

平成十二年四月四日受領
答弁第一一一号

内閣衆質一四七第一一号

平成十二年四月四日

内閣総理大臣臨時代理
国務大臣
青木 幹雄

衆議院議長 伊藤 宗一郎 殿

衆議院議員保坂展人君提出「定期借家権」による混乱と危険性に関する質問に対し、別紙答弁書を送付する。

衆議院議員保坂展人君提出「定期借家権」による混乱と危険性に関する質問に対する答弁書

一について

良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法（平成十一年法律第百五十三号。以下「特別措置法」という。）第五条の規定による改正後の借地借家法（平成三年法律第九十号。以下「法」という。）第三十八条に規定する定期建物賃貸借（以下「定期借家」という。）については、法務省及び建設省並びに地方公共団体の担当部局のほか、消費生活センター、不動産関係団体等において、相談、問い合わせ等に応じているところである。

また、特別措置法第五条の規定が平成十二年三月一日から施行されることに伴い、新たな契約形態である定期借家契約の締結等に関する賃借人等からの相談が予想されたことから、建設省においては、その前後の同年二月から五月までの予定で社団法人日本住宅協会内に定期借家相談センターを設けており、同所において弁護士が相談に応じているところである。

二について

定期借家契約は、期間の定めがある建物賃貸借契約について認められるものであり（法第三十八条第一

項)、賃借人の死亡という不確定な期限を定めても定期借家契約には当たらない。

三について

法第三十八条第四項の規定により、賃貸借の期間が一年以上である場合には、賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間（以下「通知期間」という。）に賃借人に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知（以下「終了通知」という。）をしなければ、その終了を賃借人に対抗することができないが、賃貸人が通知期間の経過後に賃借人に対し終了通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、その終了を賃借人に対抗することができるとされており、賃貸人は、当初の契約に定められた賃貸借の期間の満了後に終了通知をすることも可能である。

また、賃貸人が期間満了後も賃借人に対し終了通知をしない場合には、賃貸人は、賃貸借の終了を賃借人に対抗することができないとされていることから、賃借人が賃貸人に対して賃貸借の終了を主張しない限り、従前の賃貸借契約が継続している状態になるものと解される。したがって、この場合に、賃貸人による更新拒絶につき正当の事由が必要とされる類型の建物賃貸借（以下「普通借家」という。）関係が新たに成立することにはならない。

四について

定期借家の期間満了後に、同一の当事者間で、同一の建物について再度定期借家契約を締結したとしても、それは両当事者の自由な意思によるのであって、このような定期借家契約が繰り返されたとしても、当事者の意思と異なる普通借家になるものではない。なお、再契約が繰り返されたとしても、直ちに法第三十二条の借賃増減請求権に係る規定の適用を免れる目的があるとみなすこともできないと考えられる。

五について

三について述べたとおり、賃貸人は、当初の契約に定められた賃貸借の期間の満了後も終了通知をすることは可能であるが、通知期間内に終了通知をしない場合には、当初の契約に定められた賃貸借の期間が満了しても、その終了を賃借人に対抗することができないという不利益を被ることになる。そして、賃借人が期間満了後も賃借人に対し終了通知をしない場合には、賃借人が賃貸人に対して賃貸借の終了を主張しない限り、従前の賃貸借契約が継続している状態になるものと解されるのであって、御指摘の「新たな借家関係」がいかなるものを指すのか明らかではないが、新たに普通借家関係が成立することにはならない。

六について

三について述べたとおり、賃貸借の期間が一年以上である場合に、賃貸人が賃借人に対し終了通知をしないときは、賃貸借の終了を賃借人に対抗することができなくなるにすぎないのであって、この終了通知の制度が定期借家になじまず、定期借家制度の趣旨に反するとはいえない。また、賃貸人が長期間にわたって終了通知をしない状態が続いた後にこの通知をしたとしても、直ちに権利の濫用に当たるとはいえないと考えられる。

七から九までについて

御指摘の「期間の定めのない定期借家」及び「新たな借家関係」がいかなるものを指すのか明らかではないが、三について述べたとおり、当初の契約で定められた賃貸借の期間が満了したが、賃貸人が期間満了後も賃借人に対し終了通知をしない場合には、従前の賃貸借契約が継続している状態になるものと解されるのであって、新たに普通借家関係が成立することにはならない。

十の(1)について

特別措置法附則第三条は、同法第五条の規定の施行前にされた居住の用に供する建物の賃貸借の当事者

が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、法第三十八条の規定を適用しないものとしている。

したがって、賃貸人が、従前の賃借人との間の賃貸借契約を合意解除した後、同一の建物をいわゆるサブリース業者に賃貸し、そのサブリース業者が従前の賃借人に定期借家契約により転貸をすることは、原則として特別措置法附則第三条に抵触しないが、当該業者が単なる名義貸しをしているにすぎないなどの特段の事情があるときは、同条を潜脱するものとして、これに違反すると解されることもあり得ると考えられる。

十の(2)について

法第三十八条第二項の規定により、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、定期借家は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならないとされており、この書面は、同条第一項の書面とは別途に作成されることが必要であると解される。

十の(3)について

法第三十八条第二項に定める説明等の義務は賃貸人が負うものであり、不動産仲介人が、単に仲介者の立場で説明等をして、この義務が履行されたことにはならないと解される。ただし、不動産仲介人が、賃貸人からその義務の履行をする代理権を授与された上、代理人として賃借人に説明等をするのであれば、賃貸人の義務は履行されたことになる。

十の（４）について

御指摘の「賃貸住宅の性能表示制度」は、特別措置法第二条第二項の「住宅の性能を表示する制度」を指すと解されるが、建設大臣が指定した住宅性能評価機関が、基準に基づき客観的な住宅性能評価を行い、性能評価書を交付すること等を内容とする、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）における「住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度」がこれに当たると認識している。

十一の（１）について

当事者間で中途解約につき合意で定めた場合のほか、賃借人の法定の中途解約権については、法第三十条第五項が、居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあつ

ては、当該一部分の床面積）が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、賃借人は、賃貸借の解約の申入れをすることができる」と定めている。

十一の（２）から（５）までについて

賃借人が解約事由がないのに勝手に建物から退去した後、賃貸人が当該建物について第三者との間で賃貸借契約を締結してこれを引き渡した場合には、当該第三者の賃借権に対抗力が認められるため（法第三十一条第一項）、従前の賃借人に対する賃貸人の債務（当該建物を使用等させる債務）は履行不能となり、従前の賃貸借は終了すると解される。したがって、賃貸人が第三者と賃貸借契約を締結して当該建物を引き渡した後は、従前の賃借人が、それ以降の賃料支払義務を負うことはない」と解される。

なお、賃貸人の右のような第三者への賃貸が不法行為の要件を充足するときは、賃貸人は、賃借人に対してその責任を負うことになる。

十一の（６）及び（７）について

賃借人の債務不履行を理由として賃貸人が賃貸借契約を解除した場合には、賃貸人は、賃借人に対し、

債務不履行と相当因果関係が認められる損害の賠償を請求することができるが、その判断に当たっては、当該建物の第三者への賃貸の可能性の有無、それまでに通常必要とされる期間等も考慮されるものと考えられる。

十二について

御指摘の「苛酷条項」とは、賃貸借が終了したが賃借人に明渡しを求めることが苛酷となる場合にこれを制限する趣旨の条項を意味するものと思われるが、賃借人に建物の明渡し義務があれば、他の一般の契約の場合と同様に強制執行の対象となり得るのであって、その意味で、定期借家であるからといって「一般の契約の場合と異ならない」としたものである。

このような「苛酷条項」が設けられなかった理由については、建物の賃貸借の在り方に係る立法政策の問題として、国会において審議された結果であると考えている。

十三について

都市基盤整備公団が賃貸住宅を建て替える場合においては、都市基盤整備公団法（平成十一年法律第七十六号）第四十五条の規定により、建替えにより除却すべき賃貸住宅の居住者で当該賃貸住宅の建替えに

に伴いその明渡しをするものを、その申出により当該賃貸住宅の建替えにより新たに建設される賃貸住宅に入居させなければならぬとされている。賃貸住宅の建替えにより新たに建設される賃貸住宅への入居に係る賃貸借契約を定期借家契約とするかどうかは、都市基盤整備公団において、定期借家制度の定着状況、入居希望者の意向等を踏まえた検討を行った上で、判断するものと認識している。

公営住宅（公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の事業主体（同条第十六号に規定する事業主体をいう。以下同じ。）が公営住宅建替事業により公営住宅を建て替える場合においては、同法第四十条の規定により、建替えにより除却すべき公営住宅の入居者で当該建替えに伴いその明渡しをするものを、その申出により当該建替えにより新たに整備される公営住宅に入居させなければならぬとされている。建替えにより新たに整備される公営住宅への入居に係る賃貸借契約については、公営住宅は住宅に困窮する低額所得者のために賃貸する住宅であり、入居者が高額所得者となること等特段の事由がない限り居住が継続することを前提として現行制度が成り立っていることから、事業主体は、入居者との間で期間の定めがない賃貸借契約を締結しているところであり、定期借家契約とすることはないと認識している。