

照会・回答業務

造作買取請求権は、特約で排除できるか

三好 弘悦

照会

専ら建物の賃貸借の媒介・管理を業として
いる宅建業者です。アパートの貸主から、合
意更新を期に、造作買取請求権を排除する特
約を更新後の借家契約書に入れておいてほし
いといわれました。旧借家法時代(平4・7・
31以前)に締結した借家契約にも、この種の
特約を更新などを期に設けることは可能なの
でしょうか。

検討

◎ 借家では、住戸部分にガスコンロやトイ
レ・浴室などの設備が、貸主によって備え付
けられているのが通例です。

しかし、他方、借主が入居後借家に、さま
ざまなものを取り付けることも考えられます。
そのようなもののうち、取り外しても何ら建
物に損傷を与えないものは、家具などと同視
され、余り問題は生じません。また、トイレ
の改造のように取り外しが事実上でなくな

るような場合には、借家契約の終了時に「有
益費」の償還請求として、借主は貸主にその
償還を請求できることがあります(民法六〇
八条二項)。

ところが、例えばエアコンなど、特にやや
大型になるとどうでしょう。そのようないっ
たん取り付けたものを取り外すとすると、相
当価値が減ずるようなものは、「造作(そうさ
く)」として(新)借地借家法上、借主は貸主に
契約期間の満了または解約の申入れによって
借家が終了するときに、買取請求ができる旨の
規定が設けられています(新法三三条一項)。

◎ とここで、このような造作買取請求権は、
(旧)借家法上も認められていました(旧法五
条)。貸主が取り付けに同意した造作であれ
ば、借家契約が終了した際に、借主から買い
取りを請求されると貸主は買い取らなければ
ならないことになっていました。そのうえ、
これに反する特約はできないこととされてい
たのです。旧法上の造作買取請求権は、いわ
ゆる強行規定だったのです(旧法六条)。

ところで、造作の例としては、現在では、
法律があげたうちの畳・建具は、借家に当初
から備え付けられていますので、実際は冷暖
房機といった類で、それも大型のものなどご
く限られたものになっています。そのうえ、
旧法のように、貸主が取付けに同意したもの
は貸主が買い取らなければならないとすると
、貸主は借主の造作の備え付けを認めたがらな
いきらいがあります。その結果は、借主は、
この夏のような猛暑にエアコンを多少の経済
的負担をしても取り付けたいと思っても、貸
主の同意が得られないためクーラーの利便を
受けることをあきらめなければなりません。

あるいは、貸主の承諾なしの設置に伴うトラ
ブルを覚悟で取り付けを強行することになっ
てしまいます。このように、借主保護のため
の旧法の規定は、かえって借主のためになら
ず紛争を誘発するきらいがあったのです。

そこで、造作買取請求権については、新法
では、旧法が強行規定としていたものを任意
規定に改めました。例えば、左記の文例のよ
うな特約をすれば、貸主は、借主による造作
の取り付けに同意したとしても、将来借家契
約が終了するときに買い取らなくてもよいと
することができるようになりました。このこ
とは、条文上は、新法三七条において強行規

定とする各条文を列挙したなか、造作買取請求権の規定（二三条）が入っていないことからいえるのです。このような次第で、今後締結する借家契約に、借主の造作買取請求権の排除特約を入れることは可能です。

造作買取請求権の排除特約の文例

借主は、本件建物に自己の費用をもって備え付けた諸造作、設備等について、たとえ貸主の承諾を得て備え付けたものであっても、その買取りを貸主に対して請求しないものとする。

◎ では、お尋ねの旧法のもとで成立している借家契約についても、この造作買取請求権の排除の特約することは認められるのでしょうか。新法の造作買取請求権の任意規定化の改正については、新法の施行（平4・8・1）前に成立している借家契約にも適用されます。新法施行後の現在は、貸主と借主との間で、造作買取請求権の特約で排除することは可能となっています（新法附則四条本文）。ですから、ご照会については、更新を期に造作買取請求権を排除する特約を設けることもできます。新法施行後でも「なお従前（旧法）の例による」として、旧法の経過措置がとられているのは、借家関係では、更新拒絶等に関する

規定に限定されているのです（同附則二二条）。

◎ このように、借主の貸主に対する造作買

二十数年間在職した大阪府庁から、平成六年三月に突然四月からの東京勤務を命じられ、早くも一年六カ月が経過した。何しろ四十才を超えて初めて東京生活を経験することになったが、最初は公私共に大いに戸惑い、帰宅しても孤独な不安に襲われたものである。しかし、機構の皆様の親切な御指導により仕事にも徐々に馴染んでくると、私生活では



初めての 東京生活

浦田 政光

元々旅行好きで探求心も強いことから、週末には毎週、関西から旅行に來ているように割り切り、新宿・渋谷・池袋などの都心から始まり、新法・渋谷・池袋などの都心から始まり、時間之余裕があれば鎌倉、犬吠崎、昇仙峽など遠距離地域にも足を伸ばした。

遂には二度と訪れるとは思わなかった東京タワーやディズニールランド、竹下通りも再訪

取請求権の任意規定化については、やや複雑な構成になっていますので、ご留意のうえ業務にご活用下さい。（調査研究部研究課長）

間し、大いに青春気分に戻ってしまったが、特に、東京ならではの感心したのは、各種美術展・ショービジネス・ファッションスポット等の質量ともに豊富さで、芸術やファッションなどの付加価値の高い分野では、大阪ではなかなか見られないものを感じた。

一方、この短い一年半の中で記録的な猛暑、自社連立政権の成立、阪神淡路大震災、地下鉄サリン事件、急激な円高、タレント出身知事の誕生、金融機関の経営破綻など、前代未聞の社会的現象を山ほど経験し、今までに比べ非常に永く感じた期間である。

しかし、このような社会変動があっても、担当業務である宅地建物取引主任者資格試験は、二回とも大過なく終えることができた。この試験業務の一年六カ月間の経験において、申込者が二十数万人にも昇る大規模な国家試験の実施に費やすエネルギーは、四十七都道府県の協力機関を含めて、想像以上に膨大なものと痛感した。

今回の東京生活は、公私とも印象深い思い出になりそうで、大阪に帰っても将来はもう一度東京生活を経験してみたい、と思う今日この頃である。

（試験部試験第二課長）