編集／(公社)全国宅地建物取引業保証協会苦情解決・研修業務委員会

借地借家法について考える —借家編(その2)—

中央大学法科大学院教授・弁護士　升田 純

3回にわたり借地借家法の留意点を勉強してきましたが、
その内容は複雑です。
日頃から判例などを中心に、取扱いの留意点を勉強してください。

Ⅵ 借家の対抗力

借家の場合にも、借地の場合と同様に対抗力が問題になり(借地借家法10条参照)、借家の建物の所有権が売買等によって移転された場合、賃借人が賃借権を新所有者に主張することができるか、どのような要件の下で主張することができるかが問題になります(これが借家の対抗力の問題です)。

借家の場合にも、賃借権の登記を得る方法が認められていますが(民法605条)、実際上見かけることは極めて稀です。通常は、建物が引き渡されることによって、賃借人は対抗力を取得することになります(借地借家法31条1項)。賃借人は、建物の引渡しを受けている場合には、建物の所有権が新所有者に移転しても、賃借権を主張することができます。

また、この場合、賃借人との間の借家契約は、新所有者に当然に移転し、新所有者との間に借家契約が承継されます。具体的には、新所有者が所有権移転登記を得た時に移転し、それ以後、賃借人は、新所有者(新賃貸人)に賃料を支払う義務を負います(その旨の通知がされるのが通常です)。この承継に伴って特約を含む借家契約の内容が新所有者に承継されますし、敷金関係は、借家契約とは別の契約であると考えられていますが、承継の際に賃借人が負う債務を控除した残額の敷金関係が新所有者に承継されます。

Ⅶ 賃料の増額・減額

借家において賃貸人、賃借人にとって最も関心の高い事項は、賃料額ですが、契約締結時に定められた賃料額も、年月の経過とともに不満が生じてきます。賃料額の改定については、借地借家法32条が賃貸人に増額請求権を、賃借人に減額請求権を認めています(借地借家法32条は、賃料のことを「借賃」と呼んでいます)。

この増減額請求権は、その性質が形成権と呼ばれるもので、賃貸人または賃借人の権利の行使によって(具体的には増額する旨または減額する旨の意思表示をすることであり、後日の不要な紛争を回避するため、書面によって行うことが多いものです)、借地借家法32条の要件が満たされている場合には、当然に増額または減額の効果が生じることになります(請求した時から将来に向かって増減額の効果が生じるものであり、遡及(そきゅう)的に効果が生じるものではありません)。賃料の増減額請求は、契約関係を一方的に変更することを認めるものですが、契約期間の途中で内容を変更するためには本来は合意によることが必要ですから、例外的な権利であるといえます。

賃料の増額、減額を請求する場合、一定の金額に値上げするとか、値下げするとかを相手方に伝えることが実際上多いのですが、この金額は単なる希望にすぎず、これによってその金額に増額・減額の効果が生じるものではありません。この意味で、増額、減額を請求した場合、適正な金額に増額・減額の効果が生じることになります。

賃料の増減額の希望額に相手方が同意した場合には、その金額で増減額の効果が生じますが、争いがある場合には、協議によって決めることができます。協議が整わなければ、原則として民事調停を経て(民事調停法24条ないし同条の3。

原則として調停を経ることが求められていますが、これは、調停前置主義と呼ばれています）、最終的には訴訟によって解決することになります。居住用の借家の場合、賃料の増減額をめぐる争いの金額の幅は少なく、調停、訴訟の手間、費用等を考慮すると、経済的には引き合わない紛争であることが少なくありません（訴訟に発展した場合には、賃料の鑑定が必要になることが多く、そのための費用もかかりますし、事案によっては最終的な解決までに相当の年月がかかることがあります）。

賃料の増減額請求は、①土地・建物に対する租税その他の負担の増減、②土地・建物の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動、③近傍同種の建物の賃料との比較により、賃料額が不相当になった場合に増減額の効果が認められるもので、従来の賃料額が不相当でなければ（しかも、前記の①②③の事情によって不相当になることが必要です）、増減額請求をしても効果は生じません。従前の賃料額が不相当になるかは、ある程度の年月が必要であることが多いのですが、経済事情によっては数ヵ月の経過で不相当になることもあり、逆に数年を経ても不相当にならないことがあります。

賃料の増減額請求がされる場合は、賃貸人と賃借人が双方権利を行使する等し、しかも最終的な解決に至るまでの間に数回の増減額請求が繰り返して行われる等、深刻な紛争になることもあります。

賃料の増減額請求がされた場合、賃借人が従前どおりの賃料を支払えばよいのか等が問題になることがありますが（支払う賃料額によっては、賃貸人が賃料不払いを理由に借家契約を解除することがあります）、賃料額が確定するまでは相当と認める額を支払えば足りることになっています（相当の額と各低額の差額を後日清算することが必要ですが、その場合には年1割の利息を支払うことが必要です。借地借家法32条2項、3項）。

もっとも、この相当と認める額の判断は、賃借人にとって容易ではなく、低額な賃料を支払うと（賃借人としては、賃貸人の賃料増額請求に対する対抗策として、減額請求をし、従来よりも低額の賃料を支払うという手段をとることがありますが、危険な方法です）、賃貸人が借家契約を解除した場合、解除の効力が認められることがありますから、注意が必要です。

賃料の増減額をめぐる紛争は、意外と深刻で、解決までに手間がかかることがあり、従来から賃料改定に関するさまざまな内容の特約が利用されています。最も単純な特約は、借地借家法32条1項の内容と同じ内容のもの、契約の更新ごとに改定するもの、増減額請求の前に協議を行うものがありますが、他方、一定の期間の経過によって一定の割合、一定の額が増額する内容のもの（自動改定特約、自動増額特約と呼ばれることがあります）があります。これらの特約の中間の内容のものもあります。

これらの特約の効力が問題になることがありますが、借地借家法32条1項ただし書の規定の内容、趣旨に照らし、増額を内容とする特約は無効とされる可能性があります。

Ⅷ 修理・修繕

借家契約が継続する間、天災、経年、賃借人の使用方法等の事情によって建物の修理、修繕が必要になることがあります。これらの修理・修繕を誰が行うべきか、費用は誰が負担するか、手続はどうするか等が問題になり、使用期間が相当の年月を経過すると、修理・修繕が必要な事態が生じることが多くなります。

修理・修繕は、賃貸人が建物を使用・収益に適した状態で提供する義務があることから（民法606条1項）、原則として賃貸人が必要な修理・修繕義務を負います（実際上は、修理・修繕が必要か、さらに必要な修理・修繕か、どのような方法・範囲で修理・修繕が必要か等が問題になります）。もっとも、この原則については、当事者間で特約を定めることができますので、さまざまな内容の修理・修繕に関する特約が締結されています。

修理・修繕特約は、原則として有効ですが、居住用の借家の場合には、大修繕、建物の構造に係る修繕、経年劣化によって自然に必要となる修繕等につき賃借人に修理・修繕義務を負わせたり、修理等の費用を賃借人に負担させたりする特約は、公序良俗（民法90条）、信義則（同法1条2項）に照らして無効とされる可能性が相当にあります。また、大修繕等であっても、賃借人の落ち度によって修理等が必要になった場合につき賃借人の負担とする旨の特約は、有効ということができます。

建物に修理等が必要になった場合、修理等を誰が負うか、費用を誰が負担するか等につき紛争が発生する一方、賃借人が建物の使用・収益に支障が生じることがあります。この場合、賃借人が賃貸人に対して修理等を法的な手段によって強制しようとしても、時間がかかり、実際的ではありませんから、賃貸人に通知する等した後、自ら業者に依頼する等して修理等を行うことがありますが、その費用が賃貸人の負担である場合には、必要費、有益費として償還を請求することができます（民法608条）。なお、この場合、賃貸人と賃借人との間で信頼関係が乏しいときは、賃貸人が建物の所有権の侵害、不要な修理等を主張し、借家契約を解除する等して紛争が一層深刻化することがあります。

近年、賃貸マンションの中には、建物の躯体の状態で賃貸し、内装、造作等を賃借人がその裁量で行うことができるような借家が利用されることがありますが、このような類型の借家においては相当に広い範囲で修理等を賃借人に義務づけたり、費用を負担させたりする特約を定めても、有効であると解してよいでしょう。

Ⅸ 造作

近年の借家においては、エアコンが設置されていない借家は珍しくなりましたが、エアコンは造作の代表設備であり、造作をめぐって買取り等が問題になることがありました。

現行の借地借家法は、旧借家法の時代において認められていた造作買取請求権の規定を一部改正し、造作買取請求権を放棄する特約を有効とした上（借地借家法33条、37条、旧借家法5条、6条の比較対照）、このような特約がない場合には、賃貸人の同意を得て設置した造作につき、賃借人は、借家の期間満了、解約申入れによって借家契約が終了したときは、賃貸人に対して時価で造作の買取りを請求する権利を認めています（転借人が設置した造作も同様に取り扱われる。借地借家法33条1項、2項）。

賃借人の造作請求権は、この行使によって当然に時価による売買契約が成立することになります（賃料の増減額請求権と同様に形成権の性質をもつものです）。時価は、当事者で協議して定めることができますが、協議が整わない場合には、訴訟によって解決を図ることになります。

Ⅹ 借家契約の期間満了と更新

借家においては、契約締結の当初は、賃貸期間が定められていることが通常です（この期間は、法律上、単に「期間」とか、「存続期間」と呼ばれていますが、実際上は、賃貸期間、借家期間と呼ばれることも多いようです）。この期間が1年未満の定めがある場合には、期間の定めのないものとみなされますが（借地借家法29条1項。この場合には期間満了の問題が生じないことになり、終了させるには、解約申入れによることになります）、20年を超える期間の定めも認められています（同条2項、民法604条）。なお、前回紹介したとおり、定期借家の場合には、賃貸期間が定められていることが必要です。

賃貸期間の定めは、居住用の借家の場合、2年、3年といった期間が多いようですが、1年未満を除けば、当事者の協議によって自由に定めることができ、賃貸期間が満了する場合には、借家契約が終了することになります。

しかし、借地借家法は、期間満了による終了については、重要な制限を設けていますが、これが法定更新の制度です（民法619条には更新の推定等の規定が設けられていますが、借地借家法は、賃借人による更新を強化したものです）。なお、賃貸人と賃借人が協議をし、合意によって更新することもでき、多くの場合、この合意更新が利用されています（合意更新に当たって、新たに賃貸借契約書を取り交わすことが多いのですが、契約書を取り交わさないでも、合意更新が認められます）。

賃貸期間が満了する際、当事者には更新拒絶権が認められており、当事者が期間の満了の1年前から6ヵ月前までの間に相手方に対して更新しない旨の通知または条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をすることができ、これらの通知をしなかった場合には、従前の契約と同一の条件で契約が更新されたものとみなされます（借地借家法26条1項）。更新拒絶権を行使するのは、通常は賃貸人ですが、更新拒絶の効果が生じるためには、正当事由が必要です（借地借家法28条）。

正当事由は、建物の賃貸人および賃借人（転借人を含みます）が建物の使用を必要とする事情、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況および建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として、または建物の明渡しと引換えに賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して判断されるものです。この財産上の給付は、普通は立退料と呼ばれる金銭のことです。賃貸人が更新拒絶をした場合であっても、正当事由が認められるかは、正当事由の内容が抽象的、裁量的であるため、予想が困難であり、立退料の提供を補完させることが多いようです。

また、前記のとおり、更新しないなどの旨の通知をした場合であっても、賃借人が建物の使用を継続しているときは、賃貸人は、遅滞なく異議を述べないと、従前の契約と同一の条件で契約が更新されたものとみなされます（借地借家法26条2項。なお、転貸借がされている場合には、同法26条3項）。この異議も、効果が生じるためには、正当事由が必要です。

借家契約が法定更新された場合、従前は賃貸期間の定めがあるわけですが、法定更新後は、期間の定めのないものになります。なお、合意更新の場合には、賃貸期間は合意によって定めることになります。

Ⅺ 借家契約の解除

借家契約は、賃貸人または賃借人が契約、特約に違反した場合には、相手方は契約を解除することができます。この場合の契約の解除は、将来に向かって効力を生じます。

借家契約の解除は、賃貸人が解除することが多いものですが（解除権は、民法541条以下の規定による法定解除権と、契約に定められた約定解除権があります）、解除原因としては、賃料の不払い、無断転貸、用法違反、保管義務違反、特約違反等があります。

賃貸人が解除した場合、賃借人は、信頼関係を破壊するに足りない特段の事情があることを主張、立証して解除の効力を争うことができ、解除事由が認められたとしても、解除の効力が否定されることがあります。

XII 借家契約の解約申入れ

借家契約のうち、期間の定めがある場合における契約の終了の方法は、賃貸人は、いつでも解約（解約の申入れ）をすることによって終了させることができます（借地借家法27条）。終了時は、解約の申入れの日から6ヵ月を経過した日ですが、この場合にも、前記の正当事由が必要です。賃貸人が解約をしたからといって、簡単には借家契約が終了しないことになっています。なお、解約後、賃借人が建物の使用を継続する等した場合における取扱いは更新拒絶の場合と同様です。

他方、賃借人が解約を申し入れることができるかは、契約上の特約、民法の規定に従って判断されます。借家契約上、賃借人の解約に関する特約が設けられている場合（期間の定めのない場合だけでなく、期間の定めがある場合にも解約が認められ、解約特約が定められていることが多い）には、この特約は原則として有効です。もっとも、解約特約の中には、期間途中の解約につき数ヵ月分の賃料を違約金とする旨の特約が含まれていることがありますが、賃借人が消費者である場合には、消費者契約法9条によって無効とされる可能性が相当にありますから、注意が必要です。

解約特約がない場合には、期間の定めがない借家契約については、賃借人は、解約を申し入れることができ、3ヵ月の期間の経過によって終了しますが（民法617条1項2号）、期間の定めがある借家契約については、解約することができません（なお、合意によって解約することは可能です）。

XIII 明渡し時の事務処理

原因の如何を問わず、借家契約が終了した場合には、賃借人は、建物を原状に回復して賃貸人に引き渡すことになりますが、原状回復の範囲、方法を賃貸人と確認し、原状回復工事を実施するか、賃貸人に工事を依頼し、借家契約上負った債務（原状回復工事費用の債務を含む）を控除し、敷金と清算することになります。

具体的には、原状回復に関する特約は、さまざまな内容の特約が利用されていますが、居住用の借家の場合、自然損耗、通常損耗に係る原状回復を賃借人に負担させる内容の特約は無効とされる可能性が高いと考えられますし、賃借人に一方的に不利な内容の特約も無効とされる可能性が相当にあるでしょう。

敷金に関する特約に従って賃借人の負う債務を控除し（賃貸人は、控除に係る計算書を賃借人に交付すべきでしょう）、敷金の残額を賃借人に支払うことになりますが、支払時期は、建物の明渡し後で足ります。建物の明渡しと同時に支払う必要はありませんが、同時に支払ってもかまいませんし、少なくとも遅滞なく支払うべきものです。

借家において原状回復、敷金の返還はトラブルの多い事柄ですから、賃貸人も、賃借人も互いに確認、協議、協調を重視して対処したいものです。トラブルが訴訟に発展することもありますが、経済的な規模の割りには判断が容易ではありませんし、賃借人に有利に判断される可能性が相当にあることにも留意すべきです。

★お詫びと訂正

紙上研修第124号（2013年10月号）の「押さえておきたい売買契約・賃貸借契約のポイント」の第1部・売買契約I-3「手付金を2回に分けて受領できるか?」のQ&Aの中で、「買主からの要請で手付の分割や支払いを猶予する場合には、何ら（宅建業法に）抵触するものではありません」と記載されていましたが、一般的な取引の場合、売主、買主の要請を問わず、宅建業者が手付けの分割を勧めたり、応じたりすることが信用の供与に該当し、業法47条1項3号に抵触する可能性がありますので、ご留意いただきますようお願い申し上げます（参考：国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）

以上、お詫びして訂正いたします。

［宅地建物取引業法］

第47条　宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一～二　省略

三　手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

［参考：国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」より］

第47条第3号関係

信用の供与について

本号中「信用の供与」とは、手付としての約束手形の受領等の行為、手付予約をした場合における宅地建物取引業者による依頼者の当該予約債務の保証行為等もこれに該当することとなる。

なお、手付の分割受領も本号にいう「信用の供与」に該当する。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております）。

また、執筆者に確認のうえご回答申し上げますので、回答には時間を要しますことをご了承ください。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●（公社）全国宅地建物取引業保証協会　紙上研修担当　〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3