

7

賃貸の契約



大村郁文
RAINETTS総合法律事務所

通常は借主強いが検証必要
円満な人間関係こそ対策に

今回は、賃貸借契約にまつわる法律問題について解説をしていきたいと思います。

賃貸借契約はパチンコ、パチスロ産業界だけではなく、日常生活においても身近な契約です。賃貸借契約に関連して良くある法律相談を事例形式で解説をしていきます。

定期借家契約とは
契約期間過ぎたら
延長はダメですか

相談1 ホール経営者Aさん

私はホール経営者です。ホールの2号店を出店するため、物件を探しているのですが、1件だけ他の物件と広さや立地は変わらないのに賃料が安い物件がありました。

不動産屋からは「この物件は5年間の定期借家契約です」と説明を受けました。この定期借家契約と通常の借家契約は何が違うのでしょうか。

不動産屋は、「大家さんが了解すれば5年経過したあとでも借りることは可能です」と説明しています。不安です。以前インターネットで、借家人は借地借家法で強く保護されており、よほどのことが

ない限り期間が満了しても賃貸借契約は終了しないという記事を見たことがあります。この説明は正しいのでしょうか。その他、定期借家契約の特徴を教えてください。

回答

借家は通常の契約と
定期借家契約に分類

借家契約は、大きく通常の借家契約と定期借家契約に分けられ、

さらに定期借家契約は、居住用定期借家契約と事業用定期借家契約に分けられます。

定期借家契約は、通常の借家契約と比べ家賃が安く設定されていることがほとんどです。なぜでしょうか。これは、定期借家契約の方が、通常の借家契約に比べ貸主に有利な契約であることに由来しています。通常の借家契約と定期借家契約の一番の違いは、前者は契約の更新が認められやすく(借地借家法26条1項、同28条)、後者は契約更新が認められない(借地借家法38条1項)という点です。

通常の借家契約の場合、例えば契約期間が満了したとしても、貸主

が更新を拒絶するには正当事由(詳細は相談事例3参照)が必要となり、この正当事由が認められない限り、賃貸借契約は従前の契約条件と同じ条件で更新されることとなります(借地借家法26条1項、同28条)。これをいわゆる法定更新といえます。実務上、家賃を払い続けている限りはよほどのことがないと正当事由は認められません。したがって、通常の借家契約において、借主は借地借家法によって強く保護されていると言えます。

家賃は安いけれども満了で貸主の判断に

Aさんがインターネットで見た記事は、通常の借家契約の説明であり、今回の定期借家契約についてはありませんので注意しましょう。定期借家契約は、法律上更新が認められていません(借地借家法38条1項)。前述の正当事由なども当然不要です。したがって、貸主は、契約期間が満了すれば当然に借主に対して建物の明け渡しを求めることができます。この点が、定期借家契約の特徴です。

このように定期借家契約は、契約期間が満了すると当然に契約が

終了してしまい、更新するかどうかは貸主の意思に委ねられています。この点で定期借家契約は通常の借家契約と違い借主に不利であるため家賃が安く設定されていることが多いのです。

新たにホールを作るとなると設備投資の費用も大きく、5年程度でホールを閉店することは予定していないでしょうから今回の契約はお勧めしません。契約するとしても、契約期間を伸張してもらうべきでしょう。

中途解約条項ないと満了まで支払義務が

なお、不動産屋が「大家さんが了解すれば5年経過したあとも借りることは可能です」と言ったのは、大家が新たに賃貸借契約を締結すれば、借りることができるという当たり前のことを説明しただけです。大家が新たな契約を締結しない場合は、ホールの営業を終了し建物を明け渡さなくてはなりませんので注意してください。

また、今回の契約で、仮に契約期間を20年や30年に延ばしてもらい、定期借家契約を締結する場合でも、借主の中途解約条項は必ず

入れてもらいましょう。居住用定期借家契約と異なり、本件のような事業用定期借家契約の場合、契約書上で解約権の存在を定めておかないと、借主は契約を中途解約することはできません(居住用については一定の条件のもと認められます。借地借家法38条5項)。つまり、ホールの経営が上手くいかず、10年後にホールを閉店しようと思っても、賃貸借契約は解約できず、契約期間満了まで家賃の支払い義務が生じるのです。この点も注意すべきポイントです。

契約解除

滞納で契約解除通知避けられないですか

相談2 ホール経営者Bさん

私は、ホールを経営しているのですが、経理担当のミスで先月の家賃を1週間だけ滞納してしまいました。賃貸借契約書には「賃料を1か月分滞納した場合、貸主は無催告で契約を解除できる」と記載されています。そして、先日、建物のオーナーから前述の家賃の滞納を理由に賃貸借契約の解除を求められました。このような解除は認められてしまい、退去に応じ

なくてはならないのでしょうか。

また、今後、税務対策のために、新たに法人を設立し、個人経営から法人経営に変えようと考えています。法人の株主も代表も私だけの一人会社の子定です。しかし、賃貸借契約書には「賃借権の無断譲渡または無断転貸をした場合、貸主は無催告で契約を解除できる」と記載されています。ホールの経営を法人に委ねることは、建物の借家権の無断譲渡や無断転貸にあたるのでしょうか。

回答

1か月の滞納ならば退去しなくてもいい

1か月分の家賃を滞納し、オーナーから賃貸借契約の解除通知が送られてきた場合、退去に応じなくてはならないのでしょうか。結論から言えば、1か月分の家賃を滞納したということだけで退去に応じる必要はありません。賃貸借契約は当事者の信頼関係を基礎とする継続的契約なので信頼関係が破壊されないければ賃貸借契約は解除されないと考えられています。どの程度の滞納で信頼関係が破壊されるのかは判断が難しいとこ

るではありませんが、たとえば、賃料を1〜2か月分滞納したくらいでは解除は認められないでしょう。他方で3か月以上の滞納があった場合には解除が認められる可能性が高まります。

ただし、3か月以上の滞納があっても、オーナーからの支払いの催告があり、オーナーから伝えられた支払期限までに滞納分全額を支払うことができれば、未だ信頼関係は破壊されていないと考えることができますでしょう。

今回の場合は、滞納が1か月分であり、しかもオーナーからの支払催告の前に支払を完了していません。したがって、信頼関係が破壊されたとは言えないので解除は認められません。退去に應じる必要もありません。

個人が法人化しても 転貸にならぬ場合が

次に、貸借権の譲渡のご相談ですが、民法612条では、借主が貸主に無断で転貸をしたり、賃借権を譲渡したりした場合、貸主に契約の解除権を認めています。しかしながら、常に解除が認められるわけではありません。やはりこ

のような場合も、信頼関係の破壊があったかポイントとなります。

たとえば、全く無関係の第三者に転貸し、建物の使用形態も全く変わってしまった場合などは無断転貸として解除されてしまう可能性は高いでしょう。

他方で、今回のご相談のように、個人として経営していたBさんが、株主も代表者もBさんである法人を設立し、その法人に引き続きホールを営業させる場合、営業の実態に本質的な変化がないといえ、信頼関係の破壊はなく、解除は認められない可能性が高いでしょう。

解除認められたのに 退去せずは賠償義務

以上のとおり、Bさんに契約違反があり、オーナーから契約の解除通知が送られてきたとしても、信頼関係の破壊がなく解除が認められない場合があります。ただし、信頼関係の破壊があるかどうかの判断は、事案に応じてさまざまに難しい面もあります。家賃の滞納であれば、過去の滞納の履歴なども重要ですし、法人化の場合は営業実態

の変化の内容が重要です。事案によつては解除が認められてしまう場合もあります。

解除が認められた場合で退去を拒んでいると不法占拠を原因とする損害賠償義務が発生します。契約書によっては、不法占拠の損害賠償の金額が賃料の倍と定められている場合があり、退去をしないと予想外に多額の賠償義務を負う場合もあります。

契約違反等をしてしまった場合は安易に自分で判断せず、できる限り速やかに弁護士に相談することをすすめします。

更新拒絶

再開発でビルを壊す 更新しないと云われ

相談3 販社C総務部Aさん

私は遊技機販売会社の総務を担当している者です。弊社は、長年駅前のビルのワンフロアをお借

りして事務所として使用しています。先日、ビルのオーナーから、駅前の再開発のためビルを取り壊すから次回の賃貸借契約は更新しないと云われました。

突然このようなことを言われ困っています。このビルに入つて以来一度も家賃を滞納したことはありませんし、使用方法などご迷惑をかけたこともありません。このような場合でも契約の更新は認められず、ビルを退去しなくてはならないのでしょうか。なお、賃貸借契約は通常の借家契約です。

回答

厳密な要件が必要で 立ち退かなくていい

通常の借家契約では、借地借家法によつて、借主は、かなり強く保護されているのが現状です。契約更新の場面でも同様で、単に契約期間が満了したからといって当然には契約は終了せず、立ち退き要求は認められません。

オーナーが更新拒絶の要件を満たして初めて契約の更新拒絶は認められます。通常の借家契約の更新拒絶の要件は、①オーナーが契約期間満了の1年前から6か月ま



での間に更新拒絶の通知をし(借地借家法26条1項)、かつ②更新を拒絶することに正当な事由が認められる場合です(借地借家法28条)。

①は手続的要件なので特に解説の必要はありませんが、②については、借主が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付(いわゆる立退料の支払)をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮し判断されます。

正当事由の補充には立退料の支払い必要

正当事由としてよく上げられるのは、建物が古くなったので建て替えたい、オーナーの自宅を建てるためにビルを取り壊したい、資金調達のために全てのテナントを退去させてビルを売却したい、そして今回のように再開発のために建物を取り壊したいという場合です。

しかしながら前述のとおり通常の借家契約において借主は強く保護されています。具体的な事情に

もよりませんが、これらの理由だけでは正当事由は認められないことが多いでしょう。多くの事案では、これらの理由に加えて、一定の立ち退き料の支払いがあつて初めて正当事由が認められます。

よく勘違いされるのは、立退料を支払えば正当事由が認められるのではないかとこの点です。立退料はあくまでも正当事由を補充する要素であり、正当事由そのものではありません。上記に列挙したような更新を拒絶するんらかの正当事由があることが前提で、それを補充するために立退料の支払いが必要となるのです。

立退料に相場はない借主が納得できる額

また、よくある質問に「立退料の相場はどれくらいですか?」というものがあります。結論から申し上げますと、相場はほぼないと考えていただいてもかまいません。希に賃料の1〜2年分などという情報を見かけることもあります。



これは明け渡しを求める側の不動産屋が、立退料をできる限り低額におさえるための方便です。極論を言えば、借主の言い値でもかまいません。

今回のご相談の件も、更新拒絶には正当事由がない可能性が高く、貸主から更新拒絶をされたとしても、契約は従前の契約条件と同じ条件で法定更新されることとなります(借地借家法26条1項、同28条)。したがって、原則として退去に依る義務はありません。

ただし、支払われる立退料の金額に納得し任意に応じることは自由なので、現在のビルに入居した

際に費やした費用、新たな事務所に入居する費用、家賃の差額などさまざまな事情を考慮し、納得のいく金額を算出し、オーナー側に金額を提示することを検討しても良いと思います。

アパートの更新料

更新料1か月の記載払わないのは可能か

相談4 ホール従業員Dさん

私はホールの従業員です。アパートの一室を借りて一人暮らしをしています。近々契約の更新時期が近づいています。契約書には「更新の場合は更新料として賃料1か月分を支払わなくてはならない」と記載されています。

以前なにかのテレビ番組で更新料は支払わなくて良い場合もあると聞いたことがあります。私は更新料を支払わなくてはならないのでしょうか。

回答

不利な特約は無効も1か月分明記は有効

更新料とは、賃貸借契約が更新される際に、更新の対価として支払われる一時金のことですが、借

地借家法は更新料について特別な定めをしていません。したがって、契約書に更新料を支払う特約が明確に定められていない限り、更新料を支払う必要はありません。

例えば、「更新時に更新料を支払う」というだけでは、更新料の額が不明なので具体的に支払う義務は発生しません。

では、今回のご相談のように、具体的に更新料の額が定めてある場合は常に支払う必要があるのでしょうか。

借地借家法は、契約条件等で借家人に不利な特約は無効と定めており（借地借家法30条）、消費者契約法は、消費者の利益を一方的に害する契約条項は無効と定めています（消費者契約法10条）。これらの法律により、更新料の特約が無効となれば更新料を支払う必要はありません。

しかし、平成23年7月15日、最高裁は、「更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り」更新料の特約は有効という判断を示しました。抽象的な内容ですが、都内で良くある賃料の1〜2か月分の更新料の

場合は有効とされる可能性が高いと考えて良いでしょう。

したがって、Dさんの場合更新料は1か月分であり、高額というわけではないので、特約は有効と考えられる可能性は高いと思われます。

法定更新には注意を判例は定まってる

有効な更新料の特約がある場合は更新料を支払うべきなのでしょうか。まず、合意で更新をする場合は、当然更新料は支払わなくてはなりません。

それでは、法定更新の場合はどうでしょうか。法定更新とは、既

述のとおり賃貸借契約の更新時に、賃料などの契約条件などの調整がつかず、合意により更新がなされず、借地借家法の定めにより、従前の契約と同一の条件で契約が更新された場合を言います（借地借家法26条1項）。

このような法定更新の場合、更新料を支払わなくて良いという情報がインターネットやテレビなどでたまに見かけます。しかし、この情報は正確ではありません。

確かに、貸主と契約条件の調整がつかず法定更新となった場合に、更新料を支払わなくて良いと考える学説や下級審判例もあります。他方で、払わなくてはならないと

らとって安易に更新料の支払いを拒むことはリスクが高いと言わざるを得ません。最悪の場合、債務不履行を理由に賃貸借契約が解除される場合があります。より具体的な事情を説明して弁護士に判断を求めることが必要かと思えます。

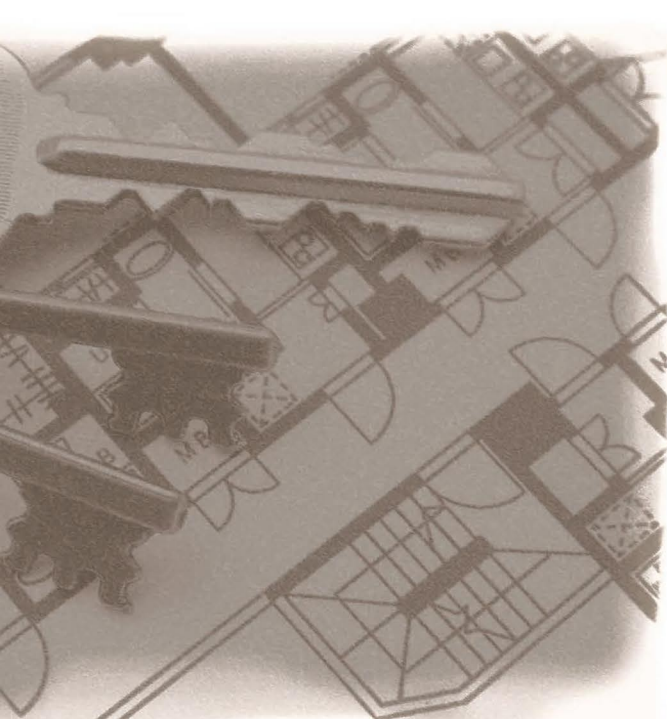
なお、この問題は、一般消費者を前提としており、事業者が借主となるホールや事務所の賃貸借契約の場合は、消費者よりも保護が薄くなる可能性があります。ご注意ください。

現状回復費用

10年を付けて使い敷金ほとんど返らず

相談5 ホールアルバイトEさん

私は、ホールでアルバイトをしながら都内のアパートで一人暮らしをしていましたが、このたび家庭の事情で実家に帰ることになりました。アパートは既に明け渡したのですが、不動産屋さんからハウスクリーニング代、壁紙や畳の交換費用など部屋の原状回復費用のため敷金がほとんど返ってこないといわれました。



確かに、10年近くお借りして、所々古くはなっています。普段から気をつけて使っていたつもりです。画鋲の穴一つ開けていません。ただ、以前、新しい本棚を部屋に運ぶときに壁紙を傷つけたことはありました。このような場合、不動産屋さんの言うとおり、私が原状回復費用を負担しなくてはならないのでしょうか。

回答

故意や過失の損耗は回復する義務がある

賃貸借契約においては、「賃貸借契約が終了した場合には、借主は建物を原状に回復して明け渡さなければならぬ」という、いわゆる原状回復条項が定められている場合があります。

このような原状回復条項が定められている場合、借主は、完全に借りたときと同じ状態に戻す義務を負うのでしょうか。原状回復の対象として考えられる建物の損耗には、①経年変化による損耗、②通常の損耗、③特別な損耗が上げられます。①経年変化による損耗とは、年月の経過とともに建物の品質や性能が劣化することを言い



ます。②通常の損耗とは、賃借人の通常の使用により生ずる損耗を言います。③特別な損耗とは、賃借人の故意・過失など善管注意義務違反及び通常の使用を超えるような使用による損耗を言います。

③について、借主が原状回復義務を負うことは当然ですので、ご相談タンスを運ぶときにつけた壁紙の傷については原状回復義務を負うことになると考えられます。では、①②について原状回復義務を負うのでしょうか。

通常の損耗の場合には明確な合意が前提に

この問題については、平成17年12月16日の最高裁判例で一つの判断が出されました。最高裁は、通常損耗についての原状回復義務を賃借人に負わせるためには「少なくとも賃借人が補修費用を負担する範囲が賃貸借契約書の条項自体に明記されているか、仮に賃貸借契約書で明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借

人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である」としました。

この判例を前提としますと、今回のご相談のような、単に「原状回復義務を負う」とだけ契約書に記載されていたとしても、ハウスクリーニング代、壁紙、畳の交換などについて原状回復義務を負うことはないと考えて良いと思います。

なお、ハウスクリーニングについては、単に「ハウスクリーニング費用は借主の負担」と記載されていても、これだけでは範囲が不明確です。借主が負担するハウスクリーニングの具体的な項目が記載されていて初めて借主に原状回復義務が発生するかと考えて問題ないでしょう。

賃貸当事者が替わった

「契約内容見直す」と家賃の増額など要求

相談6 メーカーF総務部Xさん

弊社は、支店の事務所として駅前のオフィスビルをビルの所有者

のAさんから借りているのですが、先日、新しくビルの所有者となったというBさんから連絡があり、今後の家賃はBさんに支払って欲しいということ、家賃の増額や定期借家契約への変更などの申出がありました。

Bさんの話では、貸主が変わったのだから新たに契約内容を見直す必要があるとのこと。また、敷金についてBさんはAさんから受け取っていないので返す義務はないので返して欲しいのであればAさんに請求して欲しいと言っています。本当にそうなのでしょうか。また、私は、私名義で賃貸をしています。妻と二人暮らしで子どもはいません。もし、私が事故や病気で亡くなった場合、この賃貸借契約はどうなるのでしょうか。

回答

まずは登記の確認を 契約は同条件で継続

まず、借りている建物の所有者が変わった可能性がある場合、最初にやることはビルの登記簿を確認し、本当にビルの所有者がAさんからBさんへ変わったかを確認することです。ビルの登記簿は、

Bさんから写しをもらっていいですし、自分で法務局に行き確認することもできます。法務局でビルの地番を告げれば誰でも簡単に取れますので、まずは登記簿を取りましょう。

登記名義が変わっていないのであれば、Bさんを貸主として扱うことはできません。賃料は引き続きAさんに払いましょう。登記上の名義が変わっていないのにBさんに家賃を支払っても、家賃を支払ったことにはならないので注意が必要です。

それでは、名義が移転している場合はどうでしょうか。貸主も変わったのだから、契約内容も新たにBさんの言う通りに変更しなくてはならないのかというと、そのようなことはありません。借地借家法31条では建物の賃借権は、そこに居住していることによって、直接契約をした貸主以外の人に対しても、その借地権を主張して対抗できると定めています。

敷金も同様扱いだが新しい関係の構築も

つまり、F社はBさんに対してF社とAさんとの間の賃貸借契約

プロフィール ● 大村郁文

北海道札幌市出身。法学部ではなく情報学部を卒業して司法試験合格、大学初の弁護士となる。コンピュータ、IT関連を得意分野とするが、不動産、交通事故、労働問題、医療過誤、離婚、相続、倒産処理など幅広い分野を取り扱う。

の内容をそのまま主張することができます。契約の内容を変更する必要はありませんし、敷金についてもBさんに対して請求することもできます。例外的に、ビルを借りる前から抵当権が設定されており、この抵当権の実行によりBさんがビルを落札した場合は、別の取扱になります。ここでは割愛します。

なお、以上が純粋な法律論ではありませんが、Bさんが新たに貸主になることは動かしがたい事実です。そして、賃貸借契約というのは長く続くものですので、いたずらに法律論を振りかざすと人間関

係が悪化しかねません。

そこで、譲歩できるところは譲歩して、新たに契約書を作るくらいの寛大な気持ちで対応し、円満な人間関係を築くことも大切であることは忘れないようにしましょう。

地位は相続人に移行 契約はそのまま継続

次に、借主に変更がある場合に賃貸借契約はどうなるのでしょうか。今回のご相談の場合、第三者に対する借地権の譲渡ではなく、借家権の相続の問題です。借家人が死亡した場合、賃貸借契約から生じた権利義務は当然に相続人に承継されます。

簡単に言えば、借家人の地位がそのまま相続人に移転します。賃借権の譲渡とは異なり、相続は包括承継といわれ、賃借人の地位の移転に賃貸人の承諾は不要です。賃貸人は、相続を拒むことはできません。したがってご質問の事案では、奥様がXさんの借家人としての地位を相続し、賃貸借契約もそのまま継続しますので何も心配することはありません。

余談ですが、奥様が戸籍の届け出をしていない内縁の妻であった

場合はどのように取り扱われるのでしょうか。戸籍上の配偶者でない以上、上記のように借家権を相続することはできません。

しかしながら、この問題については借地借家法36条で、居住用の借家であること、賃借人に相続人がいないこと、内縁の妻が、賃借人が死亡時に同居していること、以上の要件を満たせば借家権は内縁の妻に引き継がれると定められています。

最後に

賃貸借契約にまつわるよくある法律相談を取り上げてみました。私たち弁護士のもとには日々さまざまな法律相談が舞い込んできます。もちろん法律論を駆使して紛争を解決することは私たちの仕事ではありますが、相談をお伺いする中で、法律とは別の人間関係の悪化が紛争を招いていることも少なくありません。

そのような意味で私は、紛争を回避するための一番の対策は、日々の円満な人間関係にあると常々思っております。これを最後のアドバイスとして、本稿を締めたいと思います。