

経 ViewPoint

2007.7.30

営 相
談地主・家主のための
借地借家法のポイント

吉田 覚 相談部 東京相談室

賃借人の保護を図りつつ、賃貸人、賃借人の利害の調整を図るため、民法の賃貸借の特別法として借地借家法が設けられています。同法が適用となるのは、建物の所有を目的として土地を借りる場合や建物の賃貸借（一時使用目的の建物賃貸借には不適用）に限定されます。この場合、居住目的でも事業目的でも適用されます。一方、青空駐車場として土地を借りる場合は建物所有の目的となりませんので同法は適用されません。また、無償で建物を借りる（使用貸借）場合は、賃貸借となりませんので同法は適用されません。

現在の借地借家法は平成4年8月1日に制定されたもので、平成4年8月1日以後に結ばれた契約についてのみ適用されます。平成4年7月31日以前に結ばれた契約は原則として旧法（借地法、借家法）が適用されますが、旧法時の契約についても現行法が適用されることもあります。

今回は、賃貸人（地主、家主）側に立ち、賃借人（借地人、借家人）との紛争を避けるために知っておきたい借地借家法のいくつかの重要ポイントを解説いたします。

（なお、本稿で取り上げるのは普通借地権（以下借地権という）、普通借家権（以下借家権という）に限定し、定期借地権、定期借家権は取り上げません）

1. 借地権・借家権の期間、更新、終了

[1] 借地権

①借地権の期間

項 目		旧法（借地法）		借地借家法	
		期間の定めなし	期間の定めをする場合	期間の定めなし	期間の定めをする場合
存続期間	堅固な建物	60年	30年以上	30年	30年以上
	非堅固な建物	30年	20年以上		
更新後の期間	堅固な建物	30年	30年以上	最初の更新：20年	最初の更新：20年以上
	非堅固な建物	20年	20年以上	2回目以降の更新：10年	2回目以降の更新：10年以上

②借地権の更新・終了

借地期間の満了	①地主と借地人の合意あり			合意更新
	②借地人から更新の請求あり	借地上に建物あり	地主が借地人に遅滞なく異議を述べない	法定更新 (従前の契約と同一条件で契約を更新したものとみなされる)
			地主が借地人に遅滞なく異議を述べる	
	③借地人からの更新の請求なしに土地の使用継続			更新拒絶の正当事由あり
④借地上に建物なし				

[2] 借家権

①借家権の期間

建物賃貸借の期間は最短1年で、1年未満の期間の定めは無効となり、期間の定めがないものとされます。最長期間は特に制限がありません。

②借家権の更新・終了

家主が借家契約の更新を拒絶する場合、あるいは、期間の定めのない借家契約において解約の申し入れをする場合には、正当事由が必要となります。

期間の定めがある契約	家主又は借家人が期間満了の1年前～6か月前までに相手に下記内容の通知 ①更新しない旨 ②条件を変更しなければ更新しない旨	通知をしない		法定更新 (従前の契約と同一条件で契約を更新したものとみなされる。ただし、その期間は定めのないものとみなされる)	
		通知をする	期間満了後も、借家人が建物の使用を継続		家主が異議を述べない
			借家人が立ち退く		家主が異議を述べる
期間の定めがない契約	家主が賃貸借の解約申し入れ	申し入れの日から6か月経過 借家人が立ち退く		解約による建物賃貸借の終了	
		借家人が建物の使用を継続	家主が異議を述べる	従前と同一条件で更新したものとみなされる	
			家主が異議を述べない		

2. 正当事由による借地契約・借家契約の更新拒絶

借地借家法では、賃借人を保護するため、賃貸借契約の存続期間満了時において、賃借人が更新を望む場合は、賃貸人に正当事由（賃貸人が借地契約、借家契約の更新を拒絶する合理的な理由）がないと更新を拒絶することができません。賃貸人の一方的な都合で賃借人に立ち退いてもらうことはできません。あらかじめ「更新しない」特約を設けても無効となります。したがって、賃貸人としては、借地契約、借家契約を新規に結ぶ場合はこの点を十分承知しておく必要があります。

賃貸人から更新を拒絶するためには正当事由が認められることが必要です。つまり、賃貸人側の事情が賃借人側の事情よりも優ると認定された場合は賃借人を退去させることができるわけです。

■正当事由の有無を判断する要素（借地、借家の双方ともほぼ同じ内容です）

- | |
|-------------------------------------|
| ①賃貸人、賃借人の双方が土地、建物を必要とする事情 |
| ②借地、借家に関する従前の経過（賃貸料延滞の有無、用途違反の有無など） |
| ③利用状況（老朽化など） |
| ④財産上の給付（土地建物の明渡しを条件として提供する立退料など） |

過去の判例より、賃貸人の正当事由が認められたケースと認められなかったケースを、ここでは借地契約では立退料との関係、借家契約では建物の老朽化再建築という視点でご紹介します。

[1] 借地契約の場合

①立ち退き料を補強条件として賃貸人の正当事由を認めた例（東京地裁昭和56年4月28日）

地主側の事情	本社事務所は他の場所で賃借しているが、賃貸人から立退きを請求される可能性が高い
借地人側の事情	昭和23年以來、本件建物を生活の糧を得るためのパチンコ店および建物内店舗を他へ賃貸して賃料を得ている。
判決	地主が借地人に対して8億円を正当事由の補完として提供することによって、明渡しを求める正当事由は具備される。

②立ち退き料を提供しても賃貸人の正当事由を認めた例（東京地裁昭和55年11月1日）

地主側の事情	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の隣地を駐車場として賃貸中、本件土地と一体化することで、より有効に本件土地を使用したい。 ・養子夫婦を迎えるため、本件土地を使用したい。
借地人側の事情	<ul style="list-style-type: none"> ・会社の倉庫として使用。自動車、オートバイの部品を収納中で大量の部品を扱うため、本倉庫だけでも不足気味である。 ・本件土地に代替しうるような土地を会社の本社から至近の地で探すことははなはだ困難で、本件土地使用の必要性は高い。
判決	本件土地を使用する必要性は、地主に比して借地人において著しく高いものである。立退料の提供は正当事由を補強するもの

[2] 借家契約の場合

①古い建物の取り壊しに賃貸人の正当事由を認めた例（東京地裁平成元年7月4日）

家主側の事情	<ul style="list-style-type: none"> 借家人付建物とその建物の借地権を相続したが、建物の老朽化が激しく、放置しておくで建物の朽廃により借地権が消滅する危険性がある。 相続税を滞納中で自分の銀行預金の差押さえも受けており、本物件を売却処分して滞納分を支払いたい。
借家人側の事情	<ul style="list-style-type: none"> 高齢夫婦、年金生活者で別の場所に住居を求めることは困難である。 既に独立した子供との同居も困難である。
判決	無条件での明渡しについて正当事由はないが、建物の老朽化の状況から、借家人が明け渡しを余儀なくされるのは時間の問題、他所に住居を求めるための立退料(700万円)の支払を補強条件として正当事由は具備される。

②建物が老朽化しているが賃貸人の正当事由を認めなかった例（東京地裁昭和55年6月30日）

家主側の事情	建物が朽廃に近い状態で大修繕を加えても社会的経済的効用を回復することは不可能。
借家人側の事情	6人家族で現在の収入では生活に余裕無く、建物を明渡すと生活に困る。
判決	建物が朽廃にあるが、居住用建物としての効用を喪失するまでにはなお5年を要する。借家人が転居を強いられると生活上、経済上の不利益がかなり大きい。

[3] 更新料

更新料は法律により支払いが義務付けられているものではありません。賃貸人からどのような場合に更新料を請求できるのかという点については、次の2つの判例が参考になります。

- ①更新料の取り決めがなかった場合、賃貸人の請求があれば当然に賃借人に更新料の支払義務が生ずる商慣習または事実たる慣習はない。（最高裁昭和51年10月1日）
- ②更新料の支払いが合意されていた場合、更新料の不払いは、賃借人の債務不履行として、賃貸人からの契約解除の理由となる。（最高裁昭和59年4月20日）

したがって、賃貸人が更新料を徴収する場合は、後日の紛争を回避するためにも、契約書ではっきりと更新料支払いの合意を得ておく必要があります。

3. 地代・家賃の値上げ方法

[1] 地代・家賃の増額を請求できる場合

借地借家法では賃貸人が賃料の増額を請求できる場合を以下に限定しています。

- ①当該土地建物に対する公租公課の増加
- ②当該土地建物の価格の上昇
- ③その他の経済事情の変動(急激な物価の上昇など)
- ④近傍類似の土地、近傍同種の建物の賃料と比較して不相当。

[2] 地代・家賃値上げの特約、自動改定特約

一定の期間、賃料を増額しないという特約がある場合はそれに従います。固定資産税の増加に応じて増額する等の自動改定(いわゆるスライド)特約については、有効と認められるためには、基準となるものが法律で定められているもの等で相当である場合や、その増加率が社会的に妥当なものであることが必要とされています。また、「増額に応じない場合は建物を明渡す」など、賃借人に不合理な条項は無効とされています。

[3] 地代・家賃値上げの紛争解決手段

地代、家賃の値上げについて、当事者間で話し合いがつかないときは、裁判所へ申し立てて、賃料を決定してもらうことができます。

この場合、いきなり訴訟を提起することはできません。まず、調停を申し立てることが必要です(調停前置主義)。調停の申し立ては、紛争の目的となっている土地建物の所在地を管轄する簡易裁判所または地方裁判所(当事者が合意で定めた場合)となります。調停の申し立てがあると調停委員会が調停期日を定めて当事者を呼び出し、当事者の主張を聴き、証拠を調べ、調停の合意の成立に努めます。

調停が成立すると確定判決と同一の効力が発生しますので、調停条項を履行しない場合は、調停調書を債務名義として強制執行が可能となります。また、調停が成立後は控訴、上告はできません。調停が不成立となった場合は、訴訟を提起することができます。

4. 借地契約・借家契約の解除

[1] 地代・家賃の増額を請求できる場合

売買契約のような商取引契約の場合、債務者が1回でも支払い義務を怠れば債務不履行となり、債権者は一定の要件のもとに契約を解除することができます。

これに対して、賃貸借契約は継続して存在する契約で、当事者間の信頼関係により維持されていることから、1回程度の些細な賃料の不払いが直ちに契約解除の原因となるわけではありません(ただし賃料の不払いが何回かあつたりすると、契約解除の原因には至らなくても、更新拒絶の正当事由となることがあります)。

どの程度の期間不払いが継続した場合、賃貸人から契約を解除することができるかという点については、一概には言えませんが、当事者間の信頼関係が崩れるに至った時点とされています。判例では、不払い回数だけではなく、不払いの額、不払いに対する当事者の態度等が判断要素となっています。

契約の解除には、先ず一定の期日までに滞納している賃料を支払うように催告することが必要です。賃貸人がこのような催告を行うことは賃借人との信頼関係を基礎とする借地借家法の趣旨にのっとった適切な方法であるとされています。

[2] 賃借人の無断用途変更や無断増改築による契約解除

借家契約において、賃借人が賃貸人に無断で用途変更や増改築等を行った場合に、賃貸人からの契約解除の可否が争われることがあります。賃借人は賃貸借契約終了時には建物を返還する義務を負うため、それまでは、善良なる管理者の注意義務をもって借家を保管する義務を負います。

判例では、賃借人が賃貸人に無断で用途変更や増改築等を実施したことにより、当該建物が損傷を受けて原状回復が困難となり、賃貸人が不利益を被るような場合には契約解除を認めています。

5. 造作買取請求権への対応

賃借人が、賃貸人の同意を得て入れた造作については、賃貸借契約終了時に賃借人が賃貸人に対して時価で買い取ることを請求することができます。この買取請求権は強行規定ではないので、当事者間の契約で外すことが可能です。そこで、賃貸人としては造作の取り付けに際して同意はするが、契約終了時の買取りはしない旨の特約(賃借物にかかった有益費や必要費の償還を求めない特約も付けるのが通常です)を設けておくことにより買取請求を被るリスクを回避することができます。

旧法下で結ばれた賃貸借契約についても、現行法下での当事者間の合意によりこのような特約を設けることも可能です。

6. 賃貸人が賃借人に請求できる原状回復費用の範囲

賃貸住宅の賃借人は、契約終了時に建物の原状を回復して賃貸人に明渡す義務を負います。この原状回復の費用負担のあり方等について、最近も賃貸人と賃借人との間でトラブルが発生するケースが多く見受けられます。そこで、こうしたトラブルを未然に防止する観点から、平成10年、国土交通省が「賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン」を公表しました。

このガイドラインにおいて、「原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義しています。このガイドラインは法的な強制力はありませんが、指針として参考になります。以下に本ガイドラインの主なものをご紹介します。

賃借人が通常の住まい方、使い方をしているとも発生すると考えられるもの ……費用は原則として賃貸人の負担	賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの（明らかに通常の使用による結果とはいえないもの） ……費用は原則として賃借人の負担
<ul style="list-style-type: none"> ・家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 ・畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの） ・テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） ・壁に貼ったポスターや絵画の跡 ・エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡 ・網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの） ・鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 	<ul style="list-style-type: none"> ・引越作業で生じたキズ ・フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの） ・壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） ・クーラー（賃借人所有）からの水漏れし、放置したため壁が腐食 ・天井に直接つけた照明器具の跡

内容は2006年9月28日時点の情報に基づいて作成されたものです。

本情報は、法律、会計、税務等の一般的なご説明をしたものです。個別具体的な法律上、会計上税務上等の判断や対策などについては専門家（弁護士、公認会計士、税理士等）にご相談ください。また、本情報の全部または一部を無断で複製（コピー）することは著作権法上の例外を除き、禁じられています。