

# 健全なリースバックの実施にあたり 事業者として検討すべき法的問題点

松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之  
弁護士 白井 潤一  
弁護士 渡邊 雄太

## 第1 はじめに

本年（令和4年）6月24日に国土交通省より「住宅のリースバックに関するガイドブック」（以下「ガイドブック」といいます。）が公表されました。ガイドブックは「実際の事例を踏まえ、リースバックの主な特徴、リースバックの利用例及びトラブルの例並びに消費者がリースバックを利用する際のポイント等を整理したもの」（ガイドブック公表時の国土交通省による紹介より引用）であり、リースバックを利用する消費者に向けた内容となっています。

ご存知のとおり、近年高齢者世帯を中心に住み替えや建て替え資金、あるいは日々の生活費の確保等を目的として、リースバックを活用した不動産取引が行われているところ、リースバックの特徴に関しリースバックの利用者（以下「利用者」といいます。）の理解が十分でないこと、またリースバック事業者（以下「事業者」といいます。）が利用者に対し、リースバックの特徴、特に利用者にとって不利となる条件等について十分な説明をしていなかったことに起因するトラブルが発生するケースも目立っています。

トラブルが生じた結果、利用者がリースバックによる不動産取引の有効性を否定しよう

とする場合、売買契約あるいは賃貸借契約の無効や取消、解除を主張し、また事業者に対して損害賠償請求をすることとなります。

そこで、本稿では事業者の立場に立ち、健全なリースバックを実施し、のちに利用者からリースバックの有効性に疑義を唱えられることのないよう進めるために検討すべき法的問題点及び必要な手続きについてご説明いたします。

## 第2 リースバックの定義、目的と特徴

ガイドブックでは、住宅の「リースバック」とは、「住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むサービス」とであると定義しています。すなわち、①現に住んでいる自宅をその所有者が事業者に対して売却し、②その後直ちに買主である事業者が従前の所有者に対して当該物件を賃貸することで、従前の所有者、すなわち利用者は自宅での居住を継続することができる制度であり、利用者事業者との間の契約関係は、①売買契約、②賃貸借契約となります。

利用者の立場に立つと、住み慣れた自宅での居住を継続しながら、まとまった資金を得ることができるというメリットがあります。

一方、事業者としては、利用者に対し対象物件を賃貸することにより、安定した賃料収入を継続的に得ることができる点に加え、利用者との賃貸借契約が終了した場合には、自らの所有不動産として対象物件を自由に処分することができる点にあります。

このようにリースバックは利用者、事業者双方にメリットがある制度ですが、ア) 所有に伴う固定資産税等の支払は不要であるものの、毎月の家賃等の支払が生じる、イ) 継続して居住できるものの自己所有ではないため、自由に設備を改変・設置することができない（事業者の承諾が必要となる）、ウ) また賃貸借契約の内容によっては希望通りの期間住み続けることができない、といった利用者にとってのデメリット<sup>1</sup>も生じることとなります。

利用者・事業者間のトラブルの原因の多くは、事業者が利用者に対し上記各デメリットを丁寧に説明していなかったために、利用者がデメリットを十分に把握していなかった（そんなつもりではなかった）点にあると考えますので、事業者におかれましては、以下述べる点を参考に、懇切丁寧な説明を行うことで利用者にリースバック制度を正しく理解いただくよう努めていただければと思います。

## 第2 売買契約にあたり検討すべき問題点

### 1 利用者が契約内容を正確に把握することのできる状態であること

#### (1) 意思能力

民法上、意思能力を有しない者がした法律行為は無効とされています（民法第3条の2）。ここで意思能力とは、行為の結果を判

断・弁識するに足るだけの精神能力をいい、7～8歳の子供の判断能力という例示がされる場合もあります。意思能力の有無は、事案ごとに判断することとなり、例えば幼年者、泥酔者、認知症を患って行為の結果を判断することができない者、重度の精神障害を生じた者等は状況により、意思能力を有しないと判断される可能性があります。

このように意思能力を有しない者が売買契約をした場合、その後、売買契約当時意思能力がなかったことを証明すれば、売買契約が無効であると主張することができます。したがって、事業者としては、契約時の利用者の意思能力の有無につき注意を払う必要があり、利用者の家族等関係者に対し、利用者の認識能力の状況や程度を確認するなど、のちに無効主張されることのないよう、慎重に進める必要があります。

### (2) 成年後見申立ての要否の検討

「精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者」については、本人、配偶者、四親等内の親族等の請求により、家庭裁判所が後見開始の審判をすることができます（民法第7条）。精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況とは、行為の結果を弁識するに足るだけの精神能力が欠いている状況が通常の状態となっていることを指し、おおよそ7歳未満の判断能力程度とされています。

成年後見申立てにより家庭裁判所より成年後見人が選任された場合、当該成年後見人は、成年被後見人（事理弁識能力を欠く常況にある方）の財産を管理し、また財産に関する法律行為について成年被後見人を代理することになりますので、対象物件の売買は、成年被

1 ガイドブック「リースバックの主な特徴」参照

後見人ではなく、成年後見人との間で締結することとなります。

なお、成年後見人が、成年被後見人に代わり、成年被後見人の居住の用に供する建物や土地を売却する場合には家庭裁判所の許可を得なければなりませんので、ご注意ください（民法第859条の3）。

そこで、事業者としては、売買契約締結にあたり利用者と面談した際、利用者の認知の状態が事理を弁識する能力を欠く常況にあると疑われる場合には、利用者の家族や関係者に対し、成年後見申立ての必要性がないのか問い合わせるなど、慎重な対応が必要となります。

## 2 錯誤の主張の可能性

前述した通り、利用者・事業者間のトラブルは、事業者が利用者に対しリースバックのデメリットを十分に説明していなかったために、利用者の理解が不十分であったことに原因があると考えられます。事業者の説明が不十分であった場合には、利用者は売買契約につき錯誤や詐欺を主張して契約の取り消しを主張することが考えられます。

錯誤（民法第95条）とは、表示から理解される意思と表意者の真に意図するところが食い違っており、表意者がその食い違いに気づいていない場合をいいます。「その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるとき」、その意思表示を取り消すことができるとされ、重要なものとは、その錯誤がなかったら、表意者本人のみならず一般人もそのような意思表示をしなかったであろうと思われる程度の重大な錯誤というと考えられています。例えば、取引目的物の性状、来

歴に関するもの、物の数量、価格などの錯誤は、その程度が取引上重大であれば重要として錯誤取消の対象になりやすいといえます。

したがって、事業者としては、利用者から後に「錯誤があった（認識とのずれがあった）」と言われないように、対象物件や契約内容の説明を丁寧に行う必要があります。

## 第3 賃貸借契約にあたり検討すべき問題点

### 1 総論<sup>2</sup>

#### (1) リースバックにおける賃貸借契約の内容・形態の選択

事業者におけるリースバックの目的は、前述したとおり、利用者に対し対象物件を賃貸することにより賃料収入を安定的に得ること、及び（利用者に対する対象物件の買戻しをあらかじめ想定している場合を除いて）賃貸借契約終了後に対象物件を自由に処分できる状態にしておくことにあります。

そのため、事業者としては、特に後半の目的を達成すべく、利用者との賃貸借契約を円滑に終了させることができるよう、賃貸借契約の内容・形態について十分に検討する必要があります。

#### (2) 利用者に相続が発生した場合の想定

現状、リースバックを利用しているのは、持ち家の割合が高く、且つ生活資金等まとまった資金を確保したい高齢者の方が多いようです。そのため、事業者から利用者に対して対象物件を賃貸している間に、利用者に相続が発生することも考えられます。

この点、賃貸借契約における賃借人の地位

---

2 賃貸借契約においても、売買契約の項でご説明をした、利用者の意思能力の問題や意思表示の点は同じく問題となります。

も相続対象であることから、利用者に相続が発生した場合（利用者がお亡くなりになった場合）、賃借人（居住者）が代わることとなり、事業者が相続発生を機に賃貸借契約を終了したいのであれば、相続人との間で合意解約をする必要があります。

そこで、利用者の相続発生により複数の相続人が賃借人（居住者）となった場合の賃料の回収方法等についてご説明いたします。

## 2 選択すべき賃貸借契約の内容と注意点

### (1) 定期建物賃貸借契約と普通賃貸借契約の差異

定期建物賃貸借契約と普通賃貸借契約との違いは、契約期間が満了した後の契約更新の有無にあります。すなわち、普通賃貸借契約においては、契約期間満了時に賃借人が更新を拒絶したとしても、正当事由（借地借家法28条）がない限り、更新拒絶は認められず賃貸借契約が更新され続けることとなりますし、正当事由の要件を満たすために、賃借人が一定の金銭（いわゆる立退料）を賃借人に支払うことが一般的な取扱いとなっています。

これに対し、借地借家法第38条が定める定期建物賃貸借契約では、契約期間満了時に契約が更新されることはなく、（立退料等の経済的な負担を一切負うことなく）当然に終了することとなります。仮に賃借人が対象物件の利用を継続したい場合であっても、賃借人との間で新たな賃貸契約を締結（再契約）しなければならぬため、賃借人は再契約時の条件交渉を優位に行うことができます。

以上の差異を踏まえると、賃借人の立場に

立つと契約期間満了時に契約をさらに継続するのか否かコントロールすることのできる定期建物賃貸借契約を採用することが望ましいといえます（一般的に定期建物賃貸借契約の方が賃料は低額にある傾向にありますので、普通賃貸借契約か定期建物賃貸借契約かの選択に際してはもちろん総合的な判断が必要とはなります）。

特にリースバックにおける事業者の立場に立つと、利用者との間の賃貸借契約終了後において、再度利用者に賃貸するのか（再契約するのか）、あるいは第三者に対しより良い条件で賃貸するのか、さらに自ら利用処分するのか、様々な選択肢を決定できる地位にすることが重要ですので、普通賃貸借契約ではなく、定期建物賃貸借契約を締結することが有益であると考えます。

そこで、定期建物賃貸借契約を適切に締結することができるよう、以下手続きをご説明いたします。

### (2) 定期建物賃貸借契約成立の要件

定期建物賃貸借契約が成立するためには、以下の要件を満たす必要があります。

ア 契約に更新がないという規定があること  
 イ 口頭では足りず、公正証書等の書面<sup>3</sup>によって契約が締結されていること（必ずしも公正証書による必要はなく、賃借人、賃借人兩名により契約書を作成すれば足りません）

ウ あらかじめ事前説明手続（説明書面の交付<sup>4</sup>及び説明）を行っていること

3 借地借家法の改正により、本年（令和4年）5月18日以降、電磁的記録による契約も、書面によるものとみなされることから、紙を用いない、いわゆる電子契約による締結も可能となりました。

4 上記借地借家法の改正により、事前説明書面の電磁的方法による提供も、書面交付と同様の扱いとなりました。もっとも、電磁的方法で提供するには、賃借人が、賃借人に対し、利用する電磁的方法の種類・内容を示し、且つ賃借人が電磁的方法での提供に承諾する手続きが必要となります。

上記各要件の一つでも欠けると定期建物賃貸借契約が成立したとは認められず、契約更新を前提とする普通賃貸借契約を解釈されることとなりますので、事業者（賃貸人）の立場では、特に要件充足にご注意が必要です。

### (3) 契約締結時の注意点

上記(2)ウのとおり、定期建物賃貸借契約を設定しようとするときは、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対して「当該建物賃貸借は契約の更新がなく、期間満了により終了する」旨を記載した書面を交付して説明する必要があります（借地借家法第38条3項）。賃貸人がこの説明をしなかったときは、更新しない特約（不更新特約）は無効となります（同条5項）。

なお、事前説明書面は、賃借人が契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要し、契約書で兼用することはできません（最判平成24年9月13日）。また、上記事前説明書面の交付及び説明は、賃貸人が行わなければならない、宅地建物取引士による宅建業法上の重要事項説明書の交付、説明により代えることも認められていません<sup>5</sup>。

このように事前説明書面の交付及び説明の不実施は、定期建物賃貸借契約の成立を否定する結果となり、契約期間満了時に契約更新することなく当然に終了となるという定期建物賃貸借契約のメリットを失わせることとなりますので、賃貸人（事業者）におかれましては特にご注意いただく必要があります。

### (4) 契約終了時の注意点

また、定期建物賃貸借契約の賃貸人は、契約期間の満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、賃借人に対し期間の満了により建物賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することはできず、通知期間後に終了通知を発した場合には、通知の日から6か月経過後にようやく契約の終了を対抗することができるようになります（借地借家法38条4項本文<sup>6</sup>）。

終了通知の遅れは、自らの利用処分スケジュールの遅れにつながりますので、賃貸人（事業者）は、通知期間内に賃貸借契約終了の通知を忘れずに実施するよう、手続きの管理にご注意ください。

## 3 賃貸借契約期間中に賃借人（利用者）に相続が発生した場合の取扱い

### (1) 金銭債務の相続の原則

民法は「相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。」（同法第896条）、「相続人が数人あるときは、相続財産はその共有に属する。」（同法第898条）としたうえ、「各共同相続人はその相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する。」（同法899条）と定めています。

### (2) 相続開始前に発生していた賃料支払債務

賃借人（利用者）の相続が開始する前（お亡くなりになる前）に、賃借人の元においてすでに発生していた賃料債務で未払いのものについては、既に発生している具体的な金銭債務といえます。一般の金銭債務は、上記原則のとおり、法律上当然に分割され、各共同

---

5 宅地建物取引士が、賃貸人の代理人として、重要事項説明書の交付、説明とは別に、事前説明書面の交付、説明をする方法を採用することは実務上行われています。

6 契約期間が1年未満の定期建物賃貸借契約では終了通知は不要となります。

相続人がその相続分に応じてこれを承継することになりますので、賃借人（利用者）の相続が開始する前に発生していた賃料支払債務については、賃借人（利用者）の相続人全員が、各自の相続分に応じて分割して負担することになります。

したがって、賃貸人（事業者）は、賃借人（利用者）の相続が開始する前に、賃借人（利用者）の元においてすでに発生し、未回収となっている賃料については、賃借人の相続人全員に対し、各自の法定相続分ごとに請求し、実際に回収しなければならないこととなります。

### (3) 相続開始後に発生する賃料支払債務

前述のとおり、賃貸借契約における賃借人の地位も相続対象であることから、賃借人（利用者）の相続開始後に発生する賃料支払債務は、相続人間の遺産分割協議により、特定の相続人が賃貸借契約における賃借人の地位及び賃貸借契約に関する権利義務を承継することが決定するまでの間、各共同相続人がその相続分の割合に応じて承継することとなります。

そして、賃貸人が負う、共同相続人に対して賃貸物件を使用収益させる債務は共同不可分の性質を持ち不可分債務（債務の分割がなく、複数の共同相続人がそれぞれ履行義務全部を負う債務）であるところ、賃料は賃貸物件の使用収益の対価としての性質を持つことから、相続開始後に発生する、賃借人の共同相続人が負う賃料支払債務についても、金銭債務ではあるものの性質上不可分であり、「不可分債務」にあたりと評価されています<sup>7</sup>。

不可分債務の場合、連帯債務の規定が準用

（民法第430条・436条以下）されるため、共同相続人の一人に対し、又は同時に若しくは順次に全ての共同相続人に対し、全部又は一部の履行を請求することができることとなります。

その結果、賃貸人（事業者）は、資力のある共同相続人の1人に対して賃料全額を請求し、実際に回収する方法を採用することができます。

### (4) 賃料回収にあたっての注意点

以上のとおり、賃貸人（事業者）としては、賃借人（利用者）の相続が開始した場合には、共同相続人間で遺産分割協議がまとまるまでの間、共同相続人のうち最も資力のある者に対して、相続発生後の賃料全額を請求することができることとなります。

もっとも、賃借人（利用者）の相続人を探し出すには相当のコスト（時間と費用）を要しますので、できれば賃貸借契約締結にあたり、連帯保証人をつけておくことが望ましいといえます。

なお、ご存知の通り、賃貸借契約にあたり個人の連帯保証人を設定するには、極度額を定めることが必要となりますので、この点にもご注意いただく必要があります。

### (5) 賃貸借契約解約の相手方

賃借人（利用者）がお亡くなりになった際、相続人が誰も賃貸借の継続を望まない場合（賃貸物件の入居を希望しない場合）には、賃貸人（事業者）との間で賃貸借契約の合意解約を行い、賃貸借契約を終了させる必要があります。

この点、相続人間の遺産分割協議により、

<sup>7</sup> 判例は、数人が共同して賃借人たる地位にある場合、賃貸人との関係においては、各賃借人は目的物の全部に対する使用収益をなしうる地位にあるとし、賃料債務は反対の事情がない限り、不可分債務であると判断しています（大判大正11年11月24日）。

特定の相続人が賃貸借契約における賃借人の地位を承継することが決定した場合には、当該特定の相続人との間で解約に関する合意を行うこととなり、一方、遺産分割協議がまとまるまではすべて共同相続人との間で合意をしなければなりません。

以上