

住宅のリースバックにおける 賃貸借関係の取扱いについて

佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美

1 リースバックと賃貸借契約

住宅のリースバックとは、自宅等（以下「物件」という。）をその所有者がリースバック事業者（以下「事業者」という。）等へ売却し、買主である事業者等からリースバックの利用者である従前の所有者（以下「利用者」という。）が当該物件を賃借して、引き続きその物件への居住等を継続するものとされている。

リースバックの導入に当たって、物件の売却後に利用者が当該物件への居住を継続するためには、物件の購入者（事業者またはその者の仲介により物件を取得した者。以下まとめて「事業者等」という。）との間で賃貸借契約を結ぶことになる。

現行法制度では、賃貸借契約には、普通建物賃貸借、定期建物賃貸借、一時使用目的建物賃貸借、取り壊し予定建物賃貸借及び終身建物賃貸借の5つの類型があるが、これらのうち、一時使用目的建物賃貸借及び取り壊し予定建物賃貸借については、特別の目的と要件が必要とされ（客観的に一時的な使用と評価しうる目的での賃貸借、公共工事が予定されている土地上の建物や定期借地権付き建物の賃貸借など）、多様な利用目的が想定されるリースバックへの使用は想定しがたい。

ところで、「リースバックガイドブックの作成に際しての検討会での検討内容について」（以下「検討内容」という。）掲載の事業

者アンケートの結果によれば、現状この賃貸借契約については、定期建物賃貸借とするケースが80%とされている。リースバックは、事業者サイドからすれば、契約で定めた期限の到来により確実に賃貸借が終了することが、物件のその後の活用にとって大切である一方、利用者サイドからすれば、その目的が、売却後は終の棲家としての利用（相続の発生に際しての空き家化の防止）であろうと、新居の購入までの間の暫定的な住居の確保であろうと、その実現に当たって必要な期間は賃貸借関係の継続が保証されている必要がある。

以下本稿では、普通建物賃貸借及び定期建物賃貸借について、契約の終了に焦点を当ててそれぞれの取扱いを整理するとともに、参考として終身建物賃貸借に係る取扱いも紹介しながら（各契約の主な概要は、次頁別表参照）、リースバックにおける賃貸借につきいかなる契約形態を選択すべきか、選択した契約形態における留意点は何かを検討してみよう。

2 契約期間満了時の取扱い

(1) 問題の所在

リースバックでは、上記のとおり、利用者に対し、リースバックの目的に従い所定の期間賃貸借関係の継続が保証されている必要がある。

< 契約の種類と契約方法等 >

	普通建物賃貸借	定期建物賃貸借	終身建物賃貸借
契約方法	書面でも口頭でも可能	公正証書等書面又は電磁的記録による契約に限る。さらに「更新がなく期間満了により終了する」ことをあらかじめ書面を交付して説明しなければならない。	公正証書等書面による契約に限る。なお都道府県知事の認可が必要
賃貸借期間	1年以上（長期の制限なし）	短期長期とも制限無し	賃借人が死亡するまで
期間満了時の取扱い	賃借人が希望すれば、賃貸人に更新拒絶の正当事由がない限り、更新される	期間満了により終了し更新はない。	賃借人の死亡まで存続。
中途解約	特約があれば可能 ただし賃貸人からの解約には正当事由が必要	特約があれば可能 （※賃貸人からの解約の特約を無効とした裁判例（東京地裁平成25年8月20日判決）もある）	法律が定める場合に限り解約可能
債務不履行解除	認められる	認められる	認められるが、賃料前払方式であれば家賃滞納による解除はない
賃借人の死亡時の取扱い	賃借権は相続される	賃借権は相続される。ただし契約で定めた期間の満了により契約は終了する。	契約は終了し、相続は生じない。ただし同居配偶者等に、賃借人の死亡後の一時居住（1ヶ月）及び申し出に基づく再契約が認められる

リースバックの利用目的が、その実現の時期が明確な場合（例えば工事中の住み替え物件の完成まで）であれば、当該時期を終期とする契約を締結すればよい。しかし、相続が発生するまで当該物件に居住することを目的としていたり、新居が見つかるまで当該物件

に居住することを目的とする場合のように、終期が不明確であったり、終期が一応明確であっても事情により期限を延長する必要が生じることが想定されるときについては、選択する契約類型によっては、その目的が達成できない可能性がある。

したがって、まずは契約類型ごとに、期間満了時の取扱いがその目的に適したものであることを確認するとともに、具体的にその取扱いを整理して当事者間で了解しておくことが大切となる。

(2) 普通建物賃貸借契約の場合

普通建物賃貸借の場合、契約期間が満了しても、当事者は契約を「更新」することができる。賃借人が更新の意思を示しているにもかかわらず貸貸人から更新を拒絶する場合には、貸貸人側の当該申出に正当な事由（以下「正当事由」という）がなければならない（借地借家法第28条）。この正当事由の有無は、貸貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情を基本としつつ、建物の賃貸借に係る従前の経過、建物の利用状況及び現況を勘案し、立退料の提供を補充要素として考慮して判断される。そして、貸貸人に更新拒絶の正当事由がないときは、契約は更新されたものとみなされ（法定更新・同法第26条）、上記正当事由がなくても更新拒絶を可能とする特約は、無効とされる（同法第30条）。

このように、普通建物賃貸借契約では、正当事由がない限り貸貸人側の意向で更新拒絶ができないことから、リースバックに使用した場合、法制度上は賃借人である利用者の保護が図られることになる。

一方で、後述4のように賃借人である利用者が死亡した場合には賃借権が相続されるため、当該事実のみによって賃貸借は終了せず、貸貸人である事業者側が、当該事実により直ちに更新拒絶の正当事由を満たすことにはならない。相続が発生するまで当該物件に居住することを目的とするリースバックの場合であっても、利用者の相続人が契約期間満了後も賃貸の継続を期待するようなどきには、事業者等の側から賃貸借を終了させることが困

難であることに注意しなければならない

(3) 定期建物賃貸借契約の場合

定期建物賃貸借の場合は、期間の満了により契約は終了するため、さらに同一の賃借人が同一物件を賃借する場合、「再契約」をする必要がある。再契約は、基本的に新規契約と同様であり、貸貸人側にも賃借人側にも法制度上は再契約の義務はなく、普通建物賃貸借のように、賃借人側が契約の継続を拒否する場合に正当事由が必要とされるといった制約もない※。

※なお実務では、あらかじめ、定期建物賃貸借が終了した後再契約をすることを特約として規定するケースもあるが、当然に再契約がなされるものと評価されるような内容の場合には、普通建物賃貸借と扱われ、定期建物賃貸借としての効果（期間満了による契約の終了）が得られない可能性があることに注意が必要である。

このように、定期建物賃貸借は、当初定めた契約期間の満了により確実に契約を終了することができるため、比較的短期間かつ終期が明確なリースバック（例えば住み替えまでの間のリースバックで、住み替え先が決まっていって当該住み替えまでの時期が明確なケース）であれば、積極的な活用が考えられる。しかし一方で、法制度上再契約の保証がないため、長期間かつ終期が不明確なリースバック（例えば終の棲家とすることを目的とし、相続が発生した時点で終了するリースバックのケース）への使用に当たっては、再契約の取扱いについて、当事者間で十分に調整しておく必要がある。なお、リースバックの目的を踏まえ、契約期間を相当長期に設定した場合には、今度は、普通建物賃貸借と同様に賃借人である利用者が死亡した場合に賃借権の相続が発生することから、期間の満了時まで

賃貸借が存続し、当初の目的に従った契約の終了の取扱いに困難をきたす可能性が生じることに注意しなければならない。

【参考～終身建物賃貸借の場合】

終身建物賃貸借の存続期間は賃借人が死亡するまでとされている（高齢者居住安定確保法第52条）。また、同居配偶者等には、賃借人の死亡後の一時居住（1ヶ月）及び申し出に基づく継続居住の契約が認められる。

したがって、終の棲家とすることを目的とし、相続が発生した時点で終了するリースバックにつき、終身建物賃貸借を活用すれば、上記のような契約期間の設定や契約終了に向けての問題は生じない。しかし、終身建物賃貸借を利用できるのは、賃借人が60歳以上の者（同居人は配偶者か60歳以上とならないの親族のみ）に限られること、対象住宅が法に定める基準を満たしていること及び事業者は都道府県知事の認可を得るなどの手続きを要することに注意が必要である。

3 契約期間中の解約の取扱い

(1) 問題の所在

リースバックにおける賃貸借についても、契約期間の途中で、当事者の事情により、契約を終了させる必要が生じることがある。もちろん契約の一般法理に従い、リースバックにおいても当事者間の合意によって契約を終了させることは可能である。しかし、一般的に賃貸借契約では、あらかじめ一方当事者が他方当事者に中途解約を申し出ることにより契約を終了させる権限を与えておくことが多い。

そこで、次に、当事者の事情によりリースバックにおける賃貸借について契約期間中に解約をしようとする場合の取扱いについて、契約類型ごとに確認してみよう。

(2) 普通建物賃貸借の場合

民法では、当事者の一方の都合により、その意思で契約を終了させることができるのは、期間の定めがない契約の場合であるか（民法第617条）、あるいは期間の定めがあっても解約権を留保する特約（中途解約権を付与する特約）を定めた場合（民法第618条）のいずれかとされている。

すなわち普通建物賃貸借では、契約期間を定めない場合には、いずれの当事者からも一方的に中途解約をすることが可能となるが、契約期間を定めている場合には、解約権を留保する特約をしない限りできない。また、賃貸人から解約をする場合には、さらに、更新拒絶の場合と同様に正当事由が必要とされることにも注意が必要である（借地借家法第28条）。

したがって、リースバックにおける賃貸借を普通建物賃貸借とする場合、賃貸人である事業者等からの解約には正当事由が必要となるため、法制度上は賃借人である利用者の保護が図られることになる。

ただし、賃借人である利用者が死亡した場合には賃借権の相続が発生するため、当該事実のみによって賃貸借は終了せず、また、賃貸人である事業者等が、当該事実により直ちに解約申入れの正当事由を満たすことにはならない。すなわち、相続が発生するまで当該物件に居住することを目的とするリースバックの場合、利用者の相続人が賃借の継続を期待するようときには、賃貸人である事業者等から賃貸借を終了させることが困難であることに注意しなければならない

(3) 定期建物賃貸借の場合

定期建物賃貸借では、そもそも期間の定めのある契約であるため、解約権を留保しない限り、中途解約は否定される。また、賃貸人

からの解約申入れには、普通建物賃貸借の場合と同様に正当事由が必要とされる（借地借家法第28条）。したがって、リースバックにおける賃貸借を定期建物賃貸借とする場合、原則として貸借人からの一方的な解約はできない。

また、借地借家法は、建物の床面積が200平方メートル未満である場合は、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、建物の賃貸借の解約の申し入れをすることができるとし、この場合、建物の賃貸借は、解約申し入れの日から1月を経過することによって終了するものとしている（法定解除権。借地借家法第38条第7項）。したがって、上記事情が利用者に生じるときまで居住を継続することを目的とするリースバックでは、法定解除権の行使によって利用者側から契約を終了させることが保証されている。

さらに、相続が発生するまで当該物件に居住することを目的とするリースバックの場合、相続人が別に生活の本拠を有しており、リースバック物件に居住する意向がないときは、賃借人（相続人）が当該物件を「自己の生活の本拠として使用することが困難となった」ものとして借地借家法第38条第7項に該当するものと解釈すれば、上記法定解除権の行使により契約を終了させることも可能となる。このように、定期建物賃貸借とすれば、法制度上賃借人である利用者の保護が図られることになる。一方、仮に相続人が居住の継続の意向を示した場合、直ちに契約は終了しないが、定期建物賃貸借である以上期間の満了によって契約は終了することとなるため、相続の発生時期と契約期間満了時との間に大きな乖離がない限り、賃借人である事業者等の契約終了への期待もある程度保護されることになる。

【参考～終身建物賃貸借の場合】

終身建物賃貸借における貸借人からの解約は、以下のいずれかに該当する場合に、都道府県知事の承認を得たときに、認められている（高齢者居住安定確保法第58条）。

ア 物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、適切な規模・構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、または当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき

イ 賃借人が物件に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、当該物件を適正に管理することが困難となったとき

一方、賃借人からの解約は、以下のいずれかに該当する場合に認められている（同法第59条）。

ア 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、物件に居住することが困難となったとき

イ 親族と同居するため、物件に居住する必要性がなくなった時

ウ 賃借人に改善命令違反があった時

エ 6ヶ月以前の解約の申入れ

（ア～ウの場合は、解約の申入れ後1ヶ月を経過することにより終了）

そうすると、終身建物賃貸借では、契約期間中の賃借人の保護は図られているが、上記のとおり、60歳以上の者（同居人は配偶者か60歳以上の親族のみ）が終の棲家としてリースバックを利用する場合以外では使えないなどの制約がある。

4 賃借人が死亡したときの取扱い

(1) 問題の所在

リースバックにおける賃貸借を相続が発生するまでの期間としようとしても、賃借権は、普通建物賃貸借であっても定期建物賃貸借であっても、賃借人の死亡により相続人に相続されることになる。すなわち、賃借人である利用者の死亡によっては、法制度上契約は終了しないことから、当初の目的に従って賃貸

借を終了させるためには、特別な枠組を検討しておく必要がある。

(2) 普通建物賃貸借の場合

普通建物賃貸借を選択した場合、賃貸借契約の経緯（終の棲家としてリースバック方式を採用したこと）を契約書等に明記することにより、賃借人の死亡による貸借人からの中途解約や更新拒絶が正当事由を備えたものと評価されるようにしておくことが考えられる。ただしこれによって法制度上正当事由の充足が保証されるものではない（あくまでも正当事由の考慮事情の一つに過ぎない）。

そこで、あらかじめ貸借人である事業者等、賃借人である利用者及びその推定相続人との間で、利用者の死亡後の契約の取扱いや、物件内の動産等の処理につき合意しておくことが考えられる。ただしこの場合でも、当事者が債権的な拘束力を負うに過ぎず、当然には契約終了の効果を発生させることはできない。したがって、このような合意をした場合には、事業者等、利用者及びその推定相続人間で定期的に意思確認を行うことなどによって、後日反対の意思の表明などによって当初の目的が実現できないトラブルが生じないようにすることも検討する必要がある。

(3) 定期建物賃貸借の場合

定期建物賃貸借の場合も相続は発生するが、上記3(3)のとおり、法定解除権の解釈により、または相続の発生時期と契約期間満了時がさほど乖離していないケースを想定すれば、あまり問題にはならないとも考えられる。

ただし、相続発生後の契約の残存期間が長期に及ぶ場合や、法定解除権の解釈に疑義が生じる可能性があることを想定すれば、定期建物賃貸借においても、上記(2)と同様の合意をしておくことなどを検討する必要がある。

【参考～終身建物賃貸借の場合】

終身建物賃貸借では、賃借人の死亡時に契約は終了し、相続は発生しない（高齢者居住安定確保法第52条）。ただし賃借人の死亡後の同居配偶者等の一時居住（1ヶ月）及び申し出に基づく継続居住の契約は認められる（同法第61条・第62条）。

したがって、終身建物賃貸借であれば、当事者双方の意向に従った取扱いが法制度上保証される。ただし、60歳以上の者（同居人は配偶者か60歳以上の親族のみ）が終の棲家としてリースバックとして利用する場合以外では使えないなどの制約がある。

5 小括～リースバックにおける賃貸借部分の制度設計の考え方

(1) リースバックにおける賃貸借で考慮すべき事由

上記1のとおり、リースバックにおける賃貸借では、次の一見相反する2つの要請に配慮するものとする必要がある。

- 賃借人（利用者）の居住の安定（例えば終の棲家としてのリースバックの場合には、途中で終了しないような制度的保証があること）
- 所定の事由が生じた場合の確実な契約の終了（例えば終の棲家としてのリースバックの場合には、賃借人等の死亡により相続を問題とすることなく契約が終了するような取扱いであること）

リースバックは利用目的も様々であるが、以上の整理を踏まえ、ここでは、比較的長期の期間が想定される終の棲家としての利用の場合と、比較的短期の期間が想定される住み替えまでの期間の利用の場合を例に、リースバックにおける賃貸借部分の制度設計について、私見をまとめてみよう。

(2) 終の棲家としてのリースバックの場合

この場合には、利用者の居住の継続の保証とあわせ、利用者に相続が発生した場合に確実に契約が終了できるような取扱いとする必要がある。そうすると、契約類型に従い次の3つの方法が考えられる。

- ① 普通建物賃貸借を活用する場合には、居住の継続の保証は満たされるので、利用者及び同居人が死亡したときに契約を終了できるよう、事業者等、利用者及びその推定相続人との間で、相続発生時に合意解約をし、または更新しないことを取り決めておく（念のため、リースバックであること及びその具体的目的も契約書に明記しておく）。
- ② 定期建物賃貸借を活用する場合には、期間満了後の居住の継続に係る法制度上の保証がないため、契約期間を相当長期に設定するとともに、再契約の必要が生じた場合の取扱いにつき、事業者等と利用者との間で合意を図っておく。また、契約期間中に相続が発生した場合に備え、事業者等利用者及びその推定相続人との間で、当該事情が生じたときに合意解約することを取り決めておく。

※なお、①②いずれの場合も、当事者間で合意内容の履行につき、定期的に意思確認をしておく。

- ③ 終身建物賃貸借を活用する。
※ただし設備要件をクリアし、都道府県知事の認可を得ることが必要。

(3) 住み替え等のための比較的短期間のリースバックの場合

この場合には、目的が達せられた時点で確実に契約が終了するような取扱いとする必要がある。そうすると、契約類型に従い、次の2つの方法が考えられる。

- ① 普通建物賃貸借を活用する場合には、あ

らかじめ契約期間を所定の目的に必要な期間に設定するとともに、事業者等と利用者との間で、所定の目的が達せられたときは、合意解約をし、または更新しないことを取り決めておく（なお、念のため、リースバックであること及びその具体的目的も契約書に明記しておく）。

- ② 定期建物賃貸借とする場合、契約期間をリースバックの目的の達成に必要な期間よりも長期に設定して再契約が拒否され目的達成前に契約が終了することを回避するとともに、当該目的達成時には合意解約することを契約条件としておく。また、契約期間をリースバックの目的の達成に必要な期間と一致させる場合には、事業者等と利用者との間で、目的の達成に必要な場合に限って、再契約をする旨取り決めておく。

6 債務不履行解除の回避**(1) 問題の所在**

賃貸借契約の終了は、上記のように契約期間の満了や解約による場合のほか、契約当事者の一方に債務不履行がある場合に、他方当事者の一方的な意思表示により契約を解除すること（債務不履行解除）によってもなされる。これは、普通建物賃貸借や定期建物賃貸借などの契約類型、通常の賃貸借やリースバックなどの契約の目的如何にかかわらず、同様である（民法第541条）。そうすると、リースバックにおいても、賃借人である利用者側に債務不履行が生じないような配慮が求められることに注意しなければならない。

(2) リースバックで想定される債務不履行

リースバックでは、利用者は、従前から所有者として居住してきた物件につきそのまま

賃借人として居住を継続することになるから、主な債務不履行による解除事由としては、「賃料等の不払い」や「建物の無断増改築」が想定される。したがって以下に、この2つに関し、債務不履行解除につながらないような方策を検討してみよう。

(3) 賃料等の不払いの回避

賃料等の不払いを回避する方策としては、賃料等の全部または一部の一括前払いを条件とすることが考えられる。

リースバックでは、賃借人である利用者は、物件を売却したことにより売買代金を受領していることから、リースバックの目的如何によっては、資力の面で上記の取扱いを採用することは比較的容易であるように思える。

一方、通常の賃貸借と同様に、賃料を毎月支払うものとする場合には、賃借人である利用者は、賃貸借契約書の内容に基づき、指定された期日に、指定された方法で、賃貸人に対し契約で定められた賃料額を支払う義務があることを確認しておく必要がある。そして、これまでの取扱いとの相違から、利用者が賃料の支払いを失念したり遅延するような場合には、事業者等やその委託により管理を行う者は、すみやかに催促するとともに、利用者に対し、改めて賃借人としての立場を理解してもらうよう説明することが大切である（検討内容第2章5(1)）。

なお、賃借人に賃料の不払いがあった場合に、家賃債務保証業者から代位弁済を受けていたとしても賃貸人は賃貸借契約を解除することができるとする裁判例があり（大阪高裁平成25年11月20日判決）、家賃債務保証業者の活用は、必ずしも契約期間中の居住の継続に係る賃借人保護にはつながらないことに注意すべきであろう。

(4) 物件の無断増改築等の回避

リースバックの利用者は、これまでは所有者として物件を自由に使用し、増改築等も自己の責任と判断のもとで行うことができたことから、賃借人の立場に移行することにより、物件の増改築等に賃貸人である事業者等の承諾が必要となるにもかかわらず、承諾なしに物件に手を加えてしまうことが想定される。

したがって、契約の締結前に、物件の無断増改築等はできないことを十分に説明し、契約書にも明確に規定しておくことが大切である。検討内容では、具体的に、「どの設備がリースバック後も利用者の所有のままなのか、設備が壊れた場合に修繕費をどちらが負担するのか、新たな設備を設置したよいか、建物の増改築やリフォームの可否や手続きなどを確認することが重要である」としているところである（検討内容第2章3(3)）。

※以上のほか、賃借人は民法第400条（特定物の引渡しの場合の注意義務）に定める「善良なる管理者の注意義務」（善管注意義務）を負っている。例えば、賃借人や同居人が飲み物を床にこぼした際に、清掃等をせずに放置した結果フローリングにカビが発生した場合、善管注意義務に違反したとして、賃借人の責任とされ、フローリングの補修にかかる費用は賃借人の負担となる可能性があるところである。リースバックにおいても同様に、賃借人である利用者は善管注意義務等を負うことから、事業者等やその委託により管理を行う者は、賃借人となった利用者に対し、自らが所有者であったときは物件の使用の在り方が大きく異なることに注意してもらうことが大切である（検討内容第2章5(2)）。

7 まとめ

以上見てきたとおり、リースバックにおける賃貸借の取扱いは、基本的には一般の賃貸

借関係と異なるところはない。しかし、利用者は、もともとは物件の所有者の立場にあったことから、賃借人としての基本的な義務に関し理解が不十分な場合があるものと考えられる。また、リースバックを選択する際に資金面や表面的なメリットのみが重視されるあまり、居住の継続への保証が不十分となるなどでトラブルが生じてしまうと、リースバックという枠組みそのものに対する評価にも影響が生じかねないところである。

したがって、事業者においては、リースバックにおける賃貸借部分に関し、利用者の居住の安定と、目的達成時の確実な契約終了とが両立するような制度設計を検討することが大切であろう。またリースバック契約に仲介等の立場で関与する不動産事業者においても、上記の制度設計に対する助言や、契約締結時における利用者に対する説明を適切に行い、リースバック形式による不動産取引において、消費者である利用者に不利益が生じることがないように努めることが大切である。本稿が、健全なリースバックの普及促進に向けての制度設計等や利用者に対する説明に当たっての参考となれば幸いである。