

## 第9章

## 借地借家

## Keyword

- 土地、建物の賃貸人が契約更新拒絶や解約申入れをするには「正当事由」がなければならず、対象不動産の使用を必要とする事情、従前の経過、利用状況、明渡しに際しての立退料の申出が考慮される。
- 賃貸人の地位が移転した場合は、新旧賃貸人と賃借人間で「敷金返還債務」を旧賃貸人から新賃貸人へ承継しない旨の三者合意がある場合を除き、敷金返還債務は、新賃貸人に承継される。
- 契約で定めた賃料が経済事情の変動や付近の賃料に比べ不相当になった場合、賃貸人、賃借人は、「賃料増減額請求」を行うことができ、いわゆるサブリース契約も賃料減額請求が可能である。
- 賃借人が、賃貸人に無断で賃借権を譲渡、転貸したとしても、賃借人のその行為が賃貸人に対する背信的行為とは認められない特段の事情がある限り、賃貸人は契約を解除することはできない（「信託関係破壊の理論」）。

## 1. 民法の規定

## (1) 賃貸人の義務

## A. 使用・収益させる義務

賃借人に対し建物を使用・収益させる義務（601条）。例えば借家の敷地が何らかの妨害物で十分使用できなくなった時は、賃借人自ら、占有権あるいは借家権に基づいてその排除を請求できるが、賃貸人にも、賃借人が賃貸借契約の目的にかなう使用、収益がなし得るよう妨害を排除する義務が発生する。

## B. 修繕義務

建物を賃借人の使用及び収益に必要な修繕をする義務（606条）。建物の賃貸借契約は、建物の所有者が賃借人から賃料を受け取り建物を使用収益させるという契約であり、賃貸借の目的である建物が使用収益できる状態となっていることが前提条件とされるので、建物がこの条件を満たさないときには、賃貸人は、借家の使用及び収益に必要な修繕義務を負う（606条1項）。賃借人は、賃貸人が借家の保存に必要な修繕をすることを拒むことはできない（同条2項）。

この修繕義務の範囲は、建物の土台、柱壁、屋根等の建物の主体である。

借家契約で、賃貸人が修繕義務を負担しない旨の特約は有効とされている。ただし、この特約があっても、特別の事情がない限りは賃借人が修繕義務を負担することにはならない。

賃貸人が修繕義務を履行しないときは、賃借人は家賃の支払いを拒むことができる。しかし、社会通念上問題とはならない建物の軽微な損傷を理由として賃借人が家賃の支払い

を拒むのは、信義誠実の原則（1条2項）に照らし不当であり賃借人の行為は認められない。

**C. 必要経費の償還**

屋根の葺き替え等、建物の保存に必要な費用を賃借人が立て替え支払った場合には、賃貸人はその必要経費を賃借人に償還しなければならない（608条1項）。

**D. 有益費の償還**

建物を改良し価値を増やすことに役立った費用を賃借人が支出した場合には、建物の明渡しの際に賃貸人は賃借人に費用を償還しなければならない（608条2項）。

**(2) 賃借人の義務**

**A. 賃料支払義務（601条）**

賃料の条件はあくまで賃貸借契約の内容に従うが、民法にも若干の規定がある。

賃借物が一部滅失した場合で、そのことについて賃借人に過失がないならば滅失した割合に応じた賃料減額請求をすることができ（611条1項）、その滅失によって賃借した目的を達成できない場合には契約を解除することができる（同条2項）。

なお、借地、借家の賃料変更については借地借家法に特則があり、地価や相場の変動に応じて賃料の増減請求権を貸主と借主の双方に認めている（後記）。

**B. 保管義務**

賃借建物を賃貸人に返還するまで善意の管理者の注意をもって保存する義務（400条）。

**C. 通知義務**

賃借建物に修繕を必要とする箇所があるとき、または、第三者が権利を主張してきた場合に遅滞なく賃貸人に通知する義務（615条）。

**D. 原状回復義務**

通常の使用収益に伴って生じる自然損耗は別として、賃借人の保管義務違反等その責に帰すべき毀損について毀損前の原状に回復する義務（条文なし）。

**(3) 転貸借、賃借権の譲渡**

**A. 承諾のない場合**

賃借人は、賃貸人の承諾がなければ目的物の転貸、賃借権の譲渡をすることはできない。承諾なしに行ったときは、賃貸人は契約を解除することができる（612条）。

ただし、土地の無断転貸が賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情がある場合においては解除権は発生しない（最判昭和28年9月25日）。これは無断譲渡（最判昭和39年6月30日）や借家権についても同様。特段の事情とは、例えば、形式的に賃借人の名義が代わったけれども実質的に見れば賃借人に変更がない場合などが挙げられる。

**B. 承諾がある転貸**

賃貸人の承諾を得て行った転貸や賃借権の譲渡は有効であり、解除原因とならない（612条1項）。