

法律講座と無料法律相談会

第2回 借地借家

2009.4.25(土)

13:00~14:00

西東京共同法律事務所

弁護士 長谷川 敬祐

自己紹介

**西東京共同法律事務所
弁護士 長谷川 敬祐
(新60期一弁護士2年目)**



**神奈川県立川和高校卒業
中央大学卒業
中央大学法科大学院生1期生**

今回のテーマ～借地借家～

【借地借家に関する法律の流れ】

I 貸す側に絶対的な力

⇒ 賃借人の生活を脅かす

II 借地借家法等による賃借人の保護

⇒ 賃借権が権利として強くなる

III 賃貸人の利便性も考慮

⇒ 定期借地借家権の新設



0 いきなりですが...クイズです。

【Q1】

大家のAさん、Bさんにアパートの一室を期間「6カ月」と定めて貸しました。さて、6カ月が過ぎ、Aさんは、Bさんに出て行って欲しいと思っているのですが、可能でしょうか。



0 いきなりですが...クイズです。

【A1】

ダメです。

借地借家法29条1項により、1年未満の契約は、「期間の定めのない」賃貸借契約とされます。

Cf.民法の定め→短期はない。

「賃貸借の存続期間は、二十年を超えることはできない。」と定めるのみ。



0 いきなりですが...クイズです。

【Q2】

大家のAさん、Bさんに対して、Bさんが気に入らないという理由で、期間の定めのない賃貸借の解約の申入れをしました。

民法617条1項2号によって、3カ月後に解約されてしまうのでしょうか。



0 いきなりですが...クイズです。

【A2】

いいえ。

借地借家法28条により、

「**正当の事由**」がない限り、解約されません。



1 借地借家法による保護

民法では弱い賃借人の権利

**⇒借地借家法 (平成4年8月1日以前は
借地法や借家法等) によって、賃借人
の権利を強化！！**

**⇒賃貸人は力関係に従って有利な契約
を締結できるわけではない。**



1 借地借家法による保護

具体的には...

【借地】

- ・存続期間は最低30年
- ・更新は借地人の請求がなくても建物の使用の継続によってなされる
- ・更新には賃貸人は異議を述べることもできるが、更新拒絶には「正当事由」が必要。



1 借地借家法による保護

【借家】

- ・賃貸人が、賃借人に対して、期間満了の1年前から6カ月前までの間に更新しない旨の通知をしない限り、更新したものと「みなす」。
- ・賃貸人が更新しない旨の通知をしても、賃借人が建物の使用を続けており、それに賃貸人が遅滞なく異議を述べない場合には、更新とみなされる。

1 借地借家法による保護

【借地】

- ・借地権は、登記がなくても借地権者が登記されている建物を所有していれば、第三者に対抗できる。
- ・借地期間が満了し、契約が更新されない場合、賃借人は、賃貸人に建物を時価で買い取れ、と請求できる。

など。



1 借地借家法による保護

【借家】

- ・更新の拒絶や解約の申入れには正当な事由が必要。
- ・建物賃貸借の期間を1年未満とするものは、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。
- ・建物の引渡しがあれば、登記がなくても、第三者に対して対抗できる。



など。

2 ケースで考えよう (借家人)

【ケース1】

今、借家を探しているのですが、敷金ゼロ・礼金ゼロの物件に魅力を感じています。何か問題がありますでしょうか。

【回答】

一概に問題があるわけではないですが、トラブルが報告されています。

家賃の支払いが遅れると、無断で鍵を交換されたり、勝手に家に入って来たり、高額な違約金を請求されたりなど。なお、法律的に許されるものではありません。

2 ケースで考えよう (借家人)

【ケース2】

先日夫が亡くなりました。賃貸契約書には、夫だけが賃借人となっていますが、私は出て行かなくてもいいのでしょうか。

【回答】

出て行かなくて大丈夫です。

借家権も財産権なので、相続人が承継することになります。

ただし、公営住宅については、その目的が住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で住宅賃貸することにあるとして、相続を否定した判例もあります

。

2 ケースで考えよう (借家人)

【ケース3】

先日内縁の夫が亡くなりました。私は、夫と夫名義の借家で生活していましたが、そのまま住み続けることは可能でしょうか。

【回答】

①旦那さんに相続人がいない場合

⇒借地借家法36条1項により、住み続けることが可能です。

②旦那さんに相続人がいる場合

⇒相続人が借家権を相続します。もっとも、相続人からの明渡しは、権利の濫用の可能性があります。

2 ケースで考えよう (借家人)

【ケース4】

大家さんと地主さんとの間で敷地の借地契約が解除されました。地主さんから明渡してほしいと言われていますが、どうすればよいでしょうか。

【回答】

- ① 大家さんが賃料不払で契約解除された場合
→ 明渡す必要
- ② 大家さんと地主さんで合意解約した場合 → 必要なし
- ③ 大家さんが期間満了で借地権を喪失した場合
→ 借地借家法35条1項

2 ケースで考えよう (借家人)

【ケース5】

借家を退去する際に、入居前から壊れていたものの修復まで要求されています。どのようにすればよろしいですか。

【回答】

借家人は原状回復義務を負っていますが、通常の使用によって汚損・破損したものは原状回復する義務はありません。

入居前から壊れていたものを修復する義務も負いません。

※特約の効力？



2 ケースで考えよう (借家人)

【ケース6】

このたび、マンションの賃貸借契約を締結しようと思っています。私は、チワワを飼っているのですが、契約書には、ペットを飼育することは禁止する、という条項があります。うちのチワワは吠えたりしませんが、飼い続けることはできるのでしょうか。

【回答】

難しいです。

ペット飼育禁止特約は、共同生活の安全衛生、秩序維持のために一般的に有効とされています。

3 ケースで考えよう (大家)

【ケース7】

借家人が、突然、破産がしました。どうすればよいでしょうか。

【回答】

かつては契約を解約できましたが、現在は、法律が改正され、賃料が支払われ続けている限り、大家さんから解約することはできません。解約の有無は、管財人が決定することになります。

賃料については、破産手続が開始される前の未払賃料には優先権がありませんが、開始された後の賃金は優先権があります。

3 ケースで考えよう (大家)

【ケース8】

弁護士さんに借家人の退去請求の裁判をお願いしました。その際、弁護士さんから、保全処分をしたほうがいいと言われましたが、それは何故ですか？担保としての保証金も高いのですが...

【回答】

判決の効力は、裁判の相手方にしか及びません。判決が出る前に、借家人が勝手に第三者を連れ込んだりすると、その裁判は意味がなくなってしまう。保全処分をしておく、それを防ぐことができます。

3 ケースで考えよう (大家)

【ケース9】

借家人が賃料を支払わない場合に、いちいち裁判をやっていると費用がかかります。公正証書を作成すると、裁判をしなくてもいいと聞いたのですが、どうでしょうか。

【回答】

建物を明渡すという条項は強制執行の対象になりません。ただし、不払賃料についての強制執行は可能です (債務者が強制執行されてもかまわないと認めた条項は必要)。

契約終了の際の正当事由の判断には影響はありません。

3 ケースで考えよう (大家)

【ケース10】

賃借人が長期不在になりました。どうすればよろしいでしょうか。

【回答】

原則は、裁判です。自力救済は×です。

建物内部に入る行為？→原則×

残地物の搬出・処分？→原則避けるべき。

※ただし、建物についての賃借人の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出・処分の限度でOKした裁判はある。

3 ケースで考えよう (大家)

【ケース11】

そうすると、裁判→強制執行ということだと思うのですが、強制執行費用はいくらぐらいになりますか？

【回答】

占有面積、残地物の量、価値によりますが、50万円から100万円ぐらいは考えておいたほうがよいでしょう。

なお、駐車場があると強制執行の費用は増額します。

4 ケースで考えよう (借地人)

【ケース12】

契約更新の際に、地主から高額な更新料の支払いを求められています。これは支払わなければならないのですか。

【回答】

契約締結時に定めがあれば、支払わなければなりません。更新料の不払いは、契約の解除原因になりうるという判例があります。他方、定めがなければ支払う必要はありません。



4 ケースで考えよう (借地人)

「更新料」とは？

⇒契約更新の対価として支払われる金銭

(法的意味)

賃料の補充＋争うことなく合意で更新することのできる利益の対価

「更新料の額」は？

⇒契約締結に至る経緯、地代の額等、事情によって異なるので一義的には決められない。

※東京、横浜の目安⇒借地権価額の「3ないし5%」

なお、最近は更地価格を基準とすることもある。

4 ケースで考えよう (借地人)

【ケース13】

今度、土地を借りて建物を建てようと思うのですが、
建物の名義を、相続対策で予め息子の名義にしよう
と思うのですが、何か問題がありますか。

【回答】

借地人の名義と建物の登記名義が異なると、第三者
に対抗できないおそれがあります。

第三者に対抗できないとは、地主さんが借地を第三
者に売却した場合に、その第三者に借地権を主張で
きなくなってしまう、というようなことです。

4 ケースで考えよう (借地人)

「第三者への対抗力」はどうやって備える？

○民法の規定が適用される場合

⇒借地権の登記 (民法605条)

○借地借家法が適用される借地

⇒建物の登記 (借地借家法10条1項)

○借地借家法が適用される借家

⇒建物の引渡し (借地借家法31条)

※引渡し？大家さんから鍵を渡されて、その場所に
住んでいればOK。

5 ケースで考えよう (地主)

【ケース14】

短い期間だけ土地を貸したいのですが、借地借家法が適用されると非常に借地人の権利が強くなってしまっているので、困ります。どうしたらいいでしょうか。

【回答】

以下の3つが考えられます。

- ① 定期借地権
- ② 一時目的の借地権
- ③ 建物を所有としない借地権

5 ケースで考えよう (地主)

① 定期借地権？

更新拒絶の際に「正当事由条項」の適用を受けず、
一定期間の経過により消滅する借地権
(種類)

I 一般定期借地権

期間50年以上＋利用目的なし＋一定の事項を定めて
公正証書の作成

II 建物譲渡特約付借地権

期間30年以上＋予め地主が建物を買取る約束

III 事業用借地権

期間10～20年＋事業用建物所有目的＋公正証書

5 ケースで考えよう (地主)

②一時使用目的の借地権？

※建設工事現場で仮設建物を建てたら存続期間が30年??

⇒一時使用目的の場合、借地借家法の存続期間等一部の規定が適用されない。

(基準)

⇒土地の利用目的、地上建物の種類、設備、構造、賃貸期間等から、当事者間に短期間にかぎり、賃貸借を存続させる合意が成立したと認められるか。

※契約書に一時使用目的が書いてあるだけでは×

5 ケースで考えよう (地主)

②一時使用目的の借地権？

【土地を貸す側の注意事項】

- ①期間が5年を超えない
 - ②建物は本格的なものとししない
 - ③契約書に更新を認める定めは置かない、実際に何度も更新しない
 - ④権利金の授受をしない
 - ⑤短期間で土地の返還を受けなければならない事情を契約書に記載する
- など。

5 ケースで考えよう (地主)

③建物所有を目的としない土地

・「建物」？

⇒土地に定着して建築されたもので、屋根、周壁を有する人の出入り可能な独立の建築物。

※架設住宅もあたりうる。

・「目的」？

⇒借地契約の主たる目的が、建物の所有のためであること

(基準)

契約時の目的の定め方、敷地面積との関係、付随的存在か否か。

5 ケースで考えよう (地主)

【ケース15】

借地借家法の適用を避けるために、駐車場として土地を貸していました。ところが、気がつくとその土地に建物がたっていました。揉め事は嫌いですので、そのまま放置していても大丈夫ですか。

【回答】

ダメです。借地人が勝手に土地の使用状況を変化させていたときは、必ず内容証明郵便等で異議を述べましょう。使用状況の変化を黙示に承認したとして、借地借家法が適用されてしまいます。



5 ケースで考えよう (地主)

【ケース16】

借地人に土地からの退去を求めたら、立退料を請求されました。支払わなければならないのでしょうか。

【回答】

契約の終了には「正当事由」が必要です。その正当事由の補完し、契約の終了を認められやすくするのが「立退料」です。

そうすると、他の要素によって正当事由が認められそうな場合には立退料を支払わなくてもよくなりそうです。ただし、現実には立退料を支払わなくてよい場合は少ない。

※立退料の目安→少なくとも借家権価額。

6 ケースで考えよう (一般)

【ケース17】

借地契約を締結する場合に注意すべき点はどこですか？

【回答】

(貸す側)

- 1 賃借人の特定 (個人か法人か？)
- 2 賃借人の信用状態

(借りる側)

- 1 現況の確認
- 2 土地の所有者 (全部事項)
- 3 土地利用制限の有無



6 ケースで考えよう (一般)

【ケース18】

借家契約の保証人に頼まれています。どの範囲で責任を負わなければならないのでしょうか。

【回答】

賃料支払債務、契約が解除された後の原状回復義務、損害賠償義務、目的建物の返還義務。

※契約が更新された場合には？

→保証人にも及ぶとする説が有力。

ただし、貸主側からすれば、改めて連帯保証人を求めた方が安全。

7 最後に

あくまで一般的な解説です。

結論や対策方法は個々の事例によって異なります。

**この講演に記載してある事項を守ればよいというわけ
ではないので、注意して下さい。**

