

第5部 債権各論

7. 消費貸借・使用貸借・賃貸借

■ 108-1 消費貸借

【消費貸借】借主（かりぬし）が金銭その他の代替物を貸主（かしのし）から受け取り、後にそれと種類・品質・数量の同じ物を返す片務・要物契約（587条）。

*物の使用価値を一時的に相手に移転する契約 { ①消費貸借
②使用貸借
③賃貸借

【事例】株式を空売りするための貸株は株式を目的物とする消費貸借。また、レンタカー契約のうち、自動車の燃料に関する部分は、燃料を目的物とする消費貸借。

【貸株（かしかぶ）】空売りをする投資家に証券会社から貸し出される株

*消費貸借契約の成立要件 { 当事者間の合意
貸主から借主に実際に目的物が引き渡されること

消費貸借 { 有償契約＝借主が利息を支払う場合
無償契約＝そうでない場合

■ 108-2 貸主の義務（590条）

利息付消費貸借＝借主に渡した目的物に隠れた瑕疵があれば貸主は借主に対してその責任を負う。つまり貸主は瑕疵のない物と取り替え、かつ請求があれば損害の賠償をしなければならない（590条1項）。

無利息の消費貸借＝貸主がその瑕疵の存在を知っていながら借主に知らせなかった時に限って同様の責任を負う。

■ 108-3 借主の義務

契約が終了した場合、借主は貸主から受け取った物と種類・品等・数量の同じ物を返す義務がある（587条）。貸主から受け取った物に瑕疵があったときは、瑕疵のある物を返すか、あるいは瑕疵のある物の価額（かがく）を貸主に返還すればよい（590条2項）。▲

*借主が借りた物と種類・品等・数量が同じ物の返還が不能となった場合、不能となった時の物の価額を償還（返済）しなければならない（592条）。

■ 108-4 返還時期

{ 契約に定めがあるとき＝その時に返せばよい。
契約に定めがない＝貸主が相当の期間を定めて返還請求をしてきたときに返す（591条1項）。
相当の期間を定めなくて請求してきても借主は請求後客観的に相当の期間が経過するまでに返せばよい（＝借主の履行遅滞はその後から始まる）一方、借主は返したければいつでも返すことができる（591条2項）。

■ 108-5 準消費貸借（588条）

【事例】

敷下が宮島から家を買ひ、1000万円の売買代金支払い債務を宮島に対して負っているとき、この債務を履行せずにそのまま借金にするような場合。消費貸借は主に「借金の契約」だから、本来はお金を支払う義務があるのに、その支払いを消費貸借契約にしてもらうので「準」。

■ 109-1 使用貸借

借主が目的物を無償で貸主から受け取り、使用・収益した後に、それを返す片務・要物契約（539条）。

{ 消費貸借＝片務・要物契約＝同種・同質・同量の物を返せばよい
使用貸借＝片務・要物契約＝借りた物を返さなければならない

■ 109-2 貸主、借主の義務

貸主の義務（＝担保責任）＝無償契約であるから贈与の551条が準用される（596条）。貸主は借主の支出した通常必要費以外の費用を借主に返す義務がある（595条2項）。

【担保責任】売買などの有償契約等において、給付した目的物または権利に欠陥がある場合に、当事者間の公平を図る目的で、契約の一方当事者が負担する損害賠償その他の責任である。

借主の義務 { ①目的物を善良な管理者の注意を持って保存すること（400条）
②目的物を契約またはその目的物の性質による定まった用法に従って使用収益しなければならない（594条1項）
③目的物を貸主の同意なしに他人に使用させないこと（594条2項）
④目的物の保存管理に通常必要な経費を負担しなければならない（595条1項）ただし、それ以外は貸主に返してくれと言える（595条2項）。
⑤目的物を返還しなければならない（597条）。

■ 109-3 返還時期

返還の時期が契約で定まっている場合＝その時期が来たときに返還する（597条1項）

返還の時期が定まっていない場合＝使用目的を契約で定めておれば、その目的に従って使用収益が終了したら返還する。ただし使用収益が終了しなくても、使用収益するのに必要な期間が過ぎれば貸主は返還を請求できる（597条2項）

返還の時期・使用目的が定まっていない場合＝貸主が返還を請求したときに返さなければならない（597条3項）
借主が死亡した場合は使用貸借は終了する（599条）ので原則として返還することになる。

■ 110-1 賃貸借

【賃貸権】借主が目的物を貸主から有償で受け取り、使用収益した後にそれを返す双務・有償・諾成契約（601条）。

判例

土地の賃貸権に関して、登記その他の対抗要件を具備すれば物権的効力を有し、賃借人は妨害排除の請求をすることができる。賃貸権は債権であるにもかかわらず、物権と同様に妨害排除請求権を認めている（最判昭和29年2月5日）

【妨害排除請求権】物権者は自己の物権の実現が妨げられている場合に、その妨害を取り除くよう請求することができる（占有保持の訴え 198条）。

物権的返還請求権、物権的妨害予防請求権と共に、物権的請求権の1つ。物権とは、直接的に物を支配する権利である。しかしながら、他人により物権が侵害されることも起こりうるため、物権に基づいてその侵害を排除する権利が物権的請求である。物権はその排他性ゆえに当然に物権的請求権を有していると解される。

■ 110-2 貸主（賃貸人＝ちんたいにん）の義務

- 賃貸人の義務
- ①賃借りに目的物を使用収益させなければならない（601条）
 - ②目的物の使用収益に必要な修繕をしなければならない（606条）。賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為を使用とする場合、賃借人はこれを拒めない（606条2項）
 - ③賃借人が目的物に関して出した賃貸人の負担すべき必要費や有益費を返さなければならない。賃借人の出した費用が必要費であれば直ちに返さなければならない（608条1項）。
有益費の場合は賃貸借終了時に目的物の価格の増加が現存している限り、賃貸人の選択により、支出した費用または増価額のどちらかを返すことになる（608条2項）。ただし、裁判所は賃貸人の請求により、賃貸人が賃借人にその金を支払うにあたって、相当の期限を与えることができる。
 - ④売買の売り主と同じく、担保責任を負う（559条）。

【必要費】借家の雨漏りの修繕費など

【有益費】借家のトイレをシャワー式に改造した費用

■ 110-3 借主（賃借人）の義務

- 賃借人の義務
- ①目的物を善良な管理者の注意を持って保存しなければならない（400条）。
 - ②目的物を契約またはその目的の性質によって定まった用法に従ってしよう収益しなければならない（616条による594条1項の準用）。
 - ③賃貸人に賃料を払わなければならない（601条・614条）。隣家からの出火で一部が燃えてしまった場合のように、賃借物の一部が賃借人の過失に寄らないで滅失したときは、賃借人は賃料の減額請求ができる（614条）。また、賃料の支払いは動産・建物・宅地については毎月末に行い、その他の土地については毎年末に行う（614条）
 - ④賃貸人の承諾がなければ賃借権を譲渡したり、目的物を転貸（てんたい）してはいけない（612条）。
 - ⑤目的物を修繕したり、目的物について権利を主張する者があるときは、賃貸人が知っている場合を除き、これらの事情を遅滞なく賃貸人に通知しなくてはならない（615条）。
 - ⑥目的物を返還しなくてはならない（616条による597条1項の準用）。

【賃借権の譲渡】賃借人Bが第三者（新賃借人C）に賃借権を譲渡し、賃借人Bは賃貸人Aとの関係から以後離脱すること。

【目的物の転貸】賃借人Bが目的物に関し第三者（転借人C）と賃貸借契約・使用貸借契約を結び、賃借人Bは賃貸人Aとの関係をそのまま残しておくこと。賃貸人Aの承諾のある転貸の場合、賃貸人は賃借人Bにも転借人Cにも賃料を請求できる。賃貸人Aが転貸人Cに請求できる賃料額は一定の制約がある、その範囲内で賃貸人から請求されれば転貸人は賃貸人に賃料を支払わねばならない。その場合、転貸人Cは賃借人Bへの賃料の「前払」をもって賃借人に対抗することができない（613条1項）。

【転貸の賃料制約】賃貸人は賃借料と転貸料の額の低い方しか転貸人に請求できない。

【前払】賃借料の支払期前ではなく、転借料の支払期前の支払いを言う。

事例 判例

貸貸人藪下が賃借人宮下に飯地宅を20万で貸貸し、宮下が適法にそれを三浦に30万で転貸した場合、貸貸人藪下の賃料確保を目的に、藪下は宮下からも三浦からも賃料を請求できる。ただし三浦に請求できる賃料の上限は20万となる。

貸貸人＝藪下

↑ 賃料＝賃借料 20万円

賃借人＝転貸人（てんたい）＝宮下

↑ 転借料 30万円

転借人（てんしゃく）＝三浦

たい＝貸す
しゃく＝借りる

三浦が負担する宮下と藪下に対する賃料氏が来義務は連帯債権の関係にあると言われることがある。なお、三浦が転借料を宮下に前払している場合であっても、藪下の請求に対抗することができない。だが、三浦が転借料の支払期以後に転借料を宮下に支払った場合はたとえ藪下が三浦に支払いを請求しても三浦はそれに応じる義務はない。

藪下と宮下が貸貸借契約を合意解除した場合、特段の事情がない限り、藪下は三浦に合意解除の効力を対抗することはできず、三浦は引き続き飯地宅を使用収益することができる（最判昭和37年2月1日）。▲

宮下の債務不履行を理由とする貸貸借契約の解除により藪下－宮下との貸貸借が終了した場合、藪下－三浦の転貸借契約が藪下の承諾のあるものならば、原則として、その転貸借契約は、藪下が三浦に対して飯地宅の返還を請求した時に、宮下の三浦に対する債務の履行不能で終了する（最判平成9年2月25日）。▲

賃借人宮下の債務不履行で貸貸借契約を解除する場合、原則として、貸貸人藪下は転借人三浦に通知する必要はない（最判平成6年7月18日）。

宮下が612条2項に違反して藪下の承諾なく、賃借権の譲渡あるいは目的物の転貸をし、三浦に飯地宅の使用収益をさせたときは、藪下は宮下との契約を解除することができる（612条2項）。

判例

宮下が藪下の承諾なしに三浦に飯地宅（賃借物）の使用・収益をさせた場合でも、それが藪下に対する背信的行為だと求めるに足らない特段の事情があるときは、藪下は612条2項によって貸貸借契約を解除できない（最判昭和28年9月25日）。また、宮下の無断転貸を理由とする貸貸借契約の解除権の消滅時効は、三浦が使用・収益を開始したときから進行する（最判昭和62年10月8日）。

■ 110-4 返還時期

<返還時期の定めあり>

契約に返還の時期を定めたとき、その時期に返還しなければならない。ただし、返還の時期を定めても、解約できる権利を特約で定めた場合、それ以前でも返還しなければならない（618条）。

【黙示の更新】返還時期がきても賃借人が賃借物の使用・収益を続け、それを知らずながら貸貸人が黙っていたとき、前回と同一条件で貸貸借契約をしたものと推定されること（619条1項）。

*返還の時期を定めても、その期間には限界があり、20年を超えることができず、これより長い期間を定めても20年に短縮される（604条1項）。

*その期間は更新することができるが、その場合、その期間は更新の時より20年を超えることができない（604条2項）。

【短期貸借】①財産の管理能力はあるが、処分につき行為能力の制限を受けた者、②他人の財産について管理権はあるが処分権限のない者が貸借借をする場合、賃借物は10年、5年、3年、6ヶ月といった一定の期間の制限を受ける（602条）。

★制限行為能力者の東郷さん、ろくに管理ができず短期貸借借
短期貸借借の賃借物は10年、5年、3年、6ヶ月等の返還時期に制限を受ける

<返還時期の定め無し>

各当事者はいつでも解約の申し入れをすることができ、それから一定期間（土地は1年、建物は3ヶ月、動産・貸席＝かしせきは1日）が過ぎたときに返すことになる（617条1項）。

■ 111-1 借地借家法

民法 { 物権編：地上権 } + 借地法 + 借家法 + 建物保護ニ関スル法律 = 借地借家法
 { 債権編：貸貸借契約賃借権 }

*借地借家法は民法に対する特別法。よって民法と矛盾することがあれば、借地借家法の規定が優先する。

*借地借家法は平成4年8月1日に施行されたので、それ以前に設定された借地権による契約の更新は以前からの例に倣うことになる。

■ 111-2 借地権

借地権 { 建物の所有を目的とする地上権＝登記でき、土地上の建物を第三者に売却したり転貸できる。
 { 建物の所有を目的とする土地の賃借権＝売却や転貸は地主の承諾が必要。

*建物の所有を目的とする地上権や土地の賃借権については、民法よりも借地借家法が優先的に適用される。

判例 建物の所有を目的とする＝主たる目的がその土地に建物を建造しこれを所有すること。だから、借地人がその土地に建物を建造し所有しようとする場合であっても、それが借地使用の従たる目的に過ぎないとき（駐車場など）は、借地借家法の借地権に該当しない（最判昭和42年12月5日）。

- 借地権のポイント
- ① 存続期間・更新
 - ② 効力
 - ③ 変更
 - ④ 定期借地権
 - ⑤ 自己借地権

①借地権の存続期間と更新

30年とする。ただし契約でこれより長い期間にしてもよい（借地借家法3条1項）。借地権存続期間が満了した場合、その借地契約を更新することも可能（借地借家法4条、5条）。その場合最初の更新で20年、その後の更新から10年となるが、契約でこれより長い期間をさだめても良い（借地借家法4条）。

- 借地借家法の借地権の存続期間＝30年以下
- 民法の賃貸借の存続期間＝20年以下

材木置場目的なら20年以下、建物建築目的なら30年以下

②借地権の効力

事例

三浦（借地権者）が藪下（借地権設定者）から土地を賃貸借し、そこに自分の家を建てて宮下名義で登記した場合、三浦は仮に土地の賃借権（借地権）を登記していなくても、藪下が土地を宮下に売った場合に、三浦は宮下に対してその借地権を主張できる（借地借家法10条1項）。

規定

借地権者が借地権があることを第3者に対抗するためには、本来はそれが地上権であるときはその地上権を登記し、それが賃借権であるときはその賃借権を登記しておく必要がある。でも、その登記をしていなくてもその土地に借地権者が登記済みの建物を所有していれば、借地権を第3者に対抗できる。

【建物買取請求権】地代や土地の借賃（かりちん）の増減請求権、あるいは借地権の保存期間が満了したのに借地契約が更新されないときは、三浦は藪下に建物を買って取ってくれと請求することができる（借地借家法13条1項）。

③借地条件の変更

借地権設定者が借地契約を変更し、借地条件に変更を加えるのを（改造や増築）承諾すればよいが、なかなかそうは行かない。そこで当事者（借地権者）の申立により裁判所は借地条件の変更は借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる（借地借家法17条1項、2項）。

民法612条では、三浦（借地権者）が藪下（借地権設定者）から借りている飯地の土地に建物を所有している場合、三浦は自分が所有するその建物を宮下に譲渡しようとしても藪下が承諾しなければ三浦は土地の賃借権を宮下に譲渡できず、これに違反して無断で譲渡・転貸すると藪下は契約を解除できる。しかしそれでは三浦や宮下の利益が害されるので、借地借家法では藪下に不利になる恐れがないにもかかわらず藪下が譲渡や転貸を承諾しないときは、裁判所は三浦の申立により藪下の承諾に代わる許可を与えることができる。

④定期借地権

③の規定は借地権者に有利で、借地権設定者の更新拒絶はなかなか認められないのが実情。それでは借地権設定者（地主）は土地を人に貸さなくなり、公正な借地の供給が妨げられる。そこで「更新のない借地権」を設定した。

- 更新のない借地権
- 一般定期借地権＝存続期間50年以上で更新されない旨の特約あり
 - 事業用定期借地権＝存続期間10年以上50年未満
 - 建物譲渡特約付定期借地権＝30年以上を経過した日に建物を借地権設定者が譲り受ける特約をするもので土地信託方式に利用する。

*これまでの事業用定期借地権の存続期間は10年以上20年未満であったが、建物の税法上の減価償却期間が20年を超えるものが多く、加減が20年は不合理であったので、平成20年から上限が引き上げられた。

*存続期間が50年以上の借地権を設定したければ、その建物所有の目的が事業用であるか居住用であるかを問わず、一般定期借地権によれば良い。つまり事業用の建物の所有を目的とする借地権でも、一般定期借地権か事業用定期借地権かのどちらか都合の用法を選択し存続期間を10年以上の範囲で自由に設定できる。▲

- 一般定期借地権の設定を目的とする契約＝「公正証書による等（など）書面」
- 事業用定期借地権の設定を目的とする契約＝「公正証書」

⑤自己借地権

事例

藪下が自分の土地にマンションを建て、その各部屋を借地権付で分譲する場合、全部の部屋を一度に分譲したのであれば藪下は購入者全員と借地権設定契約ができるが、順次分譲してゆく場合は未分譲の部屋があり、借地権はマンション購入者全員の準共有であるから、空き部屋の借地権は藪下が有することにしないと借地権設定契約が結べない。そこで借地権設定者である藪下が他の者とともに借地権を有することにして自分の土地に借地権を設定することができるようにした。

*借地権付分譲マンションのメリット

土地の購入費と固定資産税がかからないので、住宅取得、維持に費用があまりかからない。地価が下がっても値下がりリスクを再販（転売）時に負う必要がない。借地期間を長期に設定すれば相続、賃貸し、譲渡ができる。マンションの分譲者としては、売買契約を取りつけやすいというメリットがある。

■ 1 1 1 - 3 建物賃貸借契約

借地＝土地を借りることに関する規定

建物賃貸借＝建物を借りることに関する規定

建物賃貸借契約の

- ① 存続期間・更新
- ② 効力
- ③ 内縁の妻等の借家権の承継
- ④ 定期建物賃貸借

① 存続期間・更新

民法＝604条は賃貸借の存続期間を最高20年までとするが建物の賃貸借には適用されない(借地借家29条2項)
借地借家法＝規定なし

条文第604条

賃貸借の存続期間は、20年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、20年とする。2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から20年を超えることができない。

*ただし、1年未満の賃貸借は期間の定めのないものと見なされ(借地借家29条1項)、その場合、解約をするには、まず解約の申し入れをし、そして、その申し入れの日から6ヶ月を経過することによって解約される(借地借家27条1項)。

*その期間が満了した場合、建物賃貸借契約を更新することも可能(借地借家26条、28条)。

② 建物賃貸借の効力

建物の賃借人は、その建物について物権を取得した者に対して、賃貸借権を対抗するには、本来はその建物賃貸借の登記をしておく必要があるが、その登記をしなくても建物の引渡を受けていれば対抗できる(借地借家31条1項)。

賃貸借権＝登記をしなくても建物の引渡を受けていれば物権取得者に対抗できる
借賃の増減請求権
造作買取請求権＝建物の賃貸借が終了する時に、賃借人が賃貸人の同意を得て付加した畳、建具などを賃貸人に買い取ってくれと請求する権利

③ 内縁の妻等の借家権の継承

夫が賃借人として建物の賃貸借契約をしている場合、妻や子は夫が死亡しても借家権を相続し、借家に住み続けられる。だが、内縁の妻や事実上の養親子の関係では相続権がないのだが、事実上夫婦、養親子の関係にある同居人は借家権を継承できる(借地借家36条1項)。

④ 定期建物賃貸借(定期借家権)

【定期借家権】期間の定めのある建物の賃貸借をする場合に、公正証書による等(など)書面によって契約をするときに限り、30条の例外として賃借人に有利なように「契約の更新がないこととする(期限が来たら必ず返してください!)」旨を定めることができる。

*この場合、契約期間を1年未満とすることもできる(借地借家38条1項)。

*契約期間を1年以上とする場合は、賃貸人は、期間満了の1年前から6ヶ月前までの期間に、賃借人に対し期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければならない。この通知が遅れた場合、その通知の日から6ヶ月を経過しないとその終了を賃借人に対抗できない(借地借家38条4項)。

条文 借地借家法第29条(建物賃貸借の期間)

期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。2 民法第604条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。《追加》平11法153

第30条(強行規定)

この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

*住居用建物(床面積200㎡未満)の定期建物賃貸借において、賃借人が転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により建物を自己の生活の本拠地として使用が困難になったときは、賃借人は建物の賃貸借の解約を申し入れができる。解約の申し入れに日から1ヶ月を経過すると賃貸借は終了する(借地借家38条5項)。