

**科学研究費助成事業 研究成果報告書**

平成 29 年 6 月 12 日現在

機関番号：32689

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2013～2016

課題番号：25380123

研究課題名(和文) 定期建物賃貸借は空き家問題を解決するか 定期建物賃貸借の法制度上の問題点

研究課題名(英文) Can Fixed Term Building Lease solve the vacant house problem?

研究代表者

秋山 靖浩 (AKIYAMA, Yasuhiro)

早稲田大学・法学大学院(法務研究科・法務教育研究センター)・教授

研究者番号：10298094

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,800,000円

研究成果の概要(和文)：定期建物賃貸借の制度は、存続期間が満了すると賃貸借契約が終了するという法的性質ゆえに、空き家となった住宅の所有者に対し、その住宅を賃貸住宅として提供することを促し、空き家問題の解決に貢献しうる。しかし、実践例の分析やドイツ法の議論からは、賃借人との信頼関係構築の重要性、一定の賃料収入の確保、賃借人の利益への配慮、非営利団体等の協力、補修費用の負担などの観点が抽出され、これらの観点も重要な役割を果たしていることが明らかになった。したがって、定期建物賃貸借の制度は、これらの観点に基づく各種の取組みと協働することによってはじめて、空き家問題の実効的な解決につながると考えられる。

研究成果の概要(英文)：Because of the legal nature that the lease contract ends when the duration expires, Fixed Term Building Lease (Article 38, Act on Land and Building Leases) can encourage owners of vacant houses to use the house as a rental housing and contribute to solving the vacant house problem. However, from the analysis of practical examples and the discussion of German law, it is important to consider the point of view such as establishing a relationship of trust with the lessee, securing a fixed rent income, profit of the lessee, cooperation of nonprofit organizations, burdens of repair costs. Therefore, Fixed Term Building Lease will lead to the effective solution of the vacant house problem by collaborating with various approaches based on these viewpoints.

研究分野：民法

キーワード：定期建物賃貸借 空き家問題

## 1. 研究開始当初の背景

総務省「平成20年住宅・土地統計調査」によると、空き家数は757万戸、総住宅に占める空き家の割合は13.1パーセントに達しており、その数・割合とも年々上昇している。

法制度面から見ると、空き家となった住宅が賃貸住宅として活用されない理由として、建物を一度賃貸に出すと、存続期間が満了しても、賃貸借契約が更新されることにより建物が賃借人から戻ってこない可能性があり（借地借家法26条1項・28条参照）そのため、空き家となった住宅の所有者が住宅を賃貸に出すことを渋る結果、賃貸住宅の供給を阻害していることが指摘されていた。

もっとも、1999年、一定の存続期間を定めつつも、存続期間が満了すると借家関係が確定的に終了するタイプの建物賃貸借として、定期建物賃貸借の制度（借地借家法38条）が導入された。これによれば、存続期間が満了すると賃貸借契約は終了し、建物は所有者に返還されるから、所有者は空き家となった住宅を安心して賃貸に出すことができ、これにより賃貸住宅の供給が増加することが期待された。ところが、国土交通省住宅局ほか「定期借家制度実態調査の結果について」（2007年3月）によれば、新規の居住用賃貸住宅のうち、定期建物賃貸借によるものは5パーセントにすぎず、定期建物賃貸借者はさほど普及していない。

以上の空き家問題の状況と法制度の状況とを照らし合わせると、空き家となった住宅が賃貸住宅として供給されない原因の一つとして、定期建物賃貸借が十分に活用されていないことが挙げられるのではないかと考えられる。

## 2. 研究の目的

上記1「研究開始当初の背景」で述べた問題意識に基づき、本研究は、法律学（民法学）の立場から、(a) 定期建物賃貸借が活用されていない法制度上の要因を分析した上で、(b) その要因を解消し、定期建物賃貸借がこれまで以上に活用されるようになるための方向性を提示して、定期建物賃貸借が空き家問題の解決に貢献することができないかを探ることを目的とする。

## 3. 研究の方法

(1) 上記2「研究の目的」のうちの(a)については、定期建物賃貸借の「締結」および「終了」の局面を考察の対象とする。

一方で、契約の締結を阻害するような法制度上の要因が存在するならば、当事者は定期建物賃貸借の契約を締結することを避けてしまい、定期建物賃貸借が活用されない結果になる。他方で、空き家となった住宅の所有者は、存続期間が満了すると住宅が必ず賃借人から返還されることを期待して定期建物賃貸借を選択するから、定期建物賃貸借者の終了時に何らかの法制度上の問題が起こる（例

えば建物が返還されないなど）のであれば、所有者は、そのようなトラブルを避けるために、定期建物賃貸借の活用を避けてしまう。

そこで、定期建物賃貸借の締結および終了に関する法制度上の問題点を明らかにし、その問題点を解消する方向性を示すことができれば、定期建物賃貸借の制度が一層活用されることにつながると考えられる。

(2) 上記2「研究の目的」のうちの(b)については、ドイツ法の定期建物賃貸借 *Zeitmiete* の法制度をめぐる議論を考察の対象とする。

ドイツ法では、1982年、住居について定期建物賃貸借の制度が導入され、2001年に大きな改正が行われた。この導入および改正は、既存の賃貸用住宅が（空き家のまま放置されずに）賃貸住宅として供給されるのを促進することを目的としているようである。そこで、日本法の分析に合わせる形で、*Zeitmiete* の締結および終了の局面において、法制度上のような具体的な問題が生じているか、この問題につきどのような解釈上・立法上の対応がなされてきたのか・なされていないのか、などについて分析することにより、日本法と同様の問題に関する解決の手がかりを獲得することを目指す。

## 4. 研究成果

(1) 定期建物賃貸借の締結および終了に関する法制度上の問題点

特に締結の局面において、契約締結に先立って書面を交付して行われる説明（借地借家法38条2項）が定期建物賃貸借の成立要件とされているところ、ここでいう書面は契約書とは別個独立の書面でなければならないかが論じられている。仮に契約書とは別個独立の書面が必要であるとすると、その分だけ、住宅を賃貸しようとする所有者の負担が重くなり、定期建物賃貸借の締結をためらう要因になる可能性がある。

もっとも、この要件は、存続期間が満了すると賃貸借契約が終了すること（正当事由制度等による更新がないこと）を賃借人に十分に認識させるために設けられたものである。そうだとすれば、契約書とは別個独立の書面を用いて説明を行うことが、この要件を設けた趣旨により適合する（最判平成24年9月13日民集66巻9号3263頁参照）。したがって、空き家を賃貸住宅として活用しようとする所有者（賃借人）の負担が多少重くなるとしても、この要件を緩める解釈は支持することができない。

(2) 空き家を賃貸住宅として活用することに対する定期建物賃貸借のインパクト（定期建物賃貸借有用論）

定期建物賃貸借は、存続期間が満了すると必ず賃貸借契約が終了するという法的性質を有している。それゆえに、(i) 空き家となった住宅を定期建物賃貸借によって賃貸に

出しても、存続期間満了時の建物の返還が所有者に保障されており、また、(ii) 仮に所有者が、存続期間満了後も建物を賃貸住宅として賃貸したいのであれば、再契約をして賃貸し続けるという選択をすることも可能である。さらに、(iii) 存続期間が満了すると賃借人を必ず退去させることができるから、賃貸借契約の締結時に、賃借人が信頼に足る人物であるかなどを慎重に調査する必要がある。つまり、賃借人との信頼関係を構築するコストを払うことなしに、賃貸借契約を結びやすくなる。

以上の法的性質とそれに基づく(i)～(iii)の観点ゆえに、定期建物賃貸借の制度は、空き家となった住宅の所有者に対し、その住宅を空き家のまま放置せずに賃貸住宅として活用することを促し、そのことを通じて、空き家問題の解決に貢献しようと考えられる(このような考えを以下では「定期建物賃貸借有用論」と呼ぶ)。

(3) 定期建物賃貸借有用論とは異なる観点(その1): 信頼関係構築の重要性

もっとも、定期建物賃貸借有用論のうち、定期建物賃貸借を活用すれば契約締結前に信頼関係構築が不要になるという観点(上記(iii))については、異なる見方も成り立つように思われる。

空き家となった住宅を賃貸住宅として活用する実践例を見ると、特に地域コミュニティのつながりが強い地区においては、賃貸借契約締結に当たり、賃借人と所有者ないし地域住民との信頼関係を構築することが極めて重要視されている。具体的には、賃貸借契約締結に向けて非営利組織等の団体や協力員によるサポートが提供されたり、契約の内容面で信頼関係に配慮した契約条項が設けられたりしている。

他方で、持ち家一般を対象とする取組み(一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」)では、空き家となった持ち家を同法人が所有者から賃借した上で、それを入居希望者に転貸するという方式を採用することで、信頼関係構築のコストを同法人が実質的に負担している。信頼関係構築の問題が重視されているからこそ、これを同法人が負担するという形で解決を図ったと見ることができるとは思われる。

これらの実践例によると、空き家となった住宅を賃貸住宅として貸し出すためには、賃借人との間で信頼関係を構築することがなお重要な課題になっているといわざるをえない。したがって、定期建物賃貸借を活用すれば契約締結前に賃借人との信頼関係を構築することが不要になる、などと単純に言い切ることはできない。

(4) 定期建物賃貸借有用論とは異なる観点(その2): 一定額の賃料の保証

上記(3)で触れた「マイホーム借上げ制

度」では、仮に入居者(転借人)の退去によって住宅が空室になったとしても、上記法人が一定額の賃料の支払を所有者に保証している。アンケート調査の結果を見ても、住宅の所有者は、その住宅を賃貸住宅として提供するに当たり、一定額の賃料収入が保証されることを重視している。

以上によると、空き家となった住宅が賃貸住宅として提供されるためには、賃料収入の安定的な確保という観点にも目配りをする必要がある。

(5) 定期建物賃貸借有用論とは異なる観点(その3): ドイツ法の定期賃貸借 Zeitmiete に関する議論からの示唆

ドイツ法の定期建物賃貸借 Zeitmiete に関する議論からは、空き家問題の解決のために定期建物賃貸借有用論を強調することに対して、次のような否定的な示唆が得られるように思われる

ドイツ民法典 575 条 1 項は Zeitmiete の成立要件を定めているところ、学説では、この要件を緩やかに解する見解は主張されていない。その背後には、Zeitmiete の導入により、空き家を賃貸に出すことへのインセンティブを所有者に与えることが意図されつつも、それによって賃借人の保護が弱体化しないようにするという強い配慮があり、そのような配慮が同規定の主要な目的として堅持されていることが挙げられる。

また、ひとたび Zeitmiete が結ばれると、賃借人の通常解約告知権が排除されることになるか否かが激しく議論されている。仮にこの排除が認められると、賃借人は、存続期間中は契約に拘束されることになり、賃借人の利益に重大な影響が及ぶことになりかねない。

以上からは、ドイツ法において、Zeitmiete が導入されていても、賃借人の利益への配慮という観点がなお重要視される傾向を見て取ることができる。そして、定期建物賃貸借有用論がもっぱら賃借人の視点に基づいて展開されているところ、ドイツ法の議論は、賃借人の視点を見落としてはならないことを強く示唆している。

(6) 定期建物賃貸借有用論とは異なる観点(その4): 空き家の暫定利用

本研究で実施した現地調査において、ドイツ・ライプチヒの「守り人の家 Waechterhaus」プロジェクト、すなわち、《市街地中心部の空き家をそのまま放置しておくのではなく、希望者に格安で貸し出し、借主が芸術活動などの活動を行うことによってその空き家の価値を高め、いずれは市場家賃で貸し出せる住宅として再生するというプロジェクト》に接した。同プロジェクトは当初の研究の目的・方法に含まれていなかったが、定期建物賃貸借有用論とは異なる観点を抽出しうることから、本研究において分析の対象とした。

同プロジェクトはハウスハルテン協会によって行われており、空き家の所有者と同協会との間で使用協定を締結した上で、同協会は一定期間（約 5 年間）賃料なしで物件の使用希望者にその建物を提供する者である。使用者（家守）は、各自の目的に沿って建物を改修して使用し（芸術・文化イベントの開催場所として使用されることも多い）、使用者には期間終了後の原状回復義務はない。以上の仕組みにより、建物所有者が建物の修繕等の負担から解放されるばかりでなく、若者や芸術家が集まることによって近隣に好影響を与え、地区の魅力を高めたり不動産の価格を上昇させるなどの効果も出ているようである。

同プロジェクトからは、(a) 非営利活動団体等が介入して空き家の所有者と借り手とを結びつける仕組みが有用である、(b) 空き家の活用に当たり、空き家所有者の修繕等の負担をどのように軽減するかが重要である、(c) 空き家の売買や賃貸がうまく進まないまま放置されるよりは、暫定的な形で利用されたほうが望ましい、などの観点を抽出することができる。

#### (7) まとめと今後の展望

定期建物賃貸借有用論に示されるように、定期建物賃貸借の制度は、その法的性質ゆえに、空き家問題の解決に一定のインパクトを与えることが可能である（上記(2)）。しかし、実践例の分析やドイツ法の議論からは、上記(3)～(6)で見たように、定期建物賃貸借有用論とは異なる複数の重要な観点を抽出することができ、これらの観点にも目を向けることが求められる。

以上によれば、定期建物賃貸借の制度は、上記(3)～(6)のような観点に基づく各種の取組みと協働することによってはじめて、空き家問題の実効的な解決につながるものと考えられる。

#### 5. 主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕（計 6 件）

秋山 靖浩、「不動産裁判例の動向」、現代民事判例研究会編『民事判例 XII2015 年後期』（日本評論社）所収、査読無、2016 年、20～27 頁

秋山 靖浩、「空き家問題と賃貸借法の課題——定期借家および実践例の分析を手がかりとして——」、吉田克己編『都市空間のガバナンスと法』（信山社）所収、査読無、2016 年、149～168 頁

秋山 靖浩、「共同相続と遺産建物の使用関係」、棚村政行＝水野紀子＝潮見佳男編『Law Practice 民法 親族・相続編』（商事法務）所収、査読無、2015 年、256～263 頁

秋山 靖浩、「借家法 8 条（一時使用目的の借家の特例）」、田山輝明＝澤野順彦＝野澤正充編『新基本法コンメンタル・借地借家法』（日本評論社）（別冊法学セミナー 230 号）所収、査読無、2014 年、335～338 頁

秋山 靖浩、「借地借家法 40 条（一時使用目的の建物の賃貸借）」、田山輝明＝澤野順彦＝野澤正充編『新基本法コンメンタル・借地借家法』（日本評論社）所収、査読無、2014 年、240～242 頁

秋山 靖浩、「借地借家法 38 条 2 項所定の書面の意義（最判平成 24・9・13）」、平成 24 年度重要判例解説（ジュリスト臨時増刊 1453 号）所収、査読無、2013 年、81～82 頁

#### 6. 研究組織

##### (1) 研究代表者

秋山 靖浩（AKIYAMA, Yasuhiro）

早稲田大学・法学学術院・教授

研究者番号：10298094