

借地借家法にみる期限付建物賃貸借について

宇都宮 充 夫

序

一 期限付建物賃貸借制度の創設に至る経緯

二 期限付建物賃貸借（借地借家法第三八条、

第三九条）

三 期限付建物賃貸借と一時使用目的の建物賃

貸借

(一) 期限付建物賃貸借とは

(二) 賃貸人の不在期間の建物賃貸借

(三) 取壊し予定の建物の賃貸借

序

借地借家法は、地主と借地人間、家主と借家人間の権利関係を合理的に調整することを目的とするともに、そこに生活の基盤を有する個々の借地人及び借家人の権利を保護し、その安定を図ることを目的とするものである。

平成三年九月三〇日新たに制定された本法(平成三年一〇月四日法律第九〇号)は、借地借家関係をめぐる社会経済情勢の変化に対応するためのものであり、昨年すなわち平成四年八月一日から施行され(借地借家法の施行期日を定める政令「平成四年政令第二五号」、早一〇か月を経過しようとしている。今回の立法は、形式的には従来の「建物保護ニ関スル法律」(明治四二年五月一日法律第四〇号)、「借地法」(大正一〇年四月八日法律第四九号)及び「借家法」(大正一〇年四月八日法律第五〇号)の三件の法律を統合した新たな単行法の制定であるといえるが、実質的には従来の改正法であるといえる。その主要な内容は、借地契約の当事者の権利を合理的に調整するための借地権の存続期間等の適正化(借地借家法第三条、第四条、第七条、第八条、第一八条等)、借地借家関係を解消する際における要件としての正当事由の有無を判断する諸要素の内容の明確化(同法第六条、第二八条)、借地借家に対する多様化した需要に应付するための更新のない定期借地権等(同法第二二条乃至第二四条)及び期限付建物賃貸借(同法第三八条、第三九条)の制度の創設などである。

これらの内容の中から本稿で考察の対象として取り上げたテーマは、更新されない建物賃貸借としての「期限付建物賃貸借」の制度である。この制度は、従前の借家法では認められなかったもので、二つの型が認められることになった。一つは、転勤等のやむを得ない事情が存在する場合に認められる「賃貸人の不在期間の建物賃貸借」であり、もう一つは、法令又は契約により建物を取り壊すに至るまでの期間に限り認められる「取壊し予定の建物の賃貸借」である。この二つの型の期限付建物賃貸借がなぜ今回の立法において新たに認められるようになったのであろうか。借家関係におけるそれなりの社会的要請があったものと思われるが、具体的な問題として吟味してみたい。ここで言及する内容は次の通りである。すなわち、(i) この期限付建物賃貸借は、どのような経緯を経て、

どのような形で借地借家法の中に創設されるようになったのであろうか。この点について一の「期限付建物賃貸借制度の創設に至る経緯」のところでも取り扱う。(ii) 新たに創設された期限付建物賃貸借とは、どのような内容を有する建物賃貸借であろうか。その意義、成立要件及びその効果等について二の「期限付建物賃貸借(借地借家法第三八条、第三九条)」のところでも扱う。(iii) 期限付建物賃貸借と一時使用目的の建物賃貸借は、通常の建物賃貸借と異なる建物賃貸借であるが、それぞれどういう特色を有する建物賃貸借であろうか。この点について三の「期限付建物賃貸借と一時使用目的の建物賃貸借」のところでも取り扱うことにする。

一 期限付建物賃貸借制度の創設に至る経緯

(一) 借地・借家法改正の問題点(昭和三二年五月二八日法務省)⁽¹⁾

昭和三一年以来法務省では、我妻栄特別顧問を中心として借地・借家法改正について検討を加えてきたが、これまでに論議された主要な問題点を「借地・借家法改正の問題点」としてまとめた。その内容は、第一借地関係(一借地権の一元化について、二借地権の對抗要件について、三借地権の存続期間について、四借地権の消滅請求及び存続期間の更新について、五明渡猶予期間について、六土地不使用による借地権の消滅について、七借地権の一部消滅について、八義務違反による借地権の消滅請求について、九地代の増減について、一〇借地権者又は地主の交替による権利義務関係の承継について、一一建物と敷地利用権との一括処分について、一二借地権と抵当権との関係について、一三転借地権について、一四その他)、第二借家関係(一適用範囲の明確化について、二建物の賃貸借の性質及び對抗要件について、三賃貸借の更新及び解約について、四雇傭等に基づく賃貸借の終了について、五明渡猶予期間について、六義務違反による解除について、七賃借人又は

賃貸人の交替による権利義務関係の承継について、八適法な転借人の保護について、九賃貸人の死亡による賃貸借の承継について、一〇その他)、第三罹災建物の賃借人の保護、第四裁判手続、第五経過措置(一借地関係、二借家関係、三罹災都市借地借家関係)の五つから構成されている。「期限付建物賃貸借」の制度は、第二借家関係一適用範囲の明確についての中で、「次に掲げる建物の賃貸借については、現行法上、必ずしもその適用の有無が明確でないうらみがある中で、これらにつき、その適用のないことを明確にするのが適當ではないか。イ……ロ 特別の事情により期限又は条件の附されたもの(正当な事由に基いてその期限又は条件が附されたものに限る。ハ……)として提示されている。この借地・借家法改正の問題点は、大学その他の学識経験者の意見を求め、それを借地・借家法の改正についての立案に反映するためにまとめられたものである。

(二) 借地借家法改正要綱試案(昭和三四年二月借地借家法改正準備会)⁽³⁾

借地借家法改正準備会は、法務省我妻榮特別顧問、法制審議会民法部会に関係ある一部の在京の学者及び係官等によって構成されている。ここで借地借家関係の改正案が検討され、それに基づいて「借地借家法改正要綱試案(中間案)」がまとめられた。目次は、借地借家法改正要綱試案の概要と借地借家法改正要綱試案に大別され、後者は、借地借家法要綱と借地借家法施行法案要綱からなる。この試案の借地借家法要綱第二章建物の賃貸借に関する特則第四十三は、「第三十から第四十二まで及び第三章の定は、建物使用の目的が性質上一時的なものであることが明らかな賃貸借には適用しないこと。特別の事情により期限又は条件の附された賃貸借で、その期限又は条件が附されたことに正当な事由があるものについても、同様とすること。2……3……」⁽⁴⁾と定め、「期限付建物賃貸借」の制度を認めている。この借地借家法改正要綱試案は、広く関係団体や学識経験者などに送付し、その意見を照会し

て、さらに借地借家法改正準備会で検討されることになった。

(三) 借地借家法改正要綱(昭和三五年七月借地借家法改正準備会)⁽⁵⁾

借地借家法改正要綱は、昭和三四年一二月の借地借家法改正要綱試案に対する各方面の意見を参考にしながら、借地借家法改正準備会でさらに検討が加えられ、その一部を修正してまとめられた。しかし、その目次構成は、昭和三四年一二月の試案と何ら変わるところがなく、まず、借地借家法案要綱と借地借家法施行法案要綱に大別され、前者は、第一章借地権、第二章建物の賃貸借に関する特則、第三章罹災建物の賃借人の保護、第四章借地借家事件の処理の四つの章からなり、後者は、第一章民法等の改廃、第二章経過規定の二つの章からなっている。なお、借地借家法改正準備会内部における少数意見が一部の条項に註記された。「期限付建物賃貸借」の制度については、この借地借家法改正要綱の借地借家法案要綱第二章建物の賃貸借に関する特則第四十三に定められているが、昭和三四年一二月の試案と全く同じ条項であり、何ら修正もなされていない。

なお、この昭和三五年七月の要綱は、借地・借家関係法を根本的に見直し、多くの点でその基本的構造に変更を加え、借地法、借家法及び罹災都市借地借家臨時処理法を一つにまとめて単行法とする内容のものであったが、特に借地権を物権としてその譲渡を自由にすることに對する抵抗が強かった等の事情のため、同要綱の目指した全面的改正に至らなかった。結局、借地法及び借家法の基本的な見直しは、棚上げの状態となってしまった。そして、その後二五年間が経過することになる。

(四) 借地・借家法改正に関する問題点(昭和六〇年十一月一日法務省民事局参事官室)⁽⁷⁾

昭和六〇年六月法務大臣の諮問機関である法制審議会民法部会財産法小委員会で、借地・借家関係法の見直しに

ついで調査審議を行うことが決定された。借地法及び借家法は、大正一〇年に制定され、昭和一六年にいわゆる正当事由方式の導入（借地法第四条、第六条、借家法第一条ノ二）という重要な改正がなされた後、昭和四一年に当事者の権利調整のための非訟事件手続の導入を中心とする改正がなされたのに止まり（借地法第八条ノ二乃至第九条ノ四、第二条、借家法第七条、第七条ノ二）、現在に至っているが、その間の土地・住宅事情その他の社会情勢の著しい変化に両法その他の借地・借家関係法についてその見直しを要すると考えられたからである。そこで、同財産法小委員会が本格的な審議に入る前に、どのような点に改正の必要があるか、それらの点についてどのような方向で改正すべきか等について関係各界の意見を聴取し、これを審議の参考にするため、同財産法小委員会の検討のもとと当参事官室で昭和六〇年十一月一日「借地・借家法改正に関する問題点」をまとめた。また、それに伴って同問題点の趣旨及び内容を理解してもらうため「借地・借家法改正に関する問題点の説明」を添付した。

「借地・借家法改正に関する問題点」

「期限付建物賃貸借」は、この借地・借家法改正に関する問題点の第二借家法関係ニ存続期間等についての中で、
 「1……2 特別の賃貸借 一時使用のための賃貸借の制度（借家法八条）とは別に、一時的転勤等特定の事由により期間又は条件を定めて建物の賃貸借契約をしたときは、その契約については、借家法の更新、解約等に関する規定の適用を除外するものとするとの考え方が⁽⁸⁾あるが、⁽⁹⁾どうか。」と問われている。

「借地・借家法改正に関する問題点」の説明

借地・借家法改正に関する問題点第2借家法関係に存続期間等について「2 特別の賃貸借（期限付建物賃貸借）」は、一定の期限が到来し、又は条件が成就した場合において、賃貸借は当然に終了する旨を約束したときは、更新

を拒絶し、又は解約の申入れをするにつき正当事由の存在を必要とする等の強行規定の適用を除外する、といった立法上の措置を講ずることの当否について問うものである。例えば、建物の所有者が転勤等によって一時的に建物を自ら使用する必要がなくなったため、所有者が再び建物を使用することを必要としたときは必ず建物を明渡す旨の約束でこれを賃貸しても、現行法の下では正当事由の存否が争われ、必ず明渡してもらえとの保障がないため、このような建物はとかく空屋のままとされ、その有効な活用が図られないことになるからである。

同じようなことは、建物の大修繕とか建物の建替えの場合においても起ることである。また、昭和三五年借地借家法改正要綱では、建物の使用目的自体が臨時的な賃貸借と賃貸人側の特定の事由に基づく一時的な賃貸借とを同一に取り扱っているが、本問題点に示した考え方は、使用目的自体臨時的なものについては現行法第八条を維持しながら、これと通常の賃貸借のいわば中間の類型としての特別の賃貸借（期限付建物賃貸借）を別に位置づけようとしている。なお、この制度を法制化するには、当事者の意思を明らかにして、その合意の有効性を確保するため公正証書によるべきものとする⁽⁹⁾ことも検討する必要がある。

(五) 借地法・借家法改正要綱試案（平成元年三年一七日法務省民事局参事官室）⁽¹⁰⁾

法務省民事局参事官室は、昭和六〇年十一月一五日「借地・借家法改正に関する問題点」を法制審議会民法部会財産法小委員会の検討のもと取りまとめ、「その説明」とともに公表し、関係各界の意見を求めた。その後、同参事官室は、寄せられた七三の關係諸団体の意見を参考として同財産法小委員会で昭和六一年五月から平成元年二月まで審議された結果により「借地法・借家法改正要綱試案」を作成し、これをその説明とともに再度公表して関係各界の意見を聴取することにした。法制審議会民法部会財産法小委員会は、この試案に対する意見をもとにさらに借

地法・借家法の改正のための審議を再開することにしてゐる。

「借地法・借家法改正要綱試案」は、第一部借地法関係（第一借地権の存続期間等、第二正当事由及び借地関係の終了に伴う利害調整、第三定期借地権、第四自己借地権及び借地権の担保化、第五地代、第六建物滅失の場合の借地権の對抗要件）、第二部借家法関係（第一建物賃貸借の終了、第二造作買取請求権、第三家賃、第四建物賃借権の承継）、第三部その他（短期賃貸借）の三部から構成されている。「期限付建物賃貸借」の制度は、第二部借家法関係第一建物賃貸借の終了の中で、「一……二……三 確定期限の建物賃貸借の特例 1（一）転勤等による賃貸人の生活の本拠の一次的な移動その他特別の事情により一定の期間に限り建物を賃貸することに相当な理由がある場合にその期間を存続期間としてする建物の賃貸借については、当事者は、法定更新に関する規定（借家法第一条ノ二、第二条）、非居住用建物賃貸借についての補償金請求権に関する規定（二）又は一年未満の期間の定め効力に関する規定（借家法第三条ノ二）の適用を排除する旨を定めることができるものとする。（注）借家法第八条の規定（一時使用のための賃貸借）は存置する。（二）存続期間の満了時に予定されていた事情の発生がない場合にも、（一）の特約の効力には、影響がないものとする。（注）存続期間の満了時に予定されていた事情の発生がない場合には、賃借人は、その事情が発生するまでの相当の期間賃貸借期間を延長することを請求することができるものとする、あるいは、存続期間の満了時に予定されていた事情の発生がない場合において、賃借人が建物の使用又は収益を継続するときは、その満了時に前賃貸借と同一の条件をもって期間の定めのない賃貸借をしたものとみなすものとし、賃貸人は、予定されていた事情が発生したときは、賃貸借の解約の申入れをすることができるものとするかどうか。2（一）第一部第三の定期借地権（三の建物買取型のものを除く。）に基づき築造されている建物の賃貸借については、その借地権の存続期間の

満了時又はその時から相当の範囲内で定める一定の期間前に賃貸借が終了する旨を定めることができるものとする。(二)の特約がある場合において、(一)の借地権の存続期間が延長されたときは、(一)の建物賃貸借は、延長後の借地権の存続期間の満了時又はその時から(一)の一定の期間前に終了するものとする。3 1(一)及び2(一)の特約は、公正証書によってしなければならない⁽¹²⁾。と定められている。そして、その説明は次の通りである。⁽¹³⁾すなわち、(i) 特別の事情による確定期限の建物賃貸借の特例 本試案は、一時使用のための賃貸借の規定を存置させながら、「特別の事情により一定の期間に限り建物を賃貸することに相当な理由がある場合にその期間を存続期間としてする建物の賃貸借」について、新たに法定更新に関する規定、非居住用建物賃貸借についての補償金請求権に関する規定又は一年未満の期間の定め効力に関する規定の適用を排除する特約をなすことを認めるとしている(第二部第一の三一(一)、(注))。従って、一時使用のための賃貸借と異なり、借賃の増減に関する規定(借家法第七條)、賃借人の死亡による賃借権の承継の規定(借家法第七條ノ二)の適用は排除されないことになる。特別事情としては、転勤等による賃借人の生活の本拠の一次的な移動が例示されているが、他に定年後の居宅として購入した建物を定年までの間賃貸する場合などもこれに含まれるとする。また、建替え、大修繕の時期までの間賃貸する場合もこれに含まれる余地があるが、これらが単なる主観的な予定にすぎないのでは不十分であろうとしている。なお、本試案は、この建物賃貸借の存続期間の満了時に予定されていた事情が発生しない場合にも、特定の期間の満了をもって借家関係が終了するの特約の効力には影響がないとしている(第二部第一の三一(二))。この点については、(注)に示すように賃貸借期間が延長されるべきであるとする考え方もあろうが、この特例は、現在でもある範囲で一時使用のための賃貸借を認めることができるものを明らかにしたものであるから、借家関係を終了

させても問題はなく、そうしないと、新たな特例を設ける実際的な意味が薄れてしまうことになる。(ii) 定期借地権に基づき築造されている建物の賃貸借 本試案は、定期借地権に基づき築造されている建物の賃貸借について、借地権の存続期間の終了時又はその相当の範囲で定める一定の期間前に建物賃貸借が終了する旨の特約を認めるとしている(第二部第一の三二(一))。但し、建物買取型定期借地権に基づき築造されている建物の賃貸借は、この対象から除外されている。この型の場合、建物賃借人は存続期間の満了時においてもなおその地位を継続する建前となっており、これを確定期間の借家として扱う必要はないからである。なお、定期借地権の存続期間が延長された場合には、建物賃貸借の終了も、この借地権の延長期間の終了にそって延長されるとしている(第二部第一の三二(二))。(iii) 確定期限の建物賃貸借に関する特約と公正証書 本試案では、この確定期限の建物賃貸借に関する特約は、当事者が一般の借家契約と異なる法律効果を有する借家関係であることを十分に認識し、理解した上で締結される必要があるので、公証人の作成する公正証書によらなければ効力を生じないものとしている(第二部第一の三三)。(iv) 既存の借家関係への適用 この確定期限の建物賃貸借の特例についての改正は、新しい制度の導入にはかならないから、既存の借家関係についての適用を考慮する余地はない。

(v) 借地法等改正要綱(平成三年二月四日法制審議会総会決定)⁽¹⁴⁾

法務省民事局参事官室は、平成元年三月一七日「借地法・借家法改正要綱試案」をその説明とともに公表し、関係各界の意見を求めた。その後、同参事官室に寄せられた七八の関係諸団体の意見を参考として法制審議会民法部会財産法小委員会は、平成元年一〇月からさらに審議を継続し、翌平成二年一二月までにその原案をほぼ固めた。そして、同民法部会では、平成三年一月二日「借地法等改正要綱案」としてまとめた。これを受けた法制審議会

は、平成三年二月四日総会を開催して同要綱案を承認・決定し、「借地法等改正要綱」として法務大臣に答申した。

この借地法等改正要綱は、第一部借地法関係(第一借地権の存続期間等、第二正当事由、第三更新排除の特例、第四借地条件の変更等の裁判、第五地代、第六転借地権が設定されている場合の関係、第七自己借地権)、第二部建物保護法関係、第三部借家法関係(第一建物賃貸借の終了、第二造作買取請求権、第三家賃、第四借地の上に存する建物の賃貸借における善意の賃借人の保護、第五転賃借がされている場合の関係)、第四部民事調停法関係、第五部経過措置関係の五部から構成されている。「期限付建物賃貸借」の制度は、第三部借家法関係第一建物賃貸借の終了の中で、「一……二 確定期限の建物賃貸借の特例 1 転勤、療養又は親族の介護その他のやむを得ない事情により、賃貸人が自己の生活の本拠として建物の使用をすることができない場合において、一定の期間の経過後はその建物を自己の生活の本拠として使用すべきことが明らかなきは、その一定の期間を存続期間として建物の賃貸借をする場合に限り、借家法第六条の規定にかかわらず、更新に関する規定(借家法第一条ノ二、第二条)及び一年未満の期間の定め効力に関する規定(借家法第三条ノ二)の適用を受けない旨を定めることができるものとする。2(一) 第一部の第三の一(長期借地権)の特約がある借地権又は第三の三(事業目的)の借地権が設定された土地の上に存する建物の賃貸借をする場合においては、更新に関する規定(借家法第一条ノ二、第二条)、解約の申入れに関する規定(借地法第三条)、一年未満の期間の定め効力に関する規定(借家法第三条ノ二)及び借家法第六条の規定にかかわらず、その借地権の存続期間が満了すべき時に賃貸借が終了する旨を定めることができるものとする。(二) 一定の期間が経過した後に建物の賃貸人が建物を取り壊すべき法令又は契約による義務を負う場合において、その建物の賃貸借をするときも、(一)と同様とするものとする。3 1及び2の特約は、第一部第三の四と同様の趣旨で、事情等を記載した書面に

よってしなければならないものとするなど、その形式について相当の措置をとる⁽¹⁶⁾と定められている。

(七) 借地借家法案（平成三年三月一九日閣議決定）⁽¹⁷⁾

借地借家法案は、法制審議会が法務大臣に答申した借地法等改正要綱（平成三年二月四日法制審議会総会決定）に基づいて立案されたものである。この法案は、「建物保護ニ関スル法律」、「借地法」及び「借家法」の三つの法律を一本化し、全条文を平仮名・口語体の文に改め、「借地借家法」という単行法にしようとするものであり、平成三年三月一九日閣議決定を経て、同日政府から国会に提出された。

借地借家法案は、第一章総則（第一条・第二条）、第二章借地（第一節借地権の存続期間等（第三条～第九条）、第二節借地権の効力（第十条～第十六条）、第三節借地条件の変更等（第十七条～第二十一条）、第四節定期借地権等（第二十二条～第二十五条）、第三章借家（第一節建物賃貸借契約の更新等（第二十六条～第三十条）、第二節建物賃貸借の効力（第三十一条～第三十七条）、第三節期限付建物賃貸借（第三十八～第四十条））、第四章借地条件の変更等の裁判手続（第四十一条～第五十四条）の四つの章と附則から構成されている。⁽¹⁸⁾「期限付建物賃貸借」の制度は、同法案の第三章借家第三節期限付建物賃貸借第三十八条、第三十九条で、それぞれ「転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難であり、かつ、その期間の経過後はその本拠として使用することとなることが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、その一定の期間を確定して建物の賃貸借の期間とする場合に限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条の規定を適用しない。2 前項の特約は、同項のやむを得ない事情を記載した書面によってしなければならない。」「法令又は契約により一定の期間を経過した後建物を取り壊すべきこ

とが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、第三十条の規定にかかわらず、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。2 前項の特約は、同項の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。⁽¹⁹⁾と定められている。前者は賃貸人の不在期間の建物賃貸借であり、後者は取壊し予定の建物の賃貸借である。

(八) 借地借家法(平成三年一〇月四日法律第九〇号)⁽²⁰⁾

借地借家法は、平成三年九月三〇日に成立した。この法案は、平成三年三月一九日閣議決定を経て、同日政府から第一二〇回通常国会に提出された。それを受けて同年四月二三日衆議院本会議において趣旨説明等が行われたが、五月八日の会期終了とともに継続審議の扱いとなった。その後、同年八月五日に招集された第一二一回臨時国会において審議が再開され、九月十一日衆議院本会議において政府原案の一部が修正⁽²¹⁾された。賛成多数で可決された。そして、同法案は参議院へ送付され、同年九月三〇日参議院本会議においてそのまま賛成多数で可決し、成立した。この借地借家法は、平成三年一〇月四日の公布から一年を超えない範囲内で別に政令で定めた日から施行されることになり、平成四年八月一日から施行されるに至った(「借地借家法の施行期日を定める政令」平成四年政令第二五号)。今回制定された借地借家法は、形式的には「建物保護ニ関スル法律」、「借地法」及び「借家法」を一つにまとめた新法であるが、実質的にはこれまでの法律の改正であるといえる。その構成は、借地借家法案(平成三年三月一九日閣議決定)と全く同じであり、第一章総則、第二章借地、第三章借家、第四章借地条件の変更等の裁判手続の四つの章(五四箇条)と附則(二八箇条)から成り立っている。「期限付建物賃貸借」の制度は、同法の第三章借家第三節期限付建物賃貸借第三十八条、第三十九条に定められているが、借地借家法案(平成三年三月一九日閣議決定)の第三

十八條、第三十九條と全く同じ文言である。このようにして期限付建物賃貸借は、賃貸人の不在期間の建物賃貸借（借地借家法第三八條）と取壊し予定の建物の賃貸借（同法第三九條）の二類型のもと創設されるに至った。いずれも、これまでの借家法にはない新しい型の建物賃貸借であり、通常の建物賃貸借のような期間の更新がなく、最初に定められた期間が満了すれば、それでその賃貸借は終了するという特徴を有するものである。

- (1) ジュリスト第一三三号五七頁以下
- (2) ジュリスト第一三三号五九頁
- (3) 法律時報第三二卷第四号一一九頁以下
- (4) 法律時報第三二卷第四号一二五頁
- (5) 法律時報第三二卷第一〇号一四五頁以下
- (6) 法律時報第三二卷第一〇号一四九頁一五〇頁
- (7) 民事月報第四〇卷第一一〇号九一頁以下
- (8) 民事月報第四〇卷第一一〇号九五頁一九六頁
- (9) 民事月報第四〇卷第一一〇号一二六頁一二八頁
- (10) 民事月報第四四卷第四号二〇五頁以下
- (11) 「借地・借家法改正に関する問題点第二借家法関係ニ存続期間等について」特別の賃貸借（期限付建物賃貸借）に對する関係各界の意見の分析については、法務省民事局参事官室編「借地・借家法改正に関する問題点―問題点の説明、各界意見の分析を中心に―」別冊NBL第一七号一〇七頁にまとめられている。それによると、「問題点」の考え方に賛成する意見が多数であるが、借主団体及び中立団体の一部に反対意見もあり、その理由としては、脱法をおそれるものと

か、要件の限定に疑問があるとか、濫用をおそれるものなどである。その他の意見としては、新たな制度をつくるのではなく、借家法八条の要件を補正して対処すべきとするものとか、現行の一時使用の賃貸借は、「特別の賃貸借」に吸収一元化すべきとするものなどがある。

(12) 民事月報第四四卷第四号二一七頁

(13) NBL第四二一五〇頁一五一頁

(14) 金融法務事情第一二七八号一三三頁以下

(15) 「借地法・借家法改正要綱試案第二部借家法関係第一建物賃貸借の終了三確定期限の建物賃貸借の特例」に対する関係各界の意見の分析については、法務省民事局参事官室編「借地法・借家法改正要綱試案―試案の説明、各界意見の分析を中心―」別冊NBL第二号一五五頁―一六〇頁にまとめられている。すなわち、(i)同試案第二部第一の三一(一)については、賛成するものが圧倒的に多数であった。他方、今回の見直し自体に反対する法律関係団体、借主団体、その他の団体の中には、この点についても明示的に反対するものがあり、それ以外の団体の中にも、反対意見がわずかであるがみられた。これらの意見では、借家法の潜脱に使われるおそれがあるということと理由とするものが多い。同第一の三一(一)については、法律関係団体、不動産等関係団体を中心に試案の本文に賛成する意見が多数であった。(注)に賛成した団体は、大学を中心に法律関係団体、経済団体、その他の団体の中に一部みられた。(注)で掲げられた例示の中では、期間の定めのない賃貸借をしたものとみなす方法に賛成する意見の方がやや多数であった。(ii)同試案第二部第一の三二(二)については、すべて賛成意見であり、反対意見はなかった。また、定期借地権制度の創設に反対する団体の多くは、この点について特にふれないが、仮に定期借地権制度が創設されるのであればこのような特例は必要になるとして、賛成する団体もあった。(iii)同試案第二部第一の三三については、賛成意見が圧倒的に多数であった。それらの中では、大学、貸主団体、大学の一部に、公正証書についてと同様に、他の方法についても明文で認めるべきであるとの提案もあった。反対意見は、貸主団体と不動産等関係団体の一部にあった。理由としては、公正証書によることの負担に鑑み、より簡便な

方式にすべきであること等をあげている。

(16) 金融法務事情第一二七八号二六頁

(17) 金融法務事情第一二八三号二四頁以下

(18) 借地借家法案の主な改正事項は、借地法の存続期間の変更、正当事由の内容の明確化、更新のない定期借地権制度及び転勤等の間だけという期限付借家制度の導入などである。なお、同法案では、既存の借地借家関係については改正内容に適応しないとしている。(寺田逸郎立法担当官に聞く「借地借家法案の概要と基本的視点」金融法務事情第一二八五号四頁以下)

(19) 金融法務事情第一二八三号二九頁～三〇頁

(20) 金融法務事情第一三〇二号四頁以下

(21) 衆議院本会議における借地借家法案の一部修正は、次の通りである。すなわち、(i)借地借家法案では、借地権の更新後の期間について原則一〇年としていたのに対し、最初の更新後の期間に限り、原則二〇年とするとした(借地借家法第四條)。(ii)借地借家法案では、借家における建物の利用行為について「建物の使用又は収益」と規定していたのに対し、これについて「建物の使用」と規定して、借地における土地の利用行為の規定と同じようにした(借地借家法第二三条第二項、第二六条第二項、第三項、第二八条等)。(永井紀昭稿「借地借家法の制定経緯とその概要」法律のひろば第四五巻第三号七頁)

(22) 金融法務事情第一三〇二号一五頁

一一 期限付建物賃貸借 (借地借家法第三八条、第三九条)

(一) 期限付建物賃貸借とは

期限付建物賃貸借とは、一定期間の満了後正当事由⁽¹⁾の有無にかかわらず、確定的に賃貸借関係が終了するという更新のない建物賃貸借である。これには、賃貸人の不在期間の建物賃貸借（借地借家法第三八条）と取壊し予定の建物の賃貸借（同法第三九条）の二つの型がある。前者は、賃貸人の転勤、療養等の客観的なやむを得ない事情により、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難となり、かつ、その期間経過後はその建物を自己の生活の本拠として使用することが明らかな場合に、契約の更新がない旨の特約をすることができるとされ、正当事由の有無にかかわらず、確定的に賃貸借関係が終了するという建物賃貸借である。後者は、例えば、都市計画法に基づく区画整理によつて一年後に建物を取り壊すことになっている場合とか、定期借地権に基づいて一定期間後建物を取り壊す予定になっている場合など法令又は契約により、一定期間経過後必ず建物を取り壊すべきことが客観的に明らかな場合に、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨の特約をすることができるときとされ、正当事由の有無にかかわらず、確定的に賃貸借関係が終了するという建物賃貸借である。いずれも建物賃貸借関係終了の期限については、通常の建物賃貸借と異なるものであるが、しかし、その他の法律関係については、通常の建物賃貸借と何ら異なるものではない。例えば、建物の引渡しによる建物賃貸借の對抗力（借地借家法第三一条）、建物の賃貸増減請求権（同法第三二条）、建物の造作買取請求権（同法第三三条）、居住用建物の賃貸借の承継（同法第三六条）などについてである。なお、建物の借賃の増減額について争いが生じた場合には、その解決を図るために訴えを提起しようとする者は、まず調停の申立てをしなければならぬことになっている（民事調停法第二四条の二）。

(二) 賃貸人の不在期間の建物賃貸借

(1) 賃貸人の不在期間の建物賃貸借とは

賃貸人の不在期間の建物賃貸借とは、賃貸人の転勤、療養、親族の介護等の客観的なやむを得ない事情により、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することができず、その期間経過後はふたたびその建物を自己の生活の本拠として使用することが明らかな場合に、契約の更新のない旨の特約をして一定の期間だけ建物を賃貸し、その期間の満了時に正当事由の有無にかかわらず、確定的に賃貸借関係を終了させるという建物賃貸借である(借地借家法第三八条)。サラリーマンが転勤等で一時的に自分の持家を空けなければならぬ場合に、これを一定期間他人に賃貸し、その期間経過後その持家に戻って住みたいというときには、この期限付建物賃貸借を利用すればよいことになる。従来の借家法では、契約の更新を拒絶又は解約するときには、必ず正当事由がなければならず、たとえ賃貸人の側に特別の事情があっても、予め一定の期間だけの更新のない建物賃貸借は法的に効力が認められなかった。そのため、サラリーマンが転勤等によって建物を一定期間他人に賃貸しても、期限に必ず明け渡してもらえる保証はどこにもなく、結局、空き家のままの状態になったり、賃借人を信頼して賃貸するにとどまった。不動産業界では、既に転勤等による留守宅の管理や賃貸の斡旋に関する「リロケーション」と呼ばれる建物の利用形態が行われている。これは、転勤期間中持家を他人に賃貸し、転勤期間の終了後に建物の明け渡しを受けることを内容とするサービスである。このような背景のもとに創設された制度が、賃貸人の不在期間の建物賃貸借という期限付建物賃貸借である。この建物賃貸借を締結するに際しては、例えば、賃貸人Aと賃借人Bとの間で契約書中に「Aは平成五年四月一日から平成八年三月三十一日までの三年間、勤務先である某株式会社業務のため本社我孫子支店に転勤し、右記期間満了後は、同社大阪本店に復帰の予定である。従って、この期間内は、建物を自己の生活の本拠として使用することが困難であり、かつ、その期間の経過後は、その本拠として使用することとなることが明

らからである。よって、AはBに対し前記不在期間に限って建物を賃貸するものとする。」という条項を設けることになる。⁽³⁾

(2) 賃貸人の不在期間の建物賃貸借の要件

賃貸人の不在期間の建物賃貸借が成立するための要件は次の(i)から(v)の五つであるが、そのうちの(i)から(iv)は実質的要件であり(借地借家法第三八条第一項)、(v)は形式的要件である(同法第三八条第二項)。すなわち、(i) 賃貸人に転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情があること やむを得ない事情として転勤、療養、親族の介護が例示されているが、その他にも海外に留学する場合などが考えられる。⁽⁴⁾ いずれにしても、やむを得ない事情は、単なる賃貸人本人の主観的な事情ではなく、賃貸人本人の意思を超えた客観的な事情でなければならぬと解される。⁽⁵⁾ 従って、外国で一年程のんびり暮らしたいので、その期間だけ賃貸したいとか、転売のために購入した区分所有建物を一時的に賃貸したいとかというような場合は、この要件に該当しないことになる。また、この建物賃貸借の締結後に、例えば、転勤が取り止めになつたなどやむを得ない事情がなくなつた場合であっても、賃貸借の締結時に転勤が見込まれていたという客観的な事情があつたとすれば、当該建物賃貸借には何ら影響はない。(ii) 賃貸人が(i)の事情により、その建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難であること 自己の生活の本拠とは、自己の日常生活関係の中心となつている場所である。⁽⁶⁾ 従って、対象となる建物は、業務用の建物ではなく、居住用の建物であるといえる。不在期間は、一定の期間でなければならず、いつ転勤から戻ってくるかわからないなど不確定な期間であれば、この要件に該当しないことになる。⁽⁷⁾ (iii) 一定の期間経過後は、賃貸人がその建物を生活の本拠として使用することになることが明らかであること 自己の生活の本拠として使用することが困難

な期間が終るのは、賃貸人本人が生活の本拠としてふたたび使用する時であるから、その使用は、あくまで賃貸人本人の生活の本拠としての使用でなければならぬ。従つて、賃貸人本人の転勤期間中に家族の一人が海外から帰ってくるからといって、その家族の者のために一年間だけの期限付建物賃貸借を設定することはできない。また、この要件は、当該建物賃貸借の締結時に存在すればよく、一定の期間が終了した時までに事情が変更して、賃貸人がその建物を生活の本拠として使用することがなくなつたとしても、当該建物賃貸借には何ら影響はない。

(iv) 一定の期間を確定して建物賃貸借の期間とすること 一定の期間は、例えば、何年何月何日から何年何月何日までの三年間とか、何年何月何日から三年間などというように明確に期間を確定しなければならない。二年から三年というような期間の幅をもたせることは、この要件に該当しないことになる。なぜなら、建物賃借人の不利益となるからである。契約期間については、借地借家法では何ら定められておらず、民法で二〇年より長い期間を定めることはできないとしている(第六〇四条⁽⁸⁾)。しかし、あまりに長い期間を定めることは、転勤等から戻る時期とか、その後にその建物を自己の生活の本拠として使用するかどうかなど明確でなくなるおそれがある。他方、借地借家法第三八条第一項で同法第二九条の規定の適用が排除されているので、一年未満の短い契約期間を定めることも可能であり、この場合、期間の定めのない建物賃貸借とはならない。(v) (i)のやむを得ない事情を記載した書面により、契約の更新がない旨の特約をすること この書面は、別段の定めがないので、契約当事者が作成する私製証書でも、公証人の作成する公正証書でも構わない。書面によらない特約は、特約としては無効であるが、建物賃貸借全体としては無効ではなく、通常の更新のある建物賃貸借となる。また、この特約は、当該建物賃貸借契約を締結する際に併せてされなければならず、後日特約だけを追加することはできない。もちろん合意解約をして新たに期

限付建物賃貸借を締結することは可能である。なお、この特約は、賃借権の設定の登記においてその登記事項ときれ、併せてやむを得ない事情を記載した書面がその登記申請における添付書面とされている（不動産登記法第一三二条⁽⁹⁾）。

(3) 賃貸人の不在期間の建物賃貸借の効果

賃貸人の不在期間の建物賃貸借の効果は、特約で定められた一定の期間満了後正当事由の有無にかかわらず、 definitely 賃貸借が終了するということである。従って、法定更新制度は適用されず、賃貸人は直ちに建物賃借人に対して建物の明渡しを請求することができる。転勤などの期間が延びた場合であっても、期間の延長は認められず、これを延長するには、一定期間の満了後又は一旦当初の建物賃貸借を終了させて、改めて一定期間を定めた当該建物賃貸借を締結しなければならない。他方、転勤などの期間が短縮された場合であっても、期間の短縮は建物賃借人の不利益になるので認められず、賃貸人は一定期間満了まで建物を賃貸しなければならない。また、契約期間中に賃貸人が死亡して相続がなされたり、又は建物が第三者に譲渡されて賃貸人が変わった場合でも、当該建物賃貸借の効力には何ら影響はない。しかし、書面に記載されたやむを得ない事情が実際には存在しなかった場合はどうなるであろうか。例えば、転勤する予定もないのに転勤するということで賃貸人の不在期間の建物賃貸借を締結した場合である。もともと期限付建物賃貸借では、賃貸借の存続期間の満了時に建物をめぐり紛争を避けるために確定期限を明らかにしているものであり、特約の要件としてのやむを得ない事情についても、書面に記載させることによってこの制度の濫用を防止することを意図しているのである。従って、転勤等が実際にはなかった場合には、当該建物賃貸借の特約は無効となり、その結果、この賃貸借は期限付建物賃貸借ではなく、通常の建物賃貸

借になると解される。⁽¹⁰⁾ なお、賃貸人の不在期間の建物賃貸借について借地借家法第二六条(建物賃貸借契約の更新等)と第二九条(建物賃貸借の期間)の規定はその適用を排除されるが、他の借地借家法の規定、例えば、同法第三一条(建物賃貸借の対抗力等)、第三二条(借賃増減請求権)、第三三条(造作買取請求権)、第三六条(居住用建物の賃貸借の承継)などの規定についてはその適用を排除されない。ただ、この建物賃貸借は一定の期間を確定して締結するものであるから、賃貸人が同法第二七条によって賃貸借の存続期間中に解約の申入れをなすことは認められないと解される。もちろん建物賃貸借人に家賃の不払いがあるとか、建物賃借権の無断譲渡又は賃借建物の無断転貸などがあれば、賃貸人は当該建物賃貸借契約を解除することができる(民法第五四一条、第六一二条等)。

(三) 取壊し予定の建物の賃貸借

(1) 取壊し予定の建物の賃貸借とは

取壊し予定の建物の賃貸借とは、賃貸人が法令又は契約により、一定期間経過後必ず建物を取り壊すべきことが客観的に明らかな場合に、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨の特約をすることができることとされ、正当事由の有無にかかわらず、確定的に賃貸借関係を終了させるという建物賃貸借である(借地借家法第三九条)。例えば、長期型の一般定期借地権(同法第二二条)とか、短期型の事業用借地権(同法第二四条)に基づいて借地人が建てた建物を他に賃貸する場合に、この期限付建物賃貸借を利用すればよいことになる。前者の場合、設定された五〇年以上の存続期間が満了することによって借地契約は更新されることなく終了し、借地人は建物買取請求権を特約で排除されるので、借地上的建物を取り壊さなければならず、後者の場合も同様に、設定された一〇年以上二〇年以下の存続期間が満了することによって借地契約は更新されることなく終了し、借地人は特約の有無にかかわ

らず建物買取請求権がないので、借地上の建物を取り壊さなければならぬ。その際、借地上の建物の賃借人は、原則として借地契約の終了によって建物を取り壊される時に建物を明け渡さなければならないが、借地権の存続期間が満了することをその一年前までに知らなかった場合に限り、一年を超えない範囲内において明渡し期間を猶予する旨裁判所に請求することができるとされている(同法第三五条)⁽¹¹⁾。それでは、借地人は借地権設定者に対する契約上の責任を負うことになるので、これを回避するために通常の建物賃貸借ではなく、取壊し予定の建物の賃貸借という期限付建物賃貸借を活用するのである。通常の建物賃貸借では、賃借人が建物を取り壊すこととなる時に建物賃貸借を終了させようとしても、正当事由の有無が問題となるのに対し、取壊し予定の建物賃貸借では、賃借人が建物を取り壊すこととなる時に正当事由の有無が問題となることはなく、建物賃貸借は終了することになるからである。なお、この期限付建物賃貸借を締結するに際しては、例えば、賃借人Aと賃借人Bとの間で契約書中に「A所有の建物は、Aの有する事業用借地権の存続期間満了により平成一四年一月三十一日をもって取り壊すべきことが明らかに予定されている。よって、AはBに対し平成一二年一月一日から取壊し予定日までの二年間に限って建物を賃貸するものとする。」という条項を設けることになる。⁽¹²⁾

(2) 取壊し予定の建物の賃貸借の要件

取壊し予定の建物の賃貸借が成立するための要件は次の(i)から(iii)の三つであるが、そのうち(i)と(ii)は実質的要件であり(借地借家法第三九条第一項)、(iii)は形式的要件である(同法第三九条第二項)、すなわち、(i)法令又は契約により一定の期間を経過した後建物を取り壊すべきことが明らかなる場合であること、まず、法令により建物を取り壊すべきことが明らかなる場合であるが、例えば、都市計画法に基づく都市計画事業、すなわち、都市計画法第五九

条による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業（同法第四条第一五項）の施行地における建物の賃貸借の場合、土地収用法に基づく土地の収用又は使用の目的たる土地上の建物の賃貸借の場合、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業、すなわち、都市計画区域内の土地について公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業（同法第二条第一項）の施行地における建物の賃貸借の場合、都市再開発法に基づく市街地再開発事業、すなわち、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法及び都市再開発法で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業（同法第一条第一号）の施行地における建物の賃貸借の場合などである。これらの場合、それぞれ取壊し予定の建物の賃貸借を締結することができる。ただし、どの程度の段階で当該建物賃貸借の締結が認められるかは問題である。単なる事業計画等が決定されただけでは建物の取壊し予定が客観的に明らかになつたとはいえないので認められず、事業計画等の実施時期が具体的に明らかになつた段階ではじめて認められることになるであらう。¹³⁾次に、契約により建物を取り壊すべきことが明らかな場合であるが、例えば、長期型の一般定期借地権（借地借家法第二条）又は短期型の事業用借地権（同法第二四条）に基づいて借地人が建てた建物を賃貸する場合¹⁴⁾、借地権設定契約後借地人の賃料不払い等の債務不履行があり、それに基づいて一定の猶予期間経過後土地を明け渡す旨の合意がなされ、その期間の間だけその土地上の建物を賃貸する場合、建物の存する土地を有する所有者がその土地を売却し、一定期間後に建物を取り壊して更地の状態で引き渡す約定をして、その期間の間だけその建物を賃貸する場合などである。これらの場合、それぞれ一定の期間を経過した後には当該建物を取り壊すべきことが明らかであるので、取壊し予定の建物の賃貸借を締結することができる。

いずれにしても、取壊しの子定が単に建物の老朽化による建て替えというような建物賃貸人の主観的事情に基づくものであれば、この賃貸借は認められず、あくまで建物賃貸人が建物を取り壊すべき義務を負っているというような客観的事情に基づくものでなければならぬ。(ii) 建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨の特約をすること この特約によって建物を取り壊すこととなる時に確定的に賃貸借が終了することになるが、その時期は実際に工事に着手した時期というよりも、取壊しの準備を開始した時期であると解される。また、この特約は、賃貸借の存続期間の定めとは別個のものであるから、その存続期間の終期を定めたものではなく、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了するという特別の終了原因を定めたものである。従って、建物の取壊し時期が延長された場合には、その延期された時期に賃貸借関係は終了することになる。建物の賃貸借の存続期間がどのように定められているにしても、建物を取り壊すこととなる時点で賃貸借は終了するのである。(iii) (i)の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によって(ii)の特約をすること この書面については別段の定めがないので、契約当事者が作成する私製証書であっても、公証人の作成する公正証書であっても構わないが、そこには、建物を取り壊すべき事由と建物を取り壊すこととなる時期に賃貸借が終了する旨が記載されていなければならない。書面によらない特約は、特約としては無効である。しかし、建物賃貸借全体としては無効ではなく、通常の更新のある建物賃貸借となる。なお、この特約は、賃借権の設定の登記においてその登記事項とされ、併せて建物を取り壊すべき事由を記載した書面がその登記申請における添付書面とされている(不動産登記法第二三二条⁽¹⁵⁾)。

(3) 取壊し予定の建物の賃貸借の効果

取壊し予定の建物の賃貸借の効果は、建物を取り壊すこととなる時に正当事由の有無にかかわらず、確定的に賃

貸借が終了するということである。この建物賃貸借自体は通常の建物賃貸借であるから、その存続期間の満了に伴う賃貸借の終了ということもある。問題は、取り壊す予定もないのに虚偽の取壊し予定の建物の賃貸借を締結した場合である。もともと取壊し予定の建物の賃貸借は、一定期間後に取り壊すことが明らかな建物について締結されるのであるから、取り壊す予定もない建物の賃貸借を締結し、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨の特約をしても、この特約は無効となる。その結果、この賃貸借は期限付建物賃貸借ではなく、通常の建物賃貸借になると解される。⁽¹⁶⁾なお、取壊し予定の建物の賃貸借については、借地借家法第二十九条(建物賃貸借の期間)、第三一条(建物賃貸借の対抗力等)、第三二条(借賃増減請求権)、第三三条(造作買取請求権)、第三六条(居住用建物の賃貸借の承継)などの規定が適用される。

(1) 建物の賃貸人が期間の定めのある建物賃貸借の更新を拒絶するか(借地借家法第二六条第一項)、建物賃貸人が期間の定めのない建物賃貸借の解約を申入れるとか(同法第二七条第一項)等の場合には、いずれも正当事由を必要とする(同法第二八条)。その正当事由の有無は、(i)建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む)が建物の使用を必要とする事情(建物の賃貸人がその建物を使用する必要があるのか、建物の賃借人が他に使用できる建物があるのかなど)、(ii)建物の賃貸借に関する従前の経過(建物の賃貸借を締結したときの事情、その後が生じた当事者間の問題など)、(iii)建物の利用状況(建物の賃借人がその建物を用法通りに利用しているかどうかなど)、(iv)建物の現況(建物が朽廃状態にあるのかどうかなど)、(v)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をする旨の申出をした場合におけるその申出(建物の賃貸人が行う立退料とか代替建物の提供など)等を考慮して判断される。(i)から(v)の事情のうち(i)が主たる事情であり、(ii)から(v)が従たる事情である。

- (2) リロケーションにおける賃貸借では、賃貸人は転勤する住宅の所有者であるが、賃借人は賃貸人の希望によって実際に住宅を使用する者である場合と、リロケーション業者である場合とがある。前者の場合には、リロケーション業者は賃貸人の代理人又は代行者となつて、その希望に沿つた賃借人である企業又は個人を求め、この賃借人と賃貸借契約を締結することになる。この場合、リロケーション業者は当該契約の当事者ではないが、賃貸人である住宅の所有者に対して賃料の支払い、住宅の維持管理、住宅の返還等について保証する。後者の場合には、リロケーション業者は賃貸人から住宅を賃借し、これを実際に使用する者を求め、この者と賃貸借契約を締結することになる。この場合、リロケーション業者は、賃借人であると同時に転賃人でもあるが、しかし、賃貸人である住宅の所有者と使用者である転賃人との間には何ら契約関係は生じない。(升田純稿「リロケーションの法的構造」判例時報第一四三二一頁以下)
- (3) ビジネスガイド第四〇〇号二二頁―二二四頁
- (4) 衆議院法務委員会で法務省民事局長清水湛政府委員は、「…そのほかに、転勤等以外のやむを得ない事情というものとしてどういう例が具体的にあるかということでございますけれども、例えば転勤ではないけれども一定の期間海外留学をする。留学する人が自分の持ち家を持つていかどうかというのは問題かもしれませんけれども、海外にいろいろな留学をするというようなこと、あるいは定年に備えて勤務地から離れた自分の生まれ故郷に持ち家を取得したけれども、定年まではそこには住めないというような事情もやむを得ない事情というようなものに入つてくる場合があり得ようかな、こういうふうなことも考えているわけでございます。」と説明している。(平成三年九月六日第一二一回国会衆議院法務委員会議録第二号一〇頁)
- (5) 衆議院法務委員会で法務省民事局長清水湛政府委員は、「…つまり更新を認めない賃貸借関係を認めるということになりますと、あるいはそれが乱用されるというようなことでもありますので、そういう確定期限の建物賃貸借につきまして、法文上、転勤とか療養とか親族の介護その他、本人の意思を超えたやむを得ない事情がある、そういうような非常に限定的な事情があるということ、…」と説明している。(平成三年九月六日第一二一回国会衆議院法務委員会議録第二号

一〇頁)

(6) 最大判昭和二九年一〇月二〇日最高裁判集第八卷第一〇号一九〇七頁以下

(7) 衆議院法務委員会で法務省民事局長清水滙政府委員は、「…一定の期間というのは、これからの将来の話ですから、例えば転勤がちょうど三年になる、場合によっては四年になるということもあるということはあるかもしれないけれども、そういうある程度の幅のある期間内で確定的に、例えば三年か四年になるかもしれないけれども三年なら三年というふうには、あるいは三年半なら三年半という形で確定の期限を決めてその賃貸借契約をする、こういうことになるわけです。現実にはそれが三年半ではなくて三年目に帰ってくるということもあるかもしれませんけれども、その半年はそれはもう我慢していただくということにならざるを得ないということにならうかと思えます。」と説明している。(平成三年九月六日第一二一回国会衆議院法務委員会議録第三号一〇頁)

(8) 判例では、建物賃貸借契約書に用いられた「永久貸与」という文言は、「長くお貸しいたしましょう。」「長くお借りしましょう。」という合意をあらわすもので、賃貸借の存続期間を定めたものではないと解するのが相当であるとしている(最判昭和二七年一二月一一日最高裁判集第六卷第一一号一三九頁以下)。従って、永久に賃貸するという定めがある場合には、期間の定めなき建物賃貸借契約を締結したことになる。

(9) 借地借家法の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて(通達)(法務省民三第三九三号平成4年7月7日)第4期限付建物賃貸借1賃貸人の不在期間の建物賃貸借の中で(1)……この特約のある賃借権(以下「不在期間の賃借権」という。)の設定の登記の存続期間の記載は、「平成何年何月何日から何年(又は平成何年何月何日から平成何年何月何日まで)」とし、特約の記載は、「契約の更新がない」とする(不登法第一三三二条第一頁)。……(2)不在期間の賃借権の設定の登記の申請書には、新法第三八条第二項に規定する書面を添付することを要する。ただし、登記原因を証する書面が執行力ある判決であるときは、この限りでない(不登法第一三三二条第二項)。新法第三八条第二項に規定する書面には、やむを得ない事情として、賃貸人又はその配偶者の転勤、療養、親族の介護等の本人の意思を超えた客観的事情により、建物

を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難であることが記載されていることを要する。なお、この一定の期間は、賃貸権の存続期間とおおむね一致していることを要する。(3)不在期間の賃貸権の存続期間の変更の登記の申請書に添付すべき書面については、(2)に準じて取り扱うものとする。」としている。(NBL第五〇二号二三頁)

(10) 衆議院法務委員会で法務省民事局長清水湛政府委員は、「……いわば法律で要求しております書面についての事実を書いて、現実にはそういうことではないということでございますと、それは、そういう特約は無効でございます。仮にその契約で定めました期間が来ましても、正当事由を主張してそこにそのまま居住することができると、そこに一種そういうようなことを、いわばだまされた形でいろいろ借家人の負担において出したということになりますと、そこに一種の不法行為と申しますか、債務不履行を構成しますが、そういう構成が可能かよく考えてみる必要があると思ひますけれども、何らかの損害賠償義務というものが観念論、法律論としてはやはり出てくるのじゃないだろうかということになるわけでございます。……」と説明している。(平成三年九月六日第二二一回国会衆議院法務委員会議録第三号四二頁)

(11) 更新されない長期型の一般定期借地権や短期型の事業用借地権は、存続期間満了後に特約や法律の規定によって建物買取請求権の行使が排除されているので(借地借家法第二二条、第二四条第一項)、その借地上的建物は取り壊されることになる。この場合、そのことを知らずに建物を賃借した者は、不意に立退を求められ、不利益を被ることになる。そこで、このような借地上的建物の賃借人を保護するために創設されたのが本制度である。(小野瀬厚稿「借地上的建物の賃借人の保護」ジュリスト第一〇〇六号一〇二頁～一〇六頁)

(12) ビジネスガイド第四〇〇号二一九頁～二二二頁。このように通常の建物賃貸借を締結すると同時に特約事項を設けるべきであり、その後に建物を取り壊すべき事由が生じたからといって、その時点で追加的に特約事項を設けることは許されないといえよう(借地借家法第三〇条)。

(13) 五島京子稿「期限付借家契約」法律時報第六四卷第六号五一頁～五二頁、永田眞三郎稿「期限付借家制度」ジュリスト第一〇〇六号一〇九頁

(14) 短期型の事業用借地権は、ファミリーレストランとかスーパーマーケットなど専ら事業の用に供する建物の所有を目的とするものであり、一〇年以上二〇年以下の存続期間を定めることを要件とするもので、期間満了後の契約の更新、建物再築による借地期間の延長及び借地権者の建物買取請求権等の規定が全く適用されない(借地借家法第二四条第一項)。従って、建物賃貸借の対象となつてゐる建物がこの事業用借地権に基づくものであれば、その借地権の性質からして存続期間満了により建物は当然に取り壊されることになる。そこで、事業用借地権に基づいて建てた建物を賃貸する場合には、建物の賃貸借において借地権の存続期間が満了して建物を取り壊すときは、建物賃貸借も終了する旨の特約を定めることができるとする制度が導入された(同法第三九条)。これを認めないと、短期型の事業用借地権を利用して、その存在を知らずに建物を賃借する善意の建物賃借人の保護制度により(同法第三五条)、建物賃貸人は、最長一年間建物賃貸借を終了させ、建物を取り壊すことができなくなる。また、長期型の一般定期借地権は、住宅用の賃貸マンションなどの所有を目的とするものであり、五〇年以上の存続期間を定めることを要件とするもので、その設定に際しては、契約の更新がないこと、建物の再築による存続期間の延長がないこと及び借地権者の建物買取請求権がないことを特約することができ(同法第二二条)。従つて、この一般定期借地権の存続期間満了時における事情も短期型の事業用借地権と同様であり、その建物の存する土地に一般定期借地権が設定されている場合、契約により取壊し予定のある建物の賃貸借を締結する理由になる。

(15) 借地借家法の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて(通達)(法務省民三三九三〇号平成四年七月七日)第4期限付建物賃貸借2取壊し予定の建物の賃貸借の中で「(1)……この特約のある賃貸借(以下「取壊し予定建物の賃貸借」という。)の設定の登記の特約の記載は、「建物を取り壊すこととなる時に賃貸借終了」とする(不登法第一三二条第一項)。(2)取壊し予定建物の賃貸借の設定の登記の申請書には、新法第三九条第二項に規定する書面を添付することを要する。ただし、登記原因を証する書面が執行力ある判決であるときは、この限りでない(不登法第一三二条第二項)。新法第三九条第二項に規定する書面には、建物を取り壊すべき事由として、土地収用法等の法令又は定期借地権若しくは事業用借地

権の設定契約等の契約に基づき、一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが記載されていることを要する。」
 としている。(NB L第五〇二号一三頁)

(16) 衆議院法務委員会で法務省民事局長清水滯政府委員は、「……本来取壊し予定でないのに取壊し予定だと言って貸して、一定の期間が来たら追い出してしまふ。しかし、実はそうじゃなくて、またほかの賃借人を入れている、こういうこともあろうと思います。これはやはり、そういうのは一種の、法律で許されざる行為をしたということになりまして、そのために特に不必要な出費を強いられたということになりますと、そこに何らかの不法行為が成立する余地がある。……」と説明している。(平成三年九月六日第二二一回国会衆議院法務委員会議録第三号四一頁)

三 期限付建物賃貸借と一時使用目的の建物賃貸借

期限付建物賃貸借は、賃貸人の不在期間の建物賃貸借(借地借家法第三八条)や取壊し予定の建物の賃貸借(同法第三九条)のように、一定期間の満了後正当事由の有無にかかわらず、確定的に賃貸借関係が終了するという更新のない建物賃貸借である。この建物賃貸借の特色は、期間を限ることが専ら賃貸人側の客観的な事情に基づくという点にあることである。その点で通常の建物賃貸借と異なるが、その他の点では通常の建物賃貸借と何ら異なるものではない。従って、借地借家法の借家に関する規定中契約更新に関する規定部分等は適用されないが、その他の規定部分には借家人を保護するため適用されることになる。例えば、建物の引渡による建物賃貸借の対抗力(借地借家法三一条)、借賃増減請求権(同法第三二条)、造作買取請求権(同法第三三条)、居住用建物賃貸借の承継(同法第三六条)などの規定である。なお、期限付建物賃貸借は、必ず書面によらなければならないことになっている(同法第三八条第二項、第三九条第二項)。この建物賃貸借が脱法的に利用されることを回避するためであり、賃借人が賃貸借の内容

を明確に把握することができるともある。これに対して、一時使用目的の建物賃貸借は、例えば、展示会場、祭典式場、貸別荘、建物増改築中の仮住居・仮店舗、選挙事務所などのように、その使用目的が客観的にみて明らかに一時的な建物賃貸借である。この建物賃貸借の特色は、使用目的自体が本来的に賃借人側の事情に基づく一時的なものであるという点にある。その点で通常の建物賃貸借と異なるものであるから、借家人を保護する借地借家法の借家に関する規定部分は全く適用されず(同法第四〇条)、民法の賃貸借に関する規定部分が適用されることになる(同法第六〇一条以下)。すなわち、(i) 一時使用目的の建物賃貸借には借地借家法第三二条が適用されないので、賃借人は、建物賃借権を登記していなければ、建物の譲受人など物権を取得した者に対して対抗することができない(同法第六〇五条)。(ii) 一時使用目的の建物賃貸借において存続期間を定めた場合、賃借人はその期間満了と同時に建物を明渡すことになるが、賃借人が建物の使用を継続しているのに賃借人がこれを知って異議を述べないときは、前賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定される(同法第六一九条第一項本文)。その建物賃貸借は期間の定めなき賃貸借となり、⁽¹⁾その後⁽¹⁾に賃借人が解約を申し入れると、建物賃貸借は三か月後に終了する(同法第六一九条第一項但書、第六一七条第一項第二号)。この場合、賃貸人の異議又は解約申入れには、借地借家法第二八条が適用されないの、正当事由の有無は問題とならない。(iii) 一時使用目的の建物賃貸借の当事者が契約時に賃貸借の期間を定めなかったときは、賃貸人は何時でも解約の申入れをなすことができ、建物賃貸借は、この解約申入れ後三か月を経過すると終了する(同法第六一七条第一項第二号)。(iv) 一時使用目的の建物賃貸借が終了したときは、賃借人は建物を原状に回復して賃貸人に明渡す必要があるが、建物に附属させた物はこれを取去ることができる(同法第六一六条、第五九八条)。賃借人がこれを取去しないときは、賃貸人においてこれを取去することができる。⁽²⁾この場

合、賃借人は、賃貸人の同意を得て建物に附属させた造作であつても、借地借家法第三三条が適用されないので、その造作を賃貸人に時価で買い取るべきことを請求することができないなどである。従つて、賃借人にとって一時使用目的の建物賃貸借であるか否かは、借地借家法の適用があるか否かにかかわりをもつもので重要な問題となる。この点についての判断基準として判例は、いわゆる一時使用のための賃貸借といえるためには必ずしもその期間の長短だけを標準として決せられるべきものではなく、賃貸借の目的、動機、その他諸般の事情から、該賃貸借契約を短期間に限り存続させる趣旨のものであることが、客観的に判断される場合であればよいのであつて、その期間が一年未満の場合でなければならぬものではないとしている。⁽³⁾これは、単に一時使用目的の文言が記載されているかどうかとか、定められた存続期間だから判断するのではなく、当該建物賃貸借の趣旨・動機、建物使用の目的・態様、建物の種類・構造、建物敷地に関する事項その他諸般の事情を考慮して、借地借家法の諸規定の適用を排除すべき合理的理由があるか否かを客観的に判断しなければならないとするものである。⁽⁴⁾なお、一時使用目的の建物賃貸借の場合は、期限付建物賃貸借の場合のような特別な方式を要するものではないが、その旨を明確にするために契約書の作成を考慮すべきである。⁽⁵⁾

以上のように期限付建物賃貸借と一時使用目的の建物賃貸借は、どちらも通常の建物賃貸借とは異なる特色を有する一時的な建物賃貸借であるが、前者は、いわば賃貸人側の客観的な事情によって期限を付することができる一時的な建物賃貸借であるのに対し、後者は、その使用目的自体がいわば賃借人側の事情による一時的な建物賃貸借である。そこに両制度が共存する意味があると思われる。

- (1) 最判昭和二十七年一月一八日最高裁判集第六卷第一号一頁以下参照
- (2) 家屋の所有者と屋内物件の取去について
 家屋の賃借人が他から賃借した機械類を当該家屋に据付けた場合に、その家屋の賃貸借が終了したときは、賃借人においてその据付けた機械類を撤去し、原状に復して家屋の返還をなす義務がある。しかし、賃借人がこれを撤去せず、家屋内に放置した場合に、賃貸人が賃貸借終了を事由として所有者に対して撤去を求めたときは、所有者は賃借人に対する関係如何に拘らず、これを撤去しなければならない。もし所有者がこれに応ぜず、その放置することによって賃貸人の家屋の使用を妨げるときは、所有者はこれにより生じた損害を賠償しなければならない。なぜなら、その撤去をしないことよって、所有者は家屋賃貸人の所有者として有する権利を侵害したことになるからである。(大判昭和五年一〇月三一日大審院民集第九卷第一一号一〇〇九頁以下)
- (3) 最判昭和三十六年一〇月一〇日最高裁判集第一五卷第九号三二九四頁以下
- (4) 「……その契約条項に、期間満了の際の明渡文言、更新しない旨の合意その他一時賃貸借とする旨の特別な理由が特に明記されていないからといって、その契約を一時使用のための賃貸借と解する妨げとならないことは論をまたない。原審の確定した事実関係によれば、Aは当初本件係争家屋の一部を無断転借してパチンコ営業をしていたところ、Xからもとの占有者に対して家屋明渡請求の訴訟が提起され、同人の敗訴が確定しそうになり、その結果自己の営業の継続が危ぶまれるに至ったため、Xに対し示談解決方を申し入れ、折衝の結果五年に限り右営業のため本件係争建物を賃借する旨の裁判上の和解をしたというのであった。その動機、目的その他右和解成立の経緯及び事情を考慮すれば、右賃貸借契約は、右期間に限ってこれを存続せしめることを目的としたものであって、これを一時使用のための賃貸借というを妨げない。……」(最判昭和四三年一月二五日判例時報第五〇九号三四頁～三五頁) 四六
- (5) 建物使用契約書(一時使用目的)「賃貸人Aと賃借人Bとの間で、次の通り一時使用目的の建物賃貸借契約を締結する。第一条 Aは、その所有する建物をBに賃借し使用することを承諾する。第二条 本契約の一時使用の目的は次の通

りであり、その目的以外には使用できないものとする。第三条
る。……」(ビジネスガイド第四〇〇号二一〇頁～二二一頁)

賃貸借期間は、何年何月何日から何年何月何日までとす

(一九九三年五月二九日稿了)