

1. はじめに

本稿では、不動産賃貸借を規制している借地借家法に関し、近年の改正に関する議論とその後の展開、さらに近年生じている問題をもとに、不動産賃貸借の適切な規制を検討する。

まず、2. で問題の所在とこれまでの議論の問題点を指摘したうえで、3. 分析を行い、4. 結語を述べる。

2. 問題の所在とこれまでの議論の問題点

ここでは、まず近年の不動産賃貸借をめぐる制度の変遷と発生している問題を概観する。制度変更時に想定されていた展開と異なること、および発生している問題も従来とは様相が異なることを確認した上で、これまでの不動産賃貸借に関する議論の問題点を把握する。

2.1 制度の変遷と近年の問題

不動産賃借権を規律する借地借家法は1991年に制定され、「定期借地権」制度(22条)が新設されている。さらに、その後の1999年の改正では「定期建物賃貸借制度」(改正後の38条)が創設され、現在に至っている。立法に至る経緯を踏まえると、個人の住居向け不動産賃貸借を前提としていたこと¹が明らかだが、実際には事業用不動産で用いられることが多いとの指摘²がある。

その上で、1990年以降の不動産賃貸借に関し注目を集めた問題を見ていく³と、まず建物サブリースに関する問題が挙げられる。建物サブリースとは、賃貸人が不動産業者に一括して長期で賃貸し、その不動産業者の転賃賃料収入から賃貸人への賃料を支払う不動産事業受託方式である。1990年代の不動産市況の悪化(賃料低下)に伴い不動産業者から賃貸人に対する賃料減額請求(32条)が頻発することとなったが、目的不動産の建築のために多額の資金を借り入れている賃貸人はこれを拒み、数多くの訴訟が提起されることになった。同条が、通常不動産賃貸借とは異なり複合的な構造を持っているサブリース契約にも適用されるのか否かにつき論争になった⁴が、最高裁は同条が修正して適用される旨の判断⁵を下している。

他方、住宅向け不動産に関しては、借家の敷金の通常損耗特約、敷引特約ないし保証金償却特約、更新料が大きな問題になっている⁶。以前は敷金により賃貸人の損害賠償請求権がどの範囲で担保されるかが問題となったが、近年争われるのは先に述べた通常損耗特約、敷引特約ないし保証金償却特約の効力である。経済の低迷に伴い賃貸物件が供給過剰になってきたため見かけの賃料を低く抑えることを目的にこれらの特約が利用されていること、これら特約の有効性を争う制度(民事訴訟法の少額訴訟制度や消費者契約法)が整えられたことが要因として指摘されている。

2.2 これまでの議論の問題点

ここでは、これまでの議論にとって外在的な要因と内在的な要因に分けて検証を試みる。

まず、外在的な要因として、第1に、改正前の議論と、法改正後の展開の異なった理由として、わが国の経済状態が大きく低迷(デフレーションが進行)したことが挙げられる。改正前は賃貸住宅が供給過剰になるような状況は想定していなかったように思われる。特に(若年層を中心とした)人口減少の影響は大きいと言える。第2に、金融制度改革により新たな金融手法(証券化に関する様々な手法)を活用することが可能になり、新たに制度的に認められた賃貸借期限を限定する契約と新たな金融手法との相性が良かったことも理由の1つとして指摘できる。期間が明確になることで収益計算しやすくなる。期間を限定する新たな賃貸借契約は、従来の金融手法ではなく新たな金融手法で建築された大型の建築物(オフィスビル)の利用(事業用不動産の賃貸借)方法として適したものと考えられる。

-
- 1 法改正は、良質な借家の安定供給を目指す定期借家権導入構想が議員立法として具体化し、「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」による借地借家法38条の改正として実現している(潮見[2009]173頁)。
 - 2 潮見[2009]173頁。また、定期借地権の現状については、松尾・山野目[2012]所収の「座談会(1)定期借地権をめぐる諸課題」参照。
 - 3 瀬川[2012]。
 - 4 議論の詳細は、松岡[2004]。
 - 5 最判平成15年10月21日、民集57巻9号1213頁。
 - 6 瀬川・松尾[2012]所収の複数の論文はこれらの問題の詳細を論じている。

次いで、内在的な要因の指摘に移るが、まず、法学側からの議論と経済学側からの議論双方に共通する要因として、事業用不動産の賃貸借について関心が低かったように思われる。居住用不動産に焦点を当てて適切な制度を議論し、その議論が事業用不動産にも妥当するかの確認は後回しになっていたことは否定できない⁷。

次いで、伝統的な法学を基礎とした議論の問題点を指摘する。まず、伝統的な議論では、取引の実質を踏まえて要件と効果を考えるのではなく、存在している条文を前提に実際の取引を検証するため、存在している条文から乖離したサブリース契約のような取引を検証するには課題を抱えることになる。次いで、長期間経済が低迷するデフレーションのような状況で、市場価格が低下していく際の法律関係に関し未開拓で手つかず⁸だったため、新たに発生した問題に対して適切な解決策を提示できなかったことは否定できない。

そして、経済学を基礎とした議論⁹の問題点を指摘する。まず、需要(賃借人)側に関して、居住用不動産に関して賃貸するのか所有するのか選択することになるが、持ち家に対して賃貸住宅が劣等財¹⁰になっている可能性がある。このことを看過して議論を進めているように見受けられる。これと関連して、個人向け家族向け等様々な居住不動産が存在するが、対象をもう少し明確化して議論する必要があるように思われる。主に家族向け居住不動産を前提に供給を増やす施策¹¹を考えていたと思われるが、家族向けの居住不動産も世帯所得により求めるものが大きく異なってくる。さらに、賃借人は、一定の年齢層以上で賃貸住宅を求める人は(賃料の確実な支払ということについて)信用度が低いと評価している可能性がある。つまり、賃料を確実に支払える人は持ち家を選択しているため、賃借人になろうとすることにより持ち家を選択できない人と評価されてしまうことになるのである¹²。

総合して考えると、不動産市場の実態あるいは関係者の行動に関して把握し切れていないため、制度を変更した後予想とは異なる状況が生まれ、新たな問題に対応できていないように思われる。

3. 分析

先に示したように、これまでの議論は不動産賃貸借取引をきちんと捉えきれていなかったり、取引の実質を踏まえた議論を展開しきれていないという課題がある。この課題に応えるために、まず不動産賃貸借についてセグメント化し、その後居住用不動産に関し取引の実質を踏まえた規制を考える。また、可能な範囲で他の領域にも言及する。

3.1 不動産賃貸借のセグメント化

ここでは、取引の実質を踏まえた規制を考える前提として、不動産賃貸借をセグメント化する。

借地借家法 38 条 5 項は、同条 1 項が適用される不動産は 200 平方メートル未満の建物とする。これまでの不動産賃貸者に関する議論を振り返ると、事業用の不動産賃貸借に関しての紛争に注目が集まる前の議論¹³は、主にこのような(小規模な住居用の)不動産を前提としていたように思われる。このように考えると、前提としていなかった領域に関し、借地借家法の規定を適用し続けることが適切なのか検討の余地がある¹⁴。

7 この点について、更に述べると、居住用不動産の賃借人保護を目的とした規定は事業用不動産にも及んでいるが、これらの規定が事業用不動産の賃貸借(物件の供給等)に影響を与えているのかを問われると、即座には判断できない。

8 416 条の賠償算定基準時について、吉田[2012]75 頁。この課題は労働法にも妥当する。

9 福井[2001]は物件の供給(賃借人)側に関し、税制を含めて詳細に分析している。

10 劣等財とギッフェン財について詳細はミクロ経済学の教科書を参照。所得効果が正になる場合が正常財、負になる場合が劣等財である。その劣等財の中で、負の所得効果の絶対値が代替効果よりも大きく総価格効果が負になるものをギッフェン財と呼ぶ。

11 賃借人の保護を現状よりも弱めることは、現状と比較し賃借人にとって(居住用不動産を所有することと比較して)賃貸することのメリットが低下することになる。需要(賃借人)側が、どのような要素をもとに選択しているのか(住まい(設備環境等)の快適さと利用期間制限の有無、それぞれにどの程度の比重をおいて選択しているのか)をより深く分析する必要があるように思われる。

12 金融市場に関し、このような分析をもとに取引について分析したものとして、森田[2009]。

13 法学に関するものとして、詳細は瀬川[2012]参照。

14 例えば、サブリース問題に関し 32 条の適否が問題になったが、利用期間と賃料等を一般の不動産賃貸借よりも事前に詳細に取り決める定期建物賃貸借において、38 条 7 項は 32 条の適用を否定する。同様に、一般の不動産賃貸借とは異なり利用期間、賃料等詳細に取り決めをしたサブリースでも 38 条 7 項の法意をもとに適用を否定

以上から理解されるように、不動産の広さを取り込むことで議論の対象が明確化¹⁵し、適正な規制を考えることが容易になる¹⁶。更に取り込むべきか検討すべき事項として、第1に賃借人が法人なのかあるいは個人なのかを検討すべきである。第2に1平方メートル当たりの賃料を取り込む余地がある。これらを取り込むことで、例えば法人が複数の居住用不動産を賃借する場合、借地借家法の適用が排除されることになる¹⁷。

3.2 不動産賃貸借取引の実質を踏まえた規制

不動産賃貸借のうち、規制が今後も必要と考えられる居住用不動産の賃貸借について、近年問題になっている契約更新時に賃借人が賃貸人に支払う更新料の事例をもとに、実質を踏まえた規制を考える。

更新料について、最高裁判所は係争になった事例に関し消費者契約法10条に反しない旨判示した。この結論の妥当性を考えるために、定期建物賃貸借の途中解約時の解約手数料(違約金)を取り上げたい。

定期建物賃貸借の途中解約については、38条5項がこれを許容している。ただ、解約時に違約金を支払わなければならない条項が契約にあった場合、有効と考えてよいのか、あるいは無効と考えることになるのか明らかではなく、さらに無効と考える場合、38条6項に反し無効になるのか、あるいは消費者契約法10条により無効になるのか明らかではない。

一定期間契約することで、賃借人が賃貸人から賃料の割引を受けた場合、賃貸人は予期しない不動産収入の減少(物件が空室になること)に直面する。そこで、事前に割り引かれた金額と比較し相当な金額の解約手数料であれば、消費者契約法10条¹⁸の権利を制限したり義務を加重しているわけではないと考えることで、有効としてよいように思われる¹⁹。

このように考えると、途中解約の解約手数料ではなく1年毎に更新料を徴収し、賃借人の短期利用を抑制しようとするのも金額によるが否定できないように思われる。

4. 結語

することも可能であろう。松岡[2012]参照。なお、賃借人に関し消費者契約法での保護の可能性が論じられているが、賃貸人が不動産業者からの勧誘時に価格下落の可能性に関し説明を受けていない場合、消費者契約法4条2項により保護される余地があるように思われるが、契約を取り消しても原状回復するわけではなく紛争時の救済手続に課題がある。

- 15 明確化させることで、名目上居住用不動産の鍵の賃貸借契約になっていても、規制対象を明示することで名目上の契約を否認し実質を踏まえた契約内容をもとに規制出来る。
- 16 例えば、労働規制において年収を基準に規制対象を特定し適切な労働時間規制を考えるのと同様のことを不動産賃貸借について検討することになる。また、法定利息に関し債権法改正で注目されているが、法定利息が適用されてきた場面を適切に切り分けて議論しなければ適切な規律はできないように思われる。例えば、不法行為(事故)時の生命侵害に関し、収入金額を割り引く際に適用する利率は生命保険の標準利率を利用するのが最もふさわしいように思われる。
- 17 例えば、敷金に関し、事業用不動産に関しては賃貸人の変更時に承継されるのか、居住用不動産に関しては返還額が問題となっているように、議論すべき内容も変わってくる。ここで、事業用不動産について述べると、例えば旧賃貸人が賃貸物件を信託あるいはSPC(場合によってはケイマン法人)に売却した場合、承継の議論に重点を置いても賃借人が保護されるとは限らない。あるいは、SPC等売却後に不動産会社がサブリースした場合、賃借人はサブリースした不動産会社に賃貸人が替わることを望むのが通常ではないかと思われる。むしろ、森田[2013]第3章で指摘があるように、敷金を保全する方法を論じた方が実益があるように思われる。仲介する不動産会社が不動産の管理をしている場合、不動産会社が敷金を管理し精算するような制度に変更することも選択肢の1つとして考えられる。そして、その不動産会社を営むには宅地建物取引業の免許を国土交通大臣あるいは都道府県知事から取得する必要があるため、国土交通省と都道府県がガイドラインを提示する等業者を監督・検査することで保全の実効性を高めることが出来るように思われる。
- 18 解約制限あるいは解約手数料の妥当性が問題となり、消費者契約法10条の権利の制限と義務の加重を考慮する場合、解約制限あるいは解約手数料を受容することで受ける割引等が均衡しているかを基準に考える必要がある。
- 19 居住用不動産の紛争処理に関し、不動産業者に免許を交付する国土交通省・都道府県と消費者庁等がADRを作り、紛争件数の多い不動産業者に関しては更新時に免許の期間を短くすることも考えてよいように思われる。さらには、賃料保証等で様々な問題が指摘されている(玉城[2012])224頁)が、不動産会社と資本関係がある、あるいは提携している賃料保証会社が問題を起こした場合、不動産会社の免許の更新に際にその事情を斟酌して更新期間を考えることも選択肢の1つと考えられる。

不動産賃貸借に関し、制度改正後の動向と近年の問題をもとに適切な規制を論じた。論じる前提として規制対象に適切に焦点を合わせるための作業が必要であり、その後取引の実質を踏まえて適切に規律することが必要なことを示した。その際に経済学的な分析を用いることで、これまで触れられなかった問題についても言及した。

【参考文献】

- 潮見佳男、『基本講座 債権各論I 契約法・事務管理・不当利得』、新世社、2009年
瀬川信久、「不動産の賃貸借-その現代的課題(1)」、松尾・山野目[2012]1頁、2012年
福井秀夫、『都市再生の法と経済学』、信山社、2001年
松尾弘・山野目章夫(編)、『不動産賃貸借の課題と展望』、商事法務、2012年
松岡久和、「建物サブリース契約と借地借家法 32 条の適用」、法学論叢 154 巻 4・5・6 号 131 頁、2004 年
松岡久和、「不動産事業と賃貸借-サブリース判決の功罪」、松尾・山野目[2012]361頁、2012年
森田果、『金融取引における情報と法』、商事法務、2009年
森田宏樹、『債権法改正を深める:民法の基礎理論の深化のために』、有斐閣、2013年
吉田邦彦、『債権総論講義録(契約法 I)』、信山社、2012年