

1 不動産貸借の種類・態様

弁護士 長谷川 彰

Q1-1 使用貸借か賃貸借か

親から相続したマンション一戸を固定資産税とマンション管理費を負担させて、親戚の学生に、大学卒業まで使わせています。卒業したら無条件で明け渡してもらえるでしょうか。

A1-1

建物（ないしその一部）を貸借する場合、無償で貸す場合を使用貸借、有償の場合を賃貸借と言います。無償と言っても、一切の対価を受け取らないという場合に限定されず、固定資産税やマンション管理費などの実費を借主に負担させるにとどまる場合は、使用貸借であると考えられますので、本問は使用貸借といえます。

使用貸借の場合、期間の定めがなくても、契約に定めた目的にしたがった使用収益が終了することにより、返還義務が生じるので、借主が大学を卒業すれば返還してもらえます。

解説

使用貸借については、民法593条ないし600条の規定が適用される。これに対し、建物賃貸借については、借地借家法（以下「法」という）第3章が適用される。

賃貸借の場合、契約で賃貸借期間の定めがあっても、貸主に正当事由がなければ、契約が更新される（法28条）が、使用貸借の場合、契約に返還時期の定めがあれば、返還時期の到来をもって契約は終了する（民法597条1項）。また、期間の定めがなくても、契約に定めた目的にしたがった使用収益が終了することにより、返還義務が生じる（民法597条2項）。

使用貸借か賃貸借かの区別は、借主が貸主に支払う負担が、建物の使用・収益の対価といえるか否かで判断される。最高裁は、建物の借主がその建物等につき賦課される公租公課を負担しても、それが使用収益に対する対価の意味を持つものと認めるに足る特別の事情のない限り、この負担は、借主の貸主に対する関係を使用貸借と認める妨げとなるものではないとしている（最判昭和41年10月27日民集20巻8号1649頁）。

本問で借主が負担する固定資産税やマンション管理費は、最終的に貸主に帰属するものではなく、金額に

もよるが、使用収益の対価とは認められないと考えられ、大学卒業までの使用収益を目的としているので、上記の通り大学卒業という使用目的の達成により、返還を求めることができる。

Q1-2 土地の一時賃貸借

私は、郊外に広い土地を所有しております。契約書に「一時使用」であることを明示し、契約期間を2年間として水道業者に事務所兼倉庫を建築する目的でその土地を賃貸した場合、期限が来たら必ず返還してもらえるでしょうか。なお、権利金は受け取らない予定です。

A1-2

借地借家法に規定のある一時使用目的の借地権とは、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定した事が明らかな場合に限られます。

本問では、水道事業者の事務所兼倉庫を建築する目的で借地権が設定されており、一時使用の目的で借地権を設定したことが明らかであるとまでいえませんから、契約書に「一時使用」と明記されていても、それだけでは一時使用目的の借地権には該当せず、普通借地権を設定したものとして存続期間は30年となります。

解説

法25条は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定した事が明らかな場合には、借地借家法3条（借地権の存続期間）をはじめ同法の規定の大部分の適用を排除している。

借地契約が一時使用を目的として締結されたものであるかどうかは、契約書の字句、内容だけで決められるものではなく、契約書の作成を含めて契約締結に至る経緯、地上建物の使用目的、その構造・規模、契約内容の変更の有無等の諸事情を考慮して判断すべきとした判例がある（東京高判昭和61年10月30日判時1214号70頁）。一時使用か否かを判断する一要素としては、期間の設定がある。最高裁の判例では、10年の借地契約でも一時使用目的を肯定したものがあり（最判昭和36年7月6日民集15巻7号1777頁）、必ずしも短期間の契約でなければ一時使用と認められないとは限らない。

条文上の「臨時設備」の例として、博覧会場、祭典式場、サーカスなど一時的な興行場、建設飯場、選挙事務所などが考えられる。

東京高判平成8年11月13日（判時1589号50頁）は、契約書に「土地一時使用賃貸借契約書」、契約期間2年、

使用目的「仮設事務所用地（但し、ブロック基礎とする）」などと記載され、権利金の授受もなかった事案で、市の指定水道業者が200万円を投じて借地上に建物を新築し、本店事務所兼資材置場として利用していた場合、契約当初から短期間に限って本件土地を借り受ける意思であったとは認められないこと、貸主も早期の本件土地の返還を受けなければならない特段の事情があったとは認められないことを指摘し、一時使用の目的で締結されたことが明らかであるとはいえないとした。

本問の場合も、他の場所に本店兼倉庫を建築する間の一時的な施設を建てる目的で本件借地権を設定したなどの特段の事情が認められない限り、一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には該当しないと考えられる。

なお、本問のケースでは、存続期間を10年以上30年未満とする事業用借地権（法23条2項）の利用が考えられる。事業用借地権の詳細はQ4参照。

Q1-3 借地借家法の適用の有無

当社は、スーパーマーケットを経営していますが、その一画を焼きたてパンの店に賃貸しました。売り場面積を広げる計画があるのですが、賃貸借期間が満了したら、明渡を求めることができますか。

A1-3

焼きたてパンの店が、スーパーマーケットの部分と、構造上及び利用上の独立性・排他性を有している場合は、借地借家法の適用を受けませんが、スーパーマーケットの売り場の一部としてショーケースを設置し、他の場所で焼いたパンを陳列して販売している場合などスーパーマーケットとの独立性・排他性が認められない場合には、建物の賃貸借とは認められないため同法の適用はなく、期間満了により賃貸借契約は終了します。

解説

法は、建物賃貸借に適用される。賃借部分が構造上・経済上・利用上独立している限りは、一棟の建物全部の賃貸借に限らず、建物の一部の賃貸借も法の適用がある。

全体として貸主がその営業のための店舗に使用している建物のうちの一区画を賃貸する場合、法の適用があるか否かは、一般に

①賃貸場所が固定していて、他から明瞭に区画されているか、貸主が売場場所の変更・移動をする権利を

有するか

②デパートなど貸主の名義・商号で営業がなされているか、借主の名義で営業が行われているか

③借主の営業に対する貸主の統制・支配の程度、強弱といったメルクマールが考えられる。これらの要素の組み合わせにより、法の適用の有無が判断される。

デパート内の商品陳列棚の一画を借り、デパートの商号を使用し、デパートの指揮監督の下で物品の販売を行う、いわゆる「ケース貸し」には借地借家法の適用がないとするのが判例（最判昭和30年2月18日民集9巻2号179頁）である。この場合には、民法601条から621条の規定が適用される。

これに対し、スーパーマーケットの部分とは明瞭に区画された焼きたてパンの売り場部分で、長年の間、内装工事費や設備機材等はすべて自己負担の上、独自の経営判断と計算においてパンの製造販売を行っていたという事案について、裁判所は賃借人は（旧）借家法の規定による保護を受けるものと解すると判断した（東京地判平成8年7月15日判時1596号81頁）。

Q1-4 終身建物賃貸借

私は、現在郊外に内縁の妻と二人暮らしをしています。65歳になりましたので、買い物にも便利な都心の賃貸住宅に転居しようと考えております。終身借家権制度を利用するとバリアフリーの住宅を賃借できると聞いたのですが詳しいことを教えて下さい。なお、妻は58歳です。

A1-4

あなたが死亡したときに賃貸借契約が終了するという条件で、終身建物賃貸借契約を結ぶことができます。奥様は、60歳未満でもかまいませんし、内縁関係でも資格があります。あなたがお亡くなりになった場合、賃借権の相続はできませんが、奥様は引き続き1ヶ月間その借家に居住することができ、その間に家主に継続して居住したい旨申し出ることによって、新たに終身建物賃貸借契約を結ぶことができます。

解説

1 終身建物賃貸借制度とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年成立、平成23年6月改正。以下「高齢者居住法」という）52条以下に定められた、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり良好な居住環境が確保された賃貸住宅に安定的に居住することができる仕組みとして、借家人が生き延びる限り存続し、死亡したときに終了する借家人本人一

代限りの借家契約を結ぶことができる制度である。

終身建物賃貸借契約には、借地借家法は適用されない。

2 終身建物賃貸借契約の要件

- ①終身建物賃貸借契約を締結するには書面によって行わなければならない(高齢者居住法52条)。
- ②終身建物賃貸借契約の賃貸人は、都道府県知事の認可を受けなければならない(同法52条～55条)。
- ③建物は、一定の要件を満たしたバリアフリー住宅であることが必要である(同法54条1項1号)。
- ④借家人となろうとするものは60歳以上の高齢者でなければならず、同居する者も配偶者もしくは60歳以上の親族に限られる(同法52条)。配偶者については、婚姻の届け出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む(同法7条1項4号)。
- ⑤賃貸借契約は、借家人が死亡したときに終了する、不確定期限付き賃貸借契約である(同法52条)。

3 借家人が死亡した場合の同居人の保護

- ①借家人であった高齢者の死亡後も、同居していた者は、借家人の死亡を知ったときから1ヶ月を経過するまでの間は、引き続き当該建物に居住することができる(同法61条1項)。
- ②同居人は、上記1ヶ月の間に賃貸人に引き続き居住する旨を申し出れば、賃貸人はその同居人と終身建物賃貸借契約または期限付き死亡時終了建物賃貸借契約を締結しなければならない(同法62条1項)。

ここで、期限付き死亡時終了建物賃貸借契約とは、同法57条に規定のある契約で、借地借家法38条1項による契約更新がなく、期間が定められた契約であり、かつ、期間満了前でも借家人が死亡すれば終了するという賃貸借契約である。

<参考文献>

幾代・広中編「新版注釈民法(15)増補版」(有斐閣平成8年)681頁以下