- ・借地借家法3条による変更点

一律30年←建築技術の向上による区分の無意味化。通常の建替えサイクルの考慮。

朽廃判定の難しさと朽廃による消滅の不合理さから、朽廃による消滅を廃止。

建物の再築による存続期間への影響

- ・借地法7条、8条

建物が残存期間を超えて存続するものでない場合

承諾不要で再築可能。期間に影響なし。

建物が残存期間を超えて存続するものである場合

地主が遅滞なく異議(正当事由不要)を述べれば、元通りの期間。

地主が遅滞なく異議を述べなければ、30年/20年か残存期間の長い方に延長。

・借地借家法7条による変更点

イ 延長期間、ロ 異議期間2か月、ハ 転借人による再築 ニ 更新後の再築の特別ルール新設（借借8条→終了の項を参照）

(1) 定期借地権・・・借地借家法の目玉として3種類のもを導入。

←地主の負担（更新の半強制・高額の立退料・建物買取請求権など）を軽減し、借地供給を促進する狙い

一般定期借地権（借借22条）←低廉な持ち家の供給。

50年以上の存続期間。**更新や延長なし・建物買取請求権なし**（更地にして返還）。

・公正証書等の書面による契約（要式主義によって慎重さを期す）。

・期間満了時の借家人のための保護措置（借借35条、39条）。

期待した効果が生まれているか、50年後高齢者となった借地人をほんとうに追い出せるのかなど、問題が先送りされた観がある。

建物譲渡特約付借地権（借借23条）←賃貸マンション・ビルなどの建築を促進。

30年以上の存続期間。**更新はなく**、期間満了時に地上建物を相当の対価で譲渡。

・書面要件なし。期間満了時の建物利用者は**法定借家権**（同条2項）で保護。

事業用借地権（借借24条）←商圈移動の激しい郊外型事業店の要請に応える。

・10年～20年の存続期間。**更新や延長なし・建物買取請求権なし**

事業目的に限り、公正証書によることを要する。

(3) 借家特別法の規定

(ア) 通常の借家権（一時使用目的のものを除く→前々回講義）

法定存続期間はないが、1年以上（借家3条の2、借借29条）→解約の問題。

(イ) **期限付建物賃貸借**（借地借家法で新設）

賃貸人の不在期間の建物賃貸借（借借38条）←貸す方が利用しない期間だけの賃貸。

・「やむを得ない事情」を記載した**書面による特約を要する**。

取壊し予定の建物の賃貸借（借借39条）←定期借地上の建物、除却義務のある建物等

・**法令または契約による取壊し義務を要件とし、取壊し事由を記載した書面を要する**

(ウ) **定期借家権創設の可否**

市場が機能するか。地域の人間の繋がりの要素を経済的考慮に解消できるか。

2 契約の更新

(1) 民法の規定

・合意更新では、更新後の契約は当事者の定めた通りになる。

黙示の更新の推定はあるが（619条）反証可能で、**更新拒絶は自由**。

黙示の更新後は、同一条件の契約だが、期間の定めのない契約となる。

・敷金は引き継がれるが、保証人などの担保は消滅する（同条2項）。

(2) 借地特別法の規定

(ア) 借地法

更新後の期間：堅固建物30年以上、非堅固建物20年以上（借地5条）。

建物の存在を要件とし、正当事由がないと法定更新（借地4条1項、6条）。

(1) 借地借家法による変更点

更新後の期間は、一律10年（最初の更新時のみ20年）以上（借借4条）。

← 更新拒絶の機会を増やす。立法時の妥協で括弧内の修正が入る。

正当事由を判例に沿って詳細化し、建物の存在を明文化（借借6条）。

(3) 借家特別法の規定

(7) 借家法

更新拒絶には**正当事由**が必要（借家1条の2）。

期間満了前6か月～1年以内に更新拒絶の通知等がないと**法定更新**（借家2条1項）。

通知後も使用継続に遅滞なく異議を述べないと同一条件で**法定更新**（同条2項）。

(1) 借地借家法による変更点

正当事由の詳細化（借借28条）。「建物の現況」が入っている点が借地と異なる。

期間の定めのない契約となること（借借26条1項但書）及び、転借人による使用継続の場合を含むことを明記（同条3項）。

【賃貸借契約の終了原因】

1 期間満了の場合の更新拒絶 ← 上述 2

建物買取請求権（借地4条2項、借借13条） **造作買取請求権**（借家5条、借借33条）

← 投下資本の回収、国民経済的な損失防止、更新の間接的強制（現在では疑問）

- ・ 借地借家法は、残存期間を超える無断再築の場合の支払猶予（借借13条2項）と、転借人の買取請求権を新設（借借13条3項、33条2項）。

2 一般的な解約権の行使

解約自由の原則（617条）、解約権留保も可能（618条）。ただし、実際の明渡しまでには猶予期間（土地：1年、建物：3ヶ月）がある（617条1項2号、3号）。

617条の解約権は借家契約でのみ問題となるが、**正当事由が必要**（借家1条の2、借借28条）。ただし、借家契約の合意解約には、正当事由を要しない（〔判〕<18>、60）。

猶予期間の延長（6か月：借家3条1項、借借27条1項）。

- ・ 契約終了後も使用継続に異議を述べないと法定更新（借家3条2項、借借27条2項）。
- ・ 転借人等の保護（通知しないと対抗できない。6か月の猶予期間。借借34条）

3 特別の解約権等の行使

(1) 賃借人が破産した場合（621条）

- ・ 借地では正当事由が必要だが（最判昭48年10月30日民集27巻9号1289頁）、借家では不要（最判昭45年5月19日判時598号60頁）。← 投下資本回収の必要性の大小？

(2) 契約更新後に建物が滅失した場合

- ・ 借地人は地上権放棄あるいは解約が可能（借借8条1項）→3ヶ月後に消滅（同条3項）。

(3) 契約更新後に無断再築した場合

- ・ 地主に解約権（借借8条2項）→3ヶ月後に消滅（同条3項）。

4 当事者の帰責事由によらない目的物の滅失等による使用不能

- ・ 契約関係の終了・賃料債務も不発生（536条1項）。

- ・一部使用収益不能でも目的不到達なら賃借人の解除権（607条、610条、611条2項）。

5 相手方に債務不履行がある場合の解除権行使

Case 31 Xは自己所有のマンションの一室をYに賃貸し、Yは前月末迄に翌月分の賃料10万円を支払う債務を負った。しかし、Yは11月分の賃料につき履行遅滞に陥った。そこで、Xは、Yに対して2週間以内に11月分の賃料を支払うように催告するとともに、Yがもし期間を徒過したら賃貸借契約を解除する旨の通知を行った。Yがなお賃料を支払わなかった場合に、賃貸借契約は終了したことになるか。

信賴關係が破壊されていなければ契約違反があっても直ちには解除権は発生しない。

〔判〕四〇、61（増改築禁止特約違反）四三、64（5か月家賃滞納。無催告特約もその限度では有効）<19>、65（過大催告等から解除権行使を否定、<20>、66（公営住宅でも同じ）

信賴關係が破壊されれば、催告なくして解除できる。

〔判〕四一、62（破壊的な使用）四二、63（威迫・暴行・著しいルール違反）

→信賴關係破壊の法理の二面性

無断譲渡・転貸では原則的に解除権が発生するが（612条）、背信行為と認めるに足らない特段の事情がある限り解除権は発生しない（**背信行為論**）

〔判〕三六、55（隣地の無断転借と両地にまたがる息子名義での建物建築）

- ・学説には、背信行為の判断をもっぱら賃借人の経済的不利益に限定する**即物的信賴關係論**（広中）も有力。
- ・債務不履行解除の場合には、買取請求権はない（最判昭和35年2月9日民集14巻1号108頁）。これには学説の賛否両論がある。不経済・制裁均衡 vs 解除制限と民事罰

【正当事由について】

1 旧法の規定と運用

- ・自己使用の必要性その他（借地4条1項、借家1条の2）
当初は両当事者の必要度の比較→代替家屋や**立退料**（**非訟事件的な解決**）による正当事由の補完を認める。**総合的判断**。
〔判〕三八、57（申立以上の認容）<16>、59（解約申入後の立退料提供）
- ・借地契約の更新拒絶については、建物賃借人の事情は原則として考慮しない。
〔判〕三九、58 ←買取請求が行使される限り建物賃借人の地位が地主に承継され、借家契約の解約があらためて正当事由で判断される。自ら使用しない借地人の賃料差額収取までは保障しない。

2 新法の規定

旧法の運用を文言化しただけ。「周辺土地の利用状況」という要素は、地上げを促進するとして反対にあい採用されなかった。

- ・疑念のあった転借人の事情を考慮することを明文化（借借6条、28条の括弧書き）。