

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 29 年 6 月 13 日現在

機関番号：32689

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2012～2016

課題番号：24530104

研究課題名(和文) 賃貸住宅市場の変貌と交渉力格差論の視点からの法規制の方向性の研究

研究課題名(英文) Research on the directions of legal regulation on private rented sector based on changes of housing market and development of unequal bargaining power theory

研究代表者

内田 勝一 (UCHIDA, katsuichi)

早稲田大学・国際学術院・教授

研究者番号：10063794

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 4,000,000円

研究成果の概要(和文)：居住用建物賃貸借に関する法規制は、戦後の深刻な住宅事情を背景とし、社会経済的弱者の保護、生存権保障の観点から行われ、居住の継続性保障と賃料規制とが中心的な原理であった。近時における住宅問題・政策の変化、住宅市場の変貌は法規制の前提条件を覆し、また、情報の質・量及び契約交渉力の格差に着目する契約法理論が発展してきた。本研究は、経済学における住宅市場の特殊性の研究、契約交渉力格差論の発展、消費者契約法による規制等を反映した法規制の方向性を考察した。契約締結の自由、意思に反して転居を強制されない権利、市場整備的規制と市場矯正的規制との区分等を指導原理とする規制が必要であるとの結論に至った。

研究成果の概要(英文)：Classic legal theory on the regulation of private rented sector had several characteristics. Considering severe housing conditions after the end of war, it intended to protect socio-economic weaker party and developed a principle based on a combination of security of tenure and rent regulation.

However, changes of housing policy and housing market have overthrown prerequisite conditions of classic theory. Contemporary contract theory has paid attention to inequalities of quantity and quality of information and unequal bargaining power of contract parties. This research has examined characteristics of current housing market, development of unequal bargaining power theory, and legal control by consumer contract law. Based on these researchs, the author concludes that a new approach must be based on a few principles, such as a freedom to contract, no tenant shall be forced to evict against oneself, and separate legal regulations between market maintenance and correction of market failure.

研究分野：法律学

キーワード：不動産賃貸借法制の新たな指導原理 民間賃貸住宅市場の変貌 居住用建物賃貸借における交渉力格差
消費者契約法・借地借家法による規制

1. 研究開始当初の背景

これまでの借地借家法研究、とりわけ居住用建物の賃貸借法の研究は居住者の権利保障・擁護を目的としていた。居住の継続性を保障するための存続保護法制と賃借人の経済的負担の適正化を図る賃料規制法制が規範的な一体性を有するという理論構成がその典型であった。その背景には、戦後の極度の住宅難があり、民法学のなかにおいても社会的弱者の保護という視点を強調し、社会保障と結びつけた福祉的要素を重視するという対抗的潮流が存在していた。

現代の民法学においても社会・経済的に劣位な状況にある者の保護の必要性には変更はないし、階層格差の拡大が見られる現代日本社会においては、そのような対抗的潮流を強化する必要性はますます強くなっている、しかし、社会的弱者の保護、生存権保障、存続保護と賃料規制との規範的一体性等の戦後初期の深刻な住宅事情を背景として形成された指導理念による理論構成を今日では維持することはできなくなった。

二つの根本的な事情の変化が生じたからである。一方では、これまでの理論が前提としていた賃貸住宅市場が近時、大きく変化したからである。他方では民法学における契約理論に新たな展開が生じており、その動向を取り込んだ理論構成をする必要があるからである。すなわち、民法典は市場経済の基盤であって、財産権保障と契約自由とを基調とする市場経済ルールを定立するものであり、契約法においては、私的自治の原則、自己決定、自己責任という論理を前提としつつ、契約当事者の実質的平等を確保し、市民社会における実質的な衡平を実現しようとする理論的動向が中心になっている。このような観点からの理論構成が不可欠となっている。

本研究は、したがって、賃貸住宅市場の変貌、及び契約規制に関する民法学の近時の理論動向の両者を調査分析し、それを踏まえた上で民間賃貸住宅に関する法規制の新たな指導原理を明確にすることを基本的な課題としたのである。

2. 研究の目的

本研究の目的は、賃貸住宅市場の変貌を明らかにし、それに適合する指導原理を、契約交渉力の不均衡是正という観点から見だし、民間賃貸住宅の法規制に関する基本的な理論を構築することである。

3. 研究の方法

上記目的を追求するために、以下のような方法をとった。

第1に、民間賃貸住宅市場の実態についての調査研究をおこなう。既存の調査、多くの蓄積されたデータをもとにして、その変貌の状況を明らかにする。

第2に、民間賃貸住宅の法規制に関する最近の判例・学説の進展状況を明らかにし、そ

れが含んでいる問題点を明らかにする。

第3に、民間賃貸住宅の法規制の新しい指導原理を構築するための理論的研究を行う。

具体的には、まず、経済学における情報の非対称性、住宅市場の不完全に関する検討を行った。次いで、契約当事者の実質的な平等を確保するために発展した契約交渉力の不均衡に関する理論の検討をおこなった。さらに、交渉力格差と情報量・質の格差に着目して法規制を行っている消費者契約法の検討をおこなった。消費者契約法の居住用建物賃貸借に関する適用に関する近時の判例、理論動向を分析した。

第4に、これらの検討を踏まえて、居住用建物賃貸借の法規制に関する指導原理、理論構成についての研究を行う。

4. 研究成果

(1) 民間賃貸住宅市場の変貌

日本の民間賃貸住宅市場は急激に変貌しつつある。日本の住宅政策は終身雇用制と核家族とが結びついた標準的な家族を対象とする持ち家住宅の供給が中心であった。したがって、民間賃貸住宅の供給は持ち家取得に至るまでの若年世代・世帯および、様々な事情により持ち家取得にいたらなかった世帯を対象としてきた。

しかし、持ち家政策の基盤が根底から覆るような状況が生まれた。1990年代以降の日本経済の停滞のなかで、終身雇用制は揺らぎ、非正規雇用者が急激に増加した。また非婚化の進展により家族を持たない単身世帯が増加している。終身雇用に守られた夫婦と子どもからなる標準的家族世帯が長期の住宅ローンを組んで持ち家を取得するという基本的な前提が失われたのである。

また、東日本大震災以降、住宅ローンを抱えた持ち家所有者は、地震・津波・原発被災により住宅を失い、あるいは利用不能になったにもかかわらず、住宅ローンを支払い続けなければならないという持ち家所有に伴う危険が認識されるに至った。さらに、地方においては産業基盤の喪失による雇用と人口の流出によって空き家率が上昇した。高度経済成長時期に形成された都市近郊の住宅地は居住者の高齢化が進み、都心地域への移動によって空き家率が増加しており、持ち家の不良資産化という状況が生じてきている。

持ち家取得の魅力が薄れるに伴い民間借家供給の重要性が認識されてきているが、民間借家分野においても従前とは異なる状況が生じている。民間借家供給の伝統的なモデルは持ち家取得に至るまでの若年世代・世帯および、様々な事情により持ち家取得にいたらなかった世帯を対象として作られた。伝統的モデルの中心は雇用の不安定さ、経済的な困難などにより持ち家を取得することができなかった地域に定着する中高年世帯であった。高度経済成長にもかかわらず持ち家取得に至らなかったこれら世帯は高齢化が進

み、所得の低下も見られ、生活の貧困化が進んでいる。

持ち家取得予備軍ともいべき若年世帯を対象とする民間借家供給が中心となった。しかし、第2次ベビーブーム世代が40代に入るに伴い、若年層は減少し、非婚化も加わり、婚姻数が減少し、家族形成過程の世帯数の絶対数も急激に縮小している。持ち家取得に移行した世帯も存在しているので、これらの世代の世帯による民間賃貸住宅の需要は減少し、民間借家の空き家率は極めて高いものとなっている。

非婚者の増加により単身世帯の民間賃貸住宅への需要は増加するはずであるが、若年層における非正規雇用の増加、雇用者における平均賃金の低下傾向によって、賃料額の低廉な賃貸住宅への需要は増加するにもかかわらず、適切な居住水準・質を備えた住宅には居住できない層が増えている。日本経済の停滞に伴う貧困の蔓延、階層格差の進行によって、一部の流動性の高い富裕者を対象とする賃貸住宅を除けば、日本社会の階層分化の進行、分極化によって生まれた社会的な弱者が民間賃借人の大半を占めているという状況が存在している。

賃借人層に関してもこれまでとは異なる状況が生まれている。高度成長期においては都市地域における小規模の土地を保有する土地所有者が家計の補助を目的として賃貸住宅を経営するという形態が多かった。現在では、そのような零細賃貸住宅経営者の占める比重は低下しており、10戸以上の賃貸住宅を経営する中規模以上の賃貸業者が増加している。零細な賃貸住宅経営者を含め、賃借人と賃借人とが相対で契約交渉をし、契約を締結するということはきわめてまれになり、宅建業者の介在による賃貸借契約の締結が一般化し、賃借人と賃借人とが直接に面談交渉することも、また賃貸借契約継続中においては従来見られたような人的な信頼関係が形成されることもなく、賃料の取得を目的とするという純粋に経済的な関係となっている。

さらに、賃貸住宅の建設、賃貸借契約の締結、賃料の支払い・取得、賃貸住宅の修理改善、賃借人の居住管理などの賃貸住宅経営全般に関しても、賃貸住宅管理業者の果たす役割が大きくなり、賃貸住宅経営はそのような管理業者が主体となり、賃借人はそこから得られる賃料の獲得にのみ関心が向かうという状況が生まれている。このように、賃貸住宅市場のすべての面においてこれまでとは異なる状況が生まれており、これらを踏まえた法規制、理論構成、指導原理の構築が必要になっている。

(2) 居住用建物賃貸借に関する判例の展開

居住用建物賃貸借に関する最近の最高裁判決はきわめて疑問のある方向を示している。賃借建物の通常の使用によって生じる損

耗について賃借人が原状回復義務を負う旨の特約(通常損耗特約)は賃借人に予期しない特別の負担を課すものであるから、その旨の特別の合意が必要であるとされている。このような特約は民法の任意規定に比べて賃借人の義務を加重する契約条項であるので消費者契約法10条に違反するのではないかが問題となってきた。関西地方では建物賃貸借契約締結の際に、かなり高額な敷金が交付され、原状回復にかかる費用、とりわけ通常損耗についても控除するいわゆる敷引き特約が消費者契約法10条に違反するのではないかが問題となってきた。この点について、最高裁平成23年3月24日判決(民集65巻2号90頁)は、敷引き額が契約書において明示されている場合には賃借人はその点を明確に認識した上で契約していると擬制し、当該建物に生ずる通常損耗などの補修費用として通常想定される額、賃料額、礼金などの一時金の授受の有無及びその額等に照らし大幅に過ぎると評価すべきものである場合には、特段の事情のない限り、消費者契約法10条により無効となるとの一般論を述べるが、当該事例の当てはめにおいては高額に過ぎると評価できないとしている。さらに、最高裁平成23年7月12日判決(判時2128号43頁)は、賃貸借契約における権利金、礼金など様々な一時金を支払う特約の効力について、賃借人はこれらの名目で授受される金員を含めて総合的に契約条件を定め、賃借人もこれらが契約書に明記されていれば自らが負う金銭的な負担を明確に認識して契約条件を比較検討して選択するものであり、それは経済的合理性を有する行為と評価すべきであるとして、特別の事情のない限り消費者である賃借人の利益を害するものではないとしている。しかし、このような認識・理解は民間賃貸住宅における契約締結の実態とはかけ離れていると批判せざるを得ない。

更新料支払い特約についても同じような問題がある。居住用建物賃貸借契約の更新に際して更新料を支払う特約が結ばれた場合、これが消費者契約法10条に反するものではないかについて、最高裁平成23年7月15日判決(民集65巻5号2269頁)は、更新料の性質について、賃貸借契約成立前後の当事者双方の事情、更新料条項が成立するに至った経緯その他諸般の事情を総合考慮し、具体的事実関係に即して判断すべきであるとし、更新料条項が消費者契約法10条に違反するかに関して、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、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のない限り無効とはならないとの一般論を述べ、事例への具体的な当てはめに関しても、特段の事情はないとして、賃借人に不利なものであるということもできないとしている。

これら3つの最高裁判決は賃貸借契約書において一義的かつ具体的に記載された特約は、賃借人もそれを理解して契約を結んだものであるとしている。しかし、多くの学説はこれに批判的であって、賃借人がこれら特約の法的性質が明確に認識できないままに契約を締結していること、具体的な内容が示されてはじめて契約の条件を検討交渉することが可能になること、すべての契約において同種の特約が盛り込まれており、賃借人には選択の余地がないこと、賃貸人はこれらの金員の具体的な内容を明示すべき信義則上の義務に違反していること、敷引き金の額、更新料額は高額であり、賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効であると述べている。学説の批判が正当であり、裁判所は居住用建物賃借人の利益を適切に保護する論理を示していないといわざるを得ない。それ故、近時の最高裁判決の持つ問題を乗り越えた理論を発展させる必要がある。

(3) 居住用建物の賃貸借関係を規制する新たな指導原理を構築するための理論的研究

この研究を進めるために、まず第一に民間賃貸住宅市場の特質を経済学の観点から分析する作業を行った。古典派経済学は完全な自由競争市場における需要と供給による価格決定を前提とする。しかし商品の同質性や情報の完全性という前提条件が整っていない場合もある。経済学の教科書はその例として、中古自動車の売買、保険市場を挙げる。

民間住宅市場においては、その不完全性が著しい。まず、対象となる建物の価値は存在する地域の環境によって大きく影響され、建物は一般的には耐久性に富んでおり、その規模・構造は多様であり、複雑な条件によって決定されるものであり、同一の商品は存在しないという特性がある。人間にとって、住居は居住に不可欠であり、建物を所有していない者は賃借によって利用するほかなく、代替手段がなく、選択の自由には本質的な限界がある。建物の情報は所有者である賃貸人が保有しており賃借人は情報を保有していない。それ故、情報提供義務が必要となるが、どの程度の義務を課するのが適切か、義務をどのようにして履行させるかが課題となる。他方、賃借人の賃料支払い能力、建物の維持についての注意深さについて賃貸人は情報を保有していない。したがって、賃貸人は賃借人個人の特性を反映した注意義務ではなく客観的に必要とされる注意義務を課し、賃料支払いに関しては厳格な義務の遵守を求めることになる。さらに、適切な物件を探すための調査費用、不動産仲介業者への手数料の支払い等の取引費用がかかるという特性を有している。したがってこのような賃貸住宅市場の不完全性を前提とするときには、当事者の権利義務関係を規制するための法的介入が必然的になる。法律学においては抽象的な市

場概念によることでは十分ではなく、商品、当事者の特性に応じて法律関係を規制するモデルを築き上げていくことが必要なのであり、居住用建物の商品特性に応じた賃貸借関係規制のルールを定める必要が生じるのである。

第2に契約法一般においても契約交渉締結過程における信義則の適用という議論が活発になされてきた。商品に同質性がないこと、情報の量・質について非対称性が存在すること、取引費用がかかることなどから生じる賃貸借契約当事者間の情報の量・質の格差に着目して、法律学においては契約交渉力の格差是正に関する議論が発展してきたのである。

契約法の一般的な理論においても、契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼす重要事項については信義則を根拠として説明義務が根拠づけられている。その義務内容は当事者の立場や状況、交渉の経緯など具体的な事情を前提にして個別・具体的に判断するほかにないが、契約当事者間に情報・知識・経験・情報処理能力についての構造的な格差がある場合には、劣位者の自己決定の環境整備のための格差是正が要請されることになる。この点に関しては、ドイツ連邦憲法裁判所が定立した「構造的な交渉力の不平等」が存在する場合、立法及び裁判例を通じてその是正を図るべきであるという基本権解釈の指針は日本における理論形成に影響を与えている。日本の裁判例においても、取引の公平性の確保、市場の健全な育成という視点も踏まえて、提供されるべき情報の内容が規範化されつつある。

第3に特別法による規制が進んできた。一般契約法理論におけるこのような展開を背景として、2000年(平成12年)に制定された消費者契約法は、その第1条において「消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差」に鑑みて契約規制をすとしており、第10条は「消費者の利益を一方的に害する」条項については無効とすると規定している。このような不当条項規制の根拠づけについては、交渉力の不均衡という観点が述べられている。この観点からすると、交渉力が不均衡な状態で結ばれた契約については十全の意味での自己責任を問うことはできないという立場から法的介入の正当性を認めることになる。

交渉力不均衡の意味に関しては、契約条項の了知に関する期待可能性の欠如、交渉の期待可能性の欠如、選択の期待可能性の欠如、契約条項の内容規制の必要性などが解かれている。比較法的に見ると、消費者法のモデルとしては、情報量格差に注目する立場、交渉力の格差に着目する立場、及び消費者保護の必要性を強調する立場があるが、日本法は情報量格差、交渉力不均衡モデルの流れに位置づけることができる。

第4に消費者契約法と借地借家法との関

係という問題も生じてきた。

消費者契約法という特別法による規制はこのような観点から正当化されるが、問題は消費者契約法における消費者と賃貸借契約法における賃借人という立場との関係をどのように理解するかである。居住用建物の賃貸人は、個人であっても、住宅の賃貸を反復継続して行っていれば業として行うという要件を満たすことになる。建物に居住する賃借人・借家人は消費者であって、消費者契約法の適用に服することになる。したがって、民法の任意規定よりも消費者(賃借人)の権利を制限または義務を加重する契約条項であって、民法第1条第2項の信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは無効とする、同法第10条の果たす役割は重要なものとなるはずである。

もっとも、この点に関しては、賃貸業者の主導のもとで賃貸をしている零細賃貸業者もいることからして、賃貸借当事者間には、事業者と消費者との契約と比べると、構造的な契約交渉力格差が見られないという議論もあるので、建物賃貸借関係の規律に対する消費者契約法の適用に際しては、個別具体的な判断が一層重要になるとされる。すでに論じたように、消費者契約法10条の適用が問題となった敷引き特約、更新料特約に関する最高裁の判決は、少数意見があるものの、多数意見は契約時にその条項が明確になっており、賃借人もそのことを了知して契約関係に入ったという論理を採用しており、規制については消極的であるといわざるを得ない。このような判例理論をどのようにして突破するかが学説の課題となっている。

(4) 居住用建物賃貸借の法規制における指導原理の構築

以上のような考察をもとにして、現代における居住用建物賃貸借の法規制について、どのような指導理念・原則を樹立する必要があるのか。いくつかの原則をまとめておくことにしたい。

第1に、これまでのような社会的弱者の保護、生存権保障という論理によるのではなく、契約法における私的自治の原則の実質化を図るためには、賃貸住宅市場の不完全性、取引に関する情報の質・量の不均衡さ、契約交渉力格差の是正が必要であるという契約法一般に適用できる論理に基づくことが必要である。賃貸住宅市場の不完全性、当事者間の情報格差、交渉力格差に関しては、経済学における知見の活用、情報・交渉力格差に関しては比較法的な考察及び労働法・消費者法等の関連する近接領域における法発展の状況の参照がとりわけ重要である。

第2に、居住用建物における賃借人の基本的な保護利益は、居住者の住居選択の自由、居住移転の自由の保障にあり、居住者は自己の意思に反する立ち退きを強制されないという居住移転の自由という原則を基礎とす

べきであり、この意味では自由権的発想に基づく理論構築が必要である。

第3に、建物賃貸借は一時的な取引契約ではなく、継続的な利用関係を規律する契約関係であって、継続的取引関係に固有の規制原理すなわち、当事者間に醸成される信頼関係の維持の重要性、継続的な契約関係を解約するには相当な、合理的な理由が必要であるという原則の重要性も認識されなければならない。

第4に、賃貸住宅市場の法的規制に関しては、市場における実質的自由を確保するために必要な市場整備的介入(たとえば、契約締結時における契約情報の適切な開示、契約費用移転費用の高額化の防止・自由な使用収益権の保障など)と様々な困難・条件によって市場に登場することができない者に対して居住移転の自由を保障するための市場矯正的な規制(経済的な困窮によって適切な水準の住居を確保できない者に対する家賃規制、家賃補助制度などはこれらの例である)とを区別して論理構成をし、制度を構築する必要がある。

(5) 本研究の意義と今後の課題

本研究は、住宅市場の不完全性、情報の質の格差、契約交渉力格差などに配慮して実質的自由で公正な立場による契約締結の自由を確保すること、私的自治の原則の充実に図ることを論じ、賃借人の居住移転の自由の保障という観点からの居住用建物の賃貸借規制に関する基本的な指導原理を検討してきた。

本研究で論じられた指導原理をより詳細な原則、基準として定立することが必要であり、本研究成果報告書では紙面の制約により、研究してきた内容・成果を十分に叙述できなかったため、別途、より詳細な論説として刊行することにしたい。

5. 主な発表論文等

〔図書〕(計1件)

内田 勝一、勁草書房、借地借家法案内、2017年、297頁

6. 研究組織

(1) 研究代表者

内田 勝一 (UCHIDA, Katsuichi)

早稲田大学・国際学術院・教授

研究者番号：10063794