

平成30年度法令実例研究会 研究発表

開催日：平成31年3月11日（月）

公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部
教育研修委員会

研究テーマ 「借地借家法の事例や判例」

（研究項目：立退き、承諾、更新料、賃料増減額請求）

講師：吉田修平法律事務所 弁護士 鈴木 崇裕 氏

1. 不動産取引における非弁行為とは

非弁行為とは弁護士法72条に定義されている。

【弁護士法72条】 弁護士又は弁護士法人でない者は報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、異議申立て、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。

※違反した場合は2年以下の懲役又は300万円以下の罰金

不動産取引において注意すべき非弁行為は、売主や賃貸人の代理人として行う売買代金や賃料、更新料の交渉、立退き交渉等である。それらは「法律事件」に該当する。特に立退き交渉については、ビルのオーナーから委託を受けた宅建業者がビルテナントと立退き交渉を行い、それが非弁行為のため刑事事件として起訴されたという裁判例もある。尚、裁判所より非弁行為と判断された場合は、報酬を得ることはできない。

非弁行為の対応としては、「使者」として伝言するに留める、もしくは弁護士に依頼することが望ましい。但し、オーナーの親族が交渉を行う場合は、業ではないため非弁行為には当たらない。

2. 立退き交渉

立退き交渉においては、契約の終了、退去時期、原状回復の有無、料金精算（敷金や未払い家賃、立退き料等）を行わなければならない。立退きを求める際は、合意による終了、債務不履行解除、更新拒絶・解約申入れのいずれかの方法となる。

（１）合意による終了

合意による終了の場合は、合意できればいつでも、どのような条件でも構わない。但し、合意内容を正確に書面に残し証拠化することが必須で、合意内容を確実に実現できるようにしておくことが大切である。書面は合意書のみならず、公正証書（公証役場で作成する契約書）の作成や即決和解（訴え提起前の和解。裁判所で作成する公正証書のようなもの）の実施がある。

公正証書は契約した覚えがない等の言い訳を防ぎ、契約書の原本を公証役場が保管するため紛失の恐れがない。また、金銭の支払いに限り、強制執行ができる。但し、明渡しの強制執行はできない。

即決和解は明渡しの強制執行ができる。再開発等で期限が決まっている場合には効果的である。

（２）債務不履行解除

債務不履行解除とは契約に定められた義務を果たさないことで、一方的に契約を終了させること。主な事例としては賃料不払い、無断転貸、建物の無断増改築、悪臭・騒音等の使用・収益方法違反等がある。債務不履行に基づく解除には高いハードルがあり、それが「信頼関係破壊の法理」である。「信頼関係破壊の法理」とは契約当事者間の信頼関係を破壊するような、高度の契約違反がない限り、契約解除は認められないという裁判所が定めたルールである。（法律ではない。）賃貸借契約は長期間継続することが想定されており、契約解除を簡単には認めず、契約を存続させる方向性が望ましいという考え方である。この考え方は賃借人保護に用いられる。

【信頼関係破壊の法理に関する裁判例】

① 債務不履行解除が認められた判例（債務内容：賃料不払い６ヶ月）

６ヶ月払いの借地で、滞納１回に対し契約解除が認められた珍しい判例。賃借人の態度が悪く、借地権の無断譲渡をしようとした。

② 債務不履行解除が認められなかった判例（債務内容：賃料不払い２０ヶ月）

当該建物が賃借人の住む“家”であるため、退去により不利益を被る。更に、滞納のきっかけが振込先口座の行き違いで、賃借人は長年の介護の末に母を失い気力喪失状態にあった。また、裁判開始前に不払い分は全額払っており今後滞納の可能性は低いと判断された。これらのことから、賃料不払いによる契約解除は認められなかった。

③ 債務不履行解除が認められなかった判例（債務内容：借地上の建物のリフォーム）

最高裁判例。契約上は無断増改築禁止の事項に該当するため契約違反である。建物の外観が変わる程のリフォームを行ったが、建物の構造部分には手を加えておらず、地主に不利益はないため、信頼関係の破壊とは言えず契約解除は認められなかった。

（３）更新拒絶・解約申し入れ

借地・借家契約が満期を迎え、自動更新契約についてはそのまま自動で更新されるが、自動更新の定めがないもしくは更新満期を以って契約解除を求め、賃借人がそれを拒絶した場合は、そのまま契約終了か、契約期間の定めのない法定更新となる。法定更新になった場合、更新料は発生しない。法定更新を終了するには、解約申し入れから６ヶ月経過後で、正当事由が必要。正当事由については、その借地・借家を賃貸人（オーナー）が使用する必要性、建物の老朽化、再開発の対象、十分な立退料の保証、それらを裁判所が考慮して判断する。尚、立退料を多額に払えば正当事由が認められるわけではない。

【正当事由の裁判例】 正当事由についてはほとんどが和解で解決する。

① 建物の老朽化が著しく、倒壊の危険がある

正当事由が認められ、立退料無しで立退きを認めた。

② 私的再開発について地域の事情と高額な立退料

再開発の必要性と高額な立退料（約２億８千万円）を支払ったことで正当事由が認められ、立退きを認めた。

③ 賃貸人の居住の必要性が上回る

海外から帰国した賃貸人の居住の必要性と立退料を支払ったことで正当事由が認められ、立退きを認めた。

３．立退料の相場はあるのか

立退料は特定のルールに従って決まっているものではない。但し、裁判を前提にした立退き交渉の場合は明確に金額を提示できる。

立退きの条件として提示できるのは立退き料（＝お金）だけではない。フリーレント（一定期間家賃を無料）や転居先の物件の提供、原状回復義務の免除、その他賃借人の要望などがある。

４．借地権譲渡承諾、建替承諾、抵当権設定承諾

借地権の譲渡承諾は契約書の定めに関わらず、必ず必要。建替承諾は契約書で定められた場合に限り禁止。抵当権設定承諾は借地上の建物に銀行が抵当権を設定するにあたり、地主が承諾すること。この承諾は、借地人が地代の滞納時に地主が銀行に通知する目的がある。

地主が借地権の譲渡承諾を拒否した場合に、地主に代わって譲渡の許可を求める法的な手続きを借地非訟手続と言う。借地非訟は借地人が手続きを行ない、地主に不利にならないければ、譲渡が認められる。但し、契約期間満了まで残り僅かな場合は借地非訟が認められないことも多い。

5. 更新料

更新料は、契約書に支払う旨と金額、計算方法（家賃〇ヶ月分等）の記載が無いと徴収できない。

【更新料に関する裁判例】

① 更新料不払いの借地契約

更新料不払いの借地契約について東京高裁で契約解除が認められた。

② 更新料不払いの借家契約

更新料不払いの借家契約について東京高裁で契約解除が認められた。

6. 契約書の「ない」賃貸借契約

契約書は契約内容を明確にし、契約内容を証拠化するために作成する。古い土地等で契約書の「ない」時、作り直しは契約の内容を考慮すると共に契約期間に注意し慎重に行う必要がある。使用貸借（家賃を支払っていない、親族同士）から賃貸借（家賃を払う）に切り替える場合は特に注意が必要。

7. 賃料増減額請求

賃料増減額請求は借地借家法に定められている権利である。そのため、相手方の承諾なしに増減できる。但し、それは契約当初の賃料の相場から時間の経過と共に著しくかけ離れた場合に限る。賃料増減額請求を行使した場合、合意による解決、調停による解決、訴訟による解決のいずれかの方法で解決が図られる。

賃料増減額請求を立証する手段として、不動産鑑定評価がある。この場合、裁判所が選任する鑑定士による不動産鑑定評価が判決になることが多い。判決が出ると、賃料を増額すると意思表示した時点に遡って、その差額に年1割の利息を付けて一括で請求される。賃料増減額請求は賃借人にとって高額な請求が発生することもあるため、立退きの対応策となることもある。

尚、不動産鑑定においては、賃料相場よりも直近合意時点が重視される。また、不意な合意は将来性を狭める可能性があるため注意が必要。

8. 定期借家契約の事前説明文書

定期借家契約において事前説明文書を使用しての説明が義務付けられている。契約書や重説に記載する等の対応がされていたが、平成24年に最高裁で、契約書とは別の書面を用意しなければならないとの判決が下されルール化された。しかし、重説については、昨年2月に国交省が、事前説明の内容が明確に記載され、宅建業者が貸主の代理人として説明を行っていれば（但し、委任状があることが望ましい）重説に記載して良いとの通達を出した。今後裁判所がこの通達をどう判断するか注目される。

以上