



Title	なぜ韓国では伝賃金が授受されるのか？ 一わが国の保証金・借地との比較一
Author(s)	瀬川, 信久; SEGAWA, Nobuhia
Citation	北大法学論集, 50(4), 209-223
Issue Date	1999-11-30
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/14975
Type	departmental bulletin paper
File Information	50(4)_p209-223.pdf



なぜ韓国では伝貫金が授受されるのか？

——わが国の保証金・借地との比較——

瀬川信久

目次

はじめに

第一章 わが国の建物賃貸借との比較

一 賃貸建物の占有利用権

二 一時金の返還請求権

三 法律問題の比較

第二章 伝賃金が授受される理由

一 住宅建築金融の不足

二 借地制度の不存在

おわりに

はじめに

韓国の、建物の賃貸借には、賃料の代わりに高額の一時金を払い、賃貸借終了時にその一時金を無利息で返還するという慣行がある。この伝賃金の制度については、既にいくつかの研究があるが、石昌目氏の「韓国における住宅賃貸借——伝賃制度を中心——」（以下では「石論文」と呼ぶ。）は、その仕組みと運用を極めて詳細に紹介され、伝賃制度の全貌を明らかにされた。ただ、日本の不動産賃貸借法からみると、建物賃貸借においてなぜ伝賃金を授受するのかという問題が、未解明のまま残されている。本稿では、この点を中心に韓国の不動産賃貸借と伝賃金を検討し、韓国と日本の不動産賃貸借を一步立ち入って比較するときの観点を提示してみたい。

以下ではまず、日本の不動産賃貸借と比較し、とくに伝賃金に類似する制度が日本にあるかを検討する。その後で、なぜ韓国には伝賃金制度があるのかを考えてみる。

第一章 わが国の建物賃貸借との比較

伝賃金を授受する建物賃貸借では、賃借人は、目的建物を占有・利用する権利とあわせて、賃貸借終了時に伝賃金の返還請求権を有する。このうち、後者の権利に伝賃金制度の特色がある。しかし、建物賃貸借関係の全体をわが国と比べるために、右の二つの権利について見てみよう。

一 賃借建物の占有利用権

賃借建物の占有・利用権については、貸主に対する関係での存続保護と、第三者に対する対抗力が問題になる。

まず、前者の、貸主に対する関係での存続保護は、日本と韓国との間に大きな違いがある。いずれも最低期間を法定するが（韓国では二年、わが国では一年未満の借家契約は期間の定めのない契約とされる。）、わが国では、期間満了時に貸主に「正当事由」がないと契約が更新されるのに対し、韓国ではこのよ⁽³⁾うな更新拒絶の制限がない。韓国の状況は、わが国の一九四七年の借家法改正以前の状態である。この点は、フランス・ドイツと比べても建物賃借人の保護が薄く、イギリス法・アメリカ法に近い。しかし、韓国では、ドイツへ留学した一部の学者が更新拒絶の制限を主張しているにとどまり、信義則などを理由に更新拒絶を制限する判例も、立法の動きもないとのことである。これは、貸主が一般大衆であるために、借主保護立法の大衆運動が起きないからである⁽⁴⁾。

ちなみに、韓国では、伝賃金や賃料に対する規制も昔からなく、完全に当事者の自由任せられているとのことである。もつとも、経済事情の変動による賃料や保証金の増減請求は、一定

の割合に制限されている（石論文第三章第六節⁽⁵⁾）。しかし、それも契約期間中だけであり、契約が終了すると完全に自由である。

他方、後者の第三者に対する対抗力は、韓国では、民法による場合は、物権法上の伝賃権の登記または債権法上の賃借権の登記によつて認められ——これらは利用権の登記である——、住宅賃貸借保護法による場合は——これは住宅に限られる——、住宅の引渡と住民登録によつて認められる。わが国の借家権の場合と異なるのは、住民登録まで要求する点である。なぜ韓国では、建物賃借権を第三者に対抗するために住民登録まで要求するのか。

この住民登録は、実際には二つの場合に問題になるとい⁽⁶⁾う。最も多いのは、住宅が競売されその売却金の配当手続において抵当権者の被担保債権と賃借人の伝賃金請求権とが優劣を争う場合である。ここで賃借人は、引渡と確定日付のほかに住民登録を抵当権の登記よりも先に備えていれば、抵当権者に優先して伝賃金の弁済を受けることができる。もう一つは、賃借人が、確定日付がないために売却金から配当を受けられないけれども、引渡と住民登録を備えているために建物の新所有者に競落人に対抗力を持ち、新所有者からの退去請求に対し、伝賃金の返還

なぜ韓国では伝賃金が授受されるのか？

を受けるまでその建物の占有利用を主張する場合である。以上の二つの場合に、争いになった時に賃借人への引渡の日を証明することが難しい。そこで立法者は、引渡に加えて、住民登録を対抗要件としたのである。実際に抵当権との前後が問題になるとときには、当事者は、引渡の日を全く問題にせず、専ら住民登録の日がいつであるかを争うので、住民登録の日によって先後を決定している。

このように、住民登録を建物賃借権の対抗要件とするときに念頭に置いているのは、実は、賃借人の占有利用権ではなくて伝賃金返還請求権である。わが国では、敷金も大きな額ではないので、賃借権の対抗力の問題において考えるのは専ら賃借人の占有利用権の保護である。これに対し、韓国では、建物賃借権の存続期間が短いこともあってか（立法当時は一年であったが、一九八九年二月の法改正以後は通常二年である）、占有利用権の保護は重視されていない。保護が要請されるのは、賃借人の全財産とも言われる伝賃金返還請求権なのである。それを次にみてみよう。

二 一時金の返還請求権

伝賃金返還請求権は韓国の建物賃貸借に特有のものだといわれる。しかし、伝賃金に相当するものが、本当にわが国の建物賃貸借にないのであろうか。伝賃金は、賃貸借の当初に賃借人から貸借人へ一括して払われる金銭である。そのような金銭として、わが国の建物賃貸借では、権利金、敷金、保証金、建設協力金がある。このうち、伝賃金のように賃借人に返還されるのは、敷金、保証金、建設協力金である。敷金は、貸主に対する借主の債務を担保する点で、伝賃金と同じである。また、無利息であるため利息分が貸主の収益になる点でも伝賃金と類似する。しかし、敷金は一般に、賃料の二、三ヶ月に数ヶ月（不動産価格の1%以下）と少額であり、その点で、不動産価格の50%前後を占める伝賃金と同視することはできない。ただ、敷金が高額である場合には伝賃金と似てくる。結局、伝賃金に近いのは、いずれ賃借人に無利息で（あるいは、非常に安い利息を付して）返還され、しかも高額である建設協力金と保証金である。これらの一時金の沿革と実態、法律問題を概観し、伝賃金と比較してみよう。

建設協力金・保証金の授受が最も多いのは、ビルの賃貸借である。戦前のビルの賃貸借では、毎月の室料のほかに室料の数ヶ月分の敷金を払うだけであったが、戦後になって、建設協力

なぜ韓国では伝賃金が授受されるのか？

金・保証金が払われるようになったという。それは、戦後、貸しビルの需要が旺盛になったが、銀行の融資に様々の規制があったために、ビル建設資金の融資は最下位に近く、また、地代家賃統制令により家賃が抑えられていたので家主は銀行から融資を受けられてもその金利を負担できなかったからである。そこで、一九五〇年頃から、「建設」協力金」が授受されるようになった。⁽⁸⁾このように、敷金が家賃債権等の担保を目的とするのに対し、建設協力金は、建築費の一部の調達を目的としていた。⁽⁹⁾

しかし、「建設協力金」という名称は、テナントに共同経営者の意識を持たせるため賃料値上げを困難にし、また、新築以外のビルでは違和感がある。そこで次第に、空室危険に対する「入居期間の保証」という意味で、「保証金」という名称を用いるようになった。⁽¹⁰⁾その後一九七〇年代末まで、「建設協力金」「保証金」の授受は増加し、七〇〜八〇%のビルで授受されていた。しかし、その後は減少し、現在は二〇〜三〇%のビルでしか授受されていない(表一)。

授受の額は、貸しビルの需要が旺盛であった一九六四年頃までは、東京では建築費の平均七〇% (六〇〜八五%)、大阪では五〇%、地方都市でも三〇〜四〇%であった。その後は需給に応じて変動しているが、一九七四年には家賃の三〇〜六〇%

表1 保証金・建設協力金を受領しているビル

	全国		東京		大阪	
1966年	67%	282 / 419	66%	76 / 115	67%	82 / 123
1970年	69%	476 / 686	71%	138 / 195	69%	95 / 138
1975年	73%	870 / 1188	75%	331 / 443	76%	175 / 229
1980年	64%	984 / 1543	67%	383 / 573	79%	211 / 268
1985年	53%	1010 / 1913	54%	401 / 736	67%	193 / 286
1990年	29%	891 / 3116	29%	376 / 1315	45%	167 / 370
1995年	22%	724 / 3304	20%	270 / 1371	33%	124 / 376

- 1) 『不動産鑑定』の毎年3月号～4月号の掲載される「高層建物に関する諸資料」と、日本ビルディング協会連合会『ビル実態調査のまとめ』の各年度版による。
- 2) 各欄の右側は、保証金・建設協力金を受領しているビルの棟数/調査したビルの総棟数であり、左側は、それを%で表したものである。

月分であったといわれる。
保証金・建設協力金には利息を付けず、付けても利率は低い。
一九九五年度の調査では、保証金・協力金を授受している全国

表2

		北海道・東北・ 関東・甲信越	中部・中国・ 四国・九州	近畿
呼 称		敷金	敷金	敷金・保証金
木造 アパート	新規	1～2ヶ月	2～3ヶ月	10ヶ月前後（最高は16ヶ月）
	中古	1ヶ月	2～3ヶ月	滋賀・京都では4ヶ月が上限 大阪・兵庫・奈良・和歌山では 10ヶ月前後（最高は15ヶ月）
木造 戸建	新規	1～2ヶ月	3ヶ月	滋賀・京都では5ヶ月前後 大阪・兵庫・奈良・和歌山では 10～15ヶ月（最高は20ヶ月）
	中古	1ヶ月	2～3ヶ月	滋賀・京都では4～5ヶ月 大阪・兵庫・奈良・和歌山では 10～20ヶ月
・非木造 マンション	新規	1～2ヶ月	3ヶ月	滋賀・京都では4ヶ月前後 大阪・兵庫・奈良・和歌山では 10～20ヶ月
	中古	1～2ヶ月	2～3ヶ月	滋賀・京都では4ヶ月前後 大阪・兵庫・奈良・和歌山では 10～20ヶ月

全国宅地建物取引業協会連合会『全国10万人以上の都市における民間賃貸住宅仲介の商慣習と実態』（1985年）8頁以下による。

表3
居住用か商業用かを明示しない調査結果

	札幌市	宮城県	新潟県	愛知県	京都市	神戸市
保証金 敷金 礼金	10程度 2～5	3～18 2～24 2～5	なし 1～3	1～3 2～3 1～3	3～5 5～6	10～20

居住用か商業用かを明示する調査結果

		新潟県	東京都	神奈川県	大阪市	豊中市	広島県
居住用	保証金 敷金 礼金	なし [1～3]	0 2 2	0 1～2 1～2	10～15	15～20	0 2～3
商業用	保証金 敷金 礼金	個別的 [1～3]	20～50 6～10 0	5～30 1～2 1～2	20	30～100	建築費の60～70%* 6～12** 0
愛媛県		福岡県					
3		3					
10		10					

- 1) 借地借家制度調査会『借地借家制度の研究 第3編 経済的実態』（1989年）71頁以下による。
- 2) 数値は、断りのない限り、家賃月額何倍かを示している。
- 3) 大阪市・豊中市・神戸市では保証金と敷金を区別していない。
- 4) 豊中市では、テナントビルの場合に、保証金のほかに建築協力金がある（額は不明）。
- 5) 広島県の*は、テナントビルの1階部分のみ。ビルの供給過剰で、保証金の授受は減少きみという。商業用建物の賃貸借の敷金（**）は、一般には6～12倍であるが、高度商業地では24～30倍程度であるという。

七二四棟のビルでは、無利息が四四四棟、据え置き期間中無利息が二四三棟で、あわせると六八七棟、九五%である。
ビルの賃貸借に比べると、住宅の賃貸借の「建設協力金」

「保証金」については、調査が極めて少ない。授受の頻度に関する調査はみあたらない。額に関しては一九八五年の簡単な調

査があるのみである(表2)。このほか、居住建物賃貸借・営業建物賃貸借の両者に関する調査として、表3がある。

これらの調査によると、居住用建物の賃貸借では、保証金はあまり授受されていない。ただ、関西では、高額の保証金が支払われている(表1によると、営業用のビル賃貸借での保証金は、特に関西で多いわけではない)。関西の居住用建物の貸主は、資本金が相対的に小さく、建物賃借人からの資金提供が必要なのであろうか。あるいは、保証金を課すことによつて、より良い賃借人を獲得すると同時に、その賃借人との契約関係を長期間維持しようとする欲求が強いのであろうか(保証金によつて、家賃不払いや、賃借人からの中途解約に対処できる)。

以上をまとめると、営業用の建物賃貸借ではかつて、高額の保証金・建設協力金が一般に授受されていた。しかし、不動産価格に対する割合は伝賃金ほど大きくなかった。そして、その後次第に、授受されなくなっている。他方、居住用の建物賃貸借では、まとまった額の保証金の授受は関西地区に限られ、他の地域では、以前も今日も授受されていない。韓国では、伝賃金が、営業建物の賃貸借よりも居住建物の賃貸借で授受されていることを考えると、日本と韓国の大きな違いは、居住用建物の賃貸借にあることになる。

三 法律問題の比較

韓国の伝賃金とわが国の保証金・建設協力金を、法律問題のレベルで比較してみよう。わが国の保証金をめぐっては三つの問題が議論されている。

第一は保証金返還義務の承継の問題である。賃貸借建物の所有権が移転したとき新所有者は保証金返還義務を承継するか。わが国の裁判例は、保証金が建設協力金・貸金である場合には返還義務が承継されず、敷金である場合には返還義務が承継される⁽¹⁾としているといわれる。これに対し、韓国民法では、物権法上の伝賃権も債権的伝賃権も、利用権について登記がなされれば伝賃金返還義務が承継される。また、住宅賃貸借保護法によると、引渡と住民登録があれば、伝賃金返還義務が承継される。さらに、確定日付を備えると、返還義務者の他の債権者に優先して弁済を受けることができる。伝賃金返還請求権は、わが国の建設協力金・貸金たる保証金の返還請求権と比べて、さらに敷金の返還請求権と比べても、強く保護されている。

第二は、賃貸借契約が途中で消滅したときの問題である。その一は、保証金に償却特約が付されたときの、その効力であるが、裁判例は、期間満了時における償却割合を合理的な修正を

施して中途解約の場合にも適用している。その二は、とくに火災・自然災害などの両当事者の責に帰すべからざる事由により賃貸建物が損壊し、賃貸借契約が終了したとき、保証金返還請求権がどうなるか、とくに保証金償却特約が効力を有するかという問題である。この問題については、下級審裁判例が分かれていたが、最高裁は最近、償却特約は原則として適用されず、保証金を全額返還しなければならぬとした。⁽¹²⁾ これらの点を韓

国の伝賃金についてみると、前者の中途解約による返還請求は、契約期間が二年と短いので、あまり問題にならないといわれる。これに対し、後者の、火災・自然災害により賃貸借が終了した場合の返還請求は、日本と同じように問題になっているとのことである。その場合に、賃借人は伝賃金の返還を請求できる。ただ、大法院によると、その際に、建物の滅失について賃借人に過失がないことを、賃借人が証明しなければならぬ。

第三は、保証金返還請求権の担保化に関する法律問題である。裁判例はないが、実務ではしばしば保証金返還請求権を担保に融資しているのである。銀行員、弁護士による文献が多い。⁽¹³⁾ この点につき、韓国では、銀行が、伝賃保証金返還請求権を担保にとつて建物賃借人に融資をすることはないといふ。⁽¹⁴⁾ 韓国の銀行は、ここでも、住宅関連への融資に消極的である。

以上を要するに、韓国では、伝賃金の返還請求権が、わが国の保証金の返還請求権よりも保護されているが、この返還請求権を担保とすることはほとんどないようである。

第二章 伝賃金が授受される理由

韓国の不動産賃貸借ではなぜ伝賃金が授受されるのか。以下では、伝賃金が授受される背景・理由を、積極的なもの(一)と消極的なもの(二)に分けて見ておこう。

一 住宅建築金融の不足

伝賃金が授受されるのは建物の賃貸借、その中でも住宅の賃貸借である。営業用建物の賃貸借では普通、伝賃金のほかに毎月の賃料を払うという。これに対し、住宅の賃貸借では、伝賃金のみを払うものが七一・八%、伝賃金と賃料を払うものが二三・四%であり、賃料のみを払うのはわずか四・八%にすぎない。伝賃金を準備できない零細庶民が、賃料のみ、あるいは少額の伝賃保証金のほかに賃料を払う形態をとることである。

る。⁽¹⁵⁾ なぜ、住宅の賃貸借では、利用の対価を、契約当初に一時金で、——正確に言うると、その一時金を元本とする利息の形で、——支払うのであるのか。わずかではあるが賃料のみによる賃貸借があることを考えると、伝賃金の授受は、法的、社会的な強制によるものではなくて、何らかの取引上の要因に基づいていると思われる。取引上の要因といっても単純ではないであろう。しかし、伝賃金が不動産の借主から貸主への融資だという点にははっきりしている。

そもそも不動産賃貸借は、資産を有する貸主が資産を持たない借主に、金銭ではなくて土地建物の形で融資するものと見ることが出来る。貸主が借主のために出費して土地建物を整え、契約期間中それを提供して出費を賃料によって回収し（建築費の利息の回収）、契約終了によって目的物を回収（元本の回収）するからである。（土地建物の値上がり益・減失のリスクを、建築資金の融資では賃借人が負い、不動産賃貸借では貸主が負う点で差があるが）それでは、なぜ、伝賃制度では、借主から貸主への融資が行われるのであろうか。⁽¹⁶⁾

それは、一般的に言えば、①貸主にとって、賃料よりも伝賃金（一時金の利息・運用益）の方が有利だからであり、②借主にとっては、賃料よりも伝賃金の方が負担が小さいからである。

①の、賃料よりも伝賃金の方が貸主にとって有利な理由は、韓国の場合、二つ考えられる。一つは、建築資金（または購入資金）が不足している場合に、他から融資を受けるよりも、借主から伝賃金の形で金利負担の安い融資を受けられることである。建築資金（購入資金）が不足する背景として、韓国では建築費が高額であること、住宅賃貸人のほとんどが企業・業者でなく、資本力の小さい個人であること（注（4）を参照）、銀行が住宅建築（住宅購入）に対する融資に消極的であることがある。最後の点について少し詳しくみておこう。

韓国では、住宅購入（建築）に対する銀行の融資として、（ア）一般の融資と（イ）長期住宅資金融資とがある。まず、（ア）は、とくに住宅のための融資ではなく、期間は一年で、更新されるが、最長でも、最初の貸出から三年ないし五年に制限されている。弁済は、長期の分割償還方式ではない。これに対し、（イ）は、韓国住宅銀行という特殊な公法人が、庶民住宅を普及するために、政府からの資金をもって、韓国住宅銀行法と同法施行令の下で行う融資である。償還期間は、最長二五年である（韓国住宅銀行法施行令一六条）が、普通は二〇年である。利率は、融資の種類によって違うが、以前から二・五%であった。ただ、この融資には様々な制限があった。すなわ

ち、この長期融資は、専有面積が八五平米（二五・七坪）以下の住宅に制限され（同施行令一四条）、融資限度額も二五〇〇万ウォンに制限されている。二五〇〇万ウォンというのは、ソウルにおける専有面積八五平米のアパート（マンション）で見ると、購入価格の一〇〜二〇％に過ぎない。また、この融資を受けるためには、一定期間（例えば、一年あるいは二年）、住宅賦金という預金に加入していなければならない。この状況では、住宅購入者は、購入代金の大部分を、貯蓄で準備しておくか、購入した住宅を賃貸して受ける伝賃金によってまかなわなければならない。住宅に対する一般の銀行融資は一年の短期だから、つなぎ融資の役割しか果たさないからである。

ところで、最近、この韓国住宅銀行は民営化された（韓国住宅銀行法は一九九七年八月三〇日に廃止）。しかし、中央銀行たる韓国銀行の指示と韓国住宅銀行自身の規程によって、住宅資金の融資は従前と同じように行っている。しかも、右の述べた制限を次第に緩めている。例えば、八五平米という面積制限は一九九八年九月二五日に廃止した。融資限度額の制限も今年（一九九九年）廃止した。利率は、一九九八年初め以降、一一・五％に下げている。さらに現在は、韓国住宅銀行以外の市中銀行も住宅融資を始め、銀行による住宅融資が活発になつてい

この動きは一時的なものではないだろうといわれる。

①の、もう一つの理由として、貸主に建築資金の不足はないが、貸主が賃料収入よりも有利な投資先を持つているために、賃料でなくて伝賃金を望む場合が考えられる。例えば、一九八八〜九二年の地価高騰時には、建物賃貸人が、受領した伝賃金をもつてさらに別の住宅・不動産を購入することが多かつたという。これにより、地価の値上がり益を二重、三重に取得することができた（当時は、購入不動産を転売すると、譲渡所得税等の費用を除いても、多くの利益を得ることができた。）。もつとも、一九九三年の地価下落以後は、このような投資行動はほとんどなくなつたといわれる。韓国には金利の高い私債市場が存在するが、リスクが大きいので、住宅貸主が受領した伝賃金を私債市場に投資することはあまりないとい¹⁾う。

②の、借主にとつて賃料よりも伝賃金の方が負担が小さいのは、賃料で払うときには、伝賃金に私債市場の高い金利を掛けたものを払わなければならないからである（石論文注（11））。私債市場の高い金利（月二％、年二四％）を賃料の基準にしてゐるのは、不動産貸主層にとつて私債市場が一般的な投資先になつてゐるからではなくて、規制されている預金金利があまりに低いからであろう。

二 借地制度の不存在

日本でも、社会全体の余剰資金が少なく、銀行金融が建物建築に回されなかつた時代には、伝賃金が授受されるのと似た状況にあった。そして実際に、戦後の貸しビルの賃貸借では、建築資金不足を補うために高額の保証金が授受されていた。しかし、住宅の賃貸借では、住宅金融が存在しなかつた、あるいは貧弱だつたときにも、高額の保証金が授受されることはなかつた。それは、わが国では、借地制度があつたからでないかと思われる。少し説明しよう。

借地では、伝賃金制度と同じように、不動産を利用可能な状態にするための費用の大きな部分を、賃借人Ⅱ不動産利用者が負担する。ただ、伝賃賃貸借では土地も建物も賃貸人に帰属するのに対し、借地では、賃借人が費用を負担した建物部分を所有する。また、伝賃金は新築建物だけでなく建築後何年も経た建物の賃貸借でも授受されるから、必ずしも建築費に使われるわけではない。しかし、建築資金が不足している社会では、借地は、伝賃金と同じく、不動産利用者が費用の大きな一部を負担する機能を果たす。裏から言うと、韓国で伝賃金が授受されるのは、借地制度がないからである。

韓国でも、土地と建物は法制度上別であり（石論文注（45）、土地について賃借権あるいは地上権を取得しその上に建物を建てること（借地）は、法制度上は可能である。しかし、借地は極めて例外的だとい¹⁸⁾う。借地がないのは、おそらく、建物が、一戸建てだと土造り（昔）あるいは煉瓦造り（今）、大規模集合住宅だと鉄筋コンクリートで、移築不可能であるために、土地と建物の所有者を別にするのと取引費用が大きいからであろう。具体的には、契約終了時に土地所有者に買い取らせるためには交渉費用が掛かり、土地所有者が買い取らなければ、建物の取り壊しによつてさらに大きな費用が掛かる。そこで、賃借人が高額の建築費を負担する場合でも建物を賃貸人Ⅱ土地所有者に帰属させ、賃借人の出費は賃貸人に対する金銭債権として保護するのであろう。これに対し、わが国の木造建物は移築可能なので、利用者にその建築費用を負担させるときには借地契約をした。このために、保証金の授受が普及しなかつたのであろう。わが国でも、マンションや貸しビルなど移築が不可能な堅固建物の場合には、保証金が授受されたのである。

なぜ韓国では伝賃金が授受されるのか？

おわりに

わが国で以前に大量に存在した借地は、不動産需要者に対する融資の欠如と恒常的な地価の上昇とに起因していた。したがって、一九六〇年代末からこの二つの条件が弱くなると、借地は減少した⁽¹⁹⁾。韓国でも住宅需要者に対する金融が次第に拡充されつつあるようである。また、地価も上昇しなくなっている。もし、事態がこの方向で進むならば、伝賃金の授受という慣行も次第に衰退するであろうと考える。

註

- (1) 日置雅晴「韓国、台湾の土地問題と借地借家法」自由と正義四三巻五号(一九九二年)五四頁以下、伊藤進「韓国における不動産利用権に関する法律の改正」『民法論 下(物権・債権)』(一九九四年)五〇頁以下、アジア不動産法制研究会(水本浩、野村好弘、内田勝一)『アジアの不動産法制1』(一九九四年)一〇五頁、一一九頁、高翔龍「韓国における住宅賃貸借制度の形成と課題」星野英一先生古稀祝賀論文集『日本民法学の形成と課題(下)』(一九九六年)一二七九頁以下、同『現代韓国法入門』(一九九八年)一六七頁以下。

- (2) 石論文のもとになったのは、一九九九年六月四日に本学部民事法研究会でなされた報告である。筆者は、その研究会とその後に、伝賃金と韓国の不動産賃貸借につき石氏に細部にわたる質問をし、また自ら調査・検討した。このたび石氏がその報告を発表されることになったので、筆者の調査・検討の結果を整理し石論文と合わせて発表することとした。したがって、本稿で述べる韓国不動産賃貸借の知見は、石氏のご教授によるものである。この間、筆者の度重なる質問に対し、韓国の事情を改めて調査して丁寧にお答え下さり、また、本稿を読んで貴重なご意見を下さった石氏に、心より感謝申し上げる。

(3) ただし、この部分を廃止する、定期借家に関する改正法案が国会に上程されている。

(4) 韓国では、一、二戸の住宅を所有する小規模の貸主が多いという。これは、自己使用していた家屋を転勤などのために賃貸する場合が少なくないこと、借主に比べ貸主の数が少なくないことを意味する。

(5) 関係法規は次のとおりである。
住宅賃貸借保護法第七条(借賃等の増減請求権) 約定した借賃あるいは保証金が賃借住宅に関する租税、公課金、その他の負担の増減、あるいは経済事情の変動によつて相当でなくなつたときには、当事者は将来に向かつて、その増減を請求することができる。しかし、増額の

場合には、大統領令が定める基準による比率を超過できない。(一九八三年二月三〇日、本条新設)

同法施行令第二条(借賃等増額請求の基準等) ①法第七条の規定による借賃又は保証金(以下、「借賃等」という)の増額請求は、約定した借賃等の二〇分の一の金額を超過できない。

②第一項の規定による増額請求は、賃貸借契約又は約定した借賃等の増額があつた一年以内にはできない。

(6) このほか、住民登録を對抗要件とする背景には、本文の第二の場合に、韓国では、日本民法三九五条の短期賃貸借保護の制度がないこと、そのために、抵当権設定と賃借権設定の先後がわが国よりも決定的に重要であり、それを明確な形で決する必要があるかも知れない。

もつとも、韓国でも、住民登録を對抗要件として付け加えたことに対し、これを削除すべきだとする反対論が少なくないという。

(7) 以下は、特に記さない限り、阿部諱『不動産の管理と経営(改訂版)』(一九七二年)一三六頁以下、同監修『不動産の実務相談』(一九七四年)二二〇頁以下による。

(8) 三菱地所が一九五〇年頃に採用したのが嚆矢だったといわれる(菅原和夫「借地・借家関係上授受される金銭について」日本不動産鑑定協会監修『借地・借家の現状

と法改正への提言』(一九八六年)一〇一頁)。

(9) 当時、「敷金」の名目で高額の一時金を授受することもあつたようである。廣瀬武文『借地借家法の諸問題』五九頁以下(「高額の敷金」。初出は一九五七年)は、最近では、商業地域で賃料の一〇ヶ月ないし五〇ヶ月分に相当する敷金をかなりみうける」と記している。

(10) 一九六五年のある調査によると、大阪では半数以上が、東京では七〇%以上が、「保証金」という名称を用いていたという(阿部『不動産の管理と経営』(前出注(7))一三七頁)。ただし、菅原・前出注(8)一〇二頁によると、貸しビルの所有者が交替したときに保証金返還義務を新旧いずれの所有者が負うのか、全額返還した後に新たに一時金を請求できるかという問題に対処するために、一九七五年頃から、従来の保証金と同額程度の金銭を「敷金」として要求するようになり、高額の敷金が一般化しているという。

(11) 奈良次郎「敷金・権利金・保証金・建設協力金」『現代借地借家法講座 2 借家法』一〇八頁以下、一二二頁以下。月岡利男「借家関係と敷金・権利金」『新現代借地借家法講座 3 借家法』三六頁注一〇七、一〇八のほか、永田真三郎「賃貸ビルの譲渡と保証金の継承」『関法二八巻四・五・六号(一九九九年)六一頁を参照。

(12) 最判平成一〇年九月三日民集五二巻六号一四六七頁。

本判決については、ジュリスト・平成一〇年度重要判例解説七四頁以下（升田純）、私法判例利マークス一九号四八頁以下（田原睦夫）、判例評論四八五号一九五頁以下（平田健治）の判例研究を参照。

(13) 関沢正彦「借家人との融資取引と実務上の留意点」金融法務事情一三六九号七頁以下と、同三三頁（注一）にあげられる諸文献を参照。

(14) 一般の個人が、伝賃保証金返還請求権を債権譲渡の形で担保にとつて、建物賃借人に融資することはあるという。その際には、建物所有者（賃貸人）と建物賃借人への融資者との間で、建物所有者（賃貸人）は伝賃保証金を賃借人ではなくて、賃借人の当該債権者に払う旨を約束するという。

(15) 石論文注（13）。そのほか、石氏によると、学生が建物を賃借するとき、自炊用の台所付きであれば一部を伝賃金で払い残りを毎月の家賃で払うが、賄い付きの下宿であれば、家賃と食事代を毎月払い、伝賃金は払わないという。

なお、アジア不動産法制研究会・前出注（一）一四六頁によると、一九六〇年には六〇・七％、一九八五年には五三・八％であった。地価が上昇したバブルの時期に、伝賃金を授受する賃貸借が増加したように思われる。

(16) 韓国では、伝賃金が授受されたときには、賃貸人に、

当該伝賃金額に銀行の預金利率を掛けた収入があるとなして課税されることである。このように、建物賃貸の収益が家賃か伝賃保証金（の運用益）かで課税負担に差がない。したがって、税負担を軽減するために家賃でなく伝賃金を授受しているわけではない。なお、一戸目の所有住宅については、他者へ賃貸していても（このとき、自らは別の建物を賃借している）、賃貸所得たる家賃も伝賃保証金の金利も課税されないという。

(17) 私債市場とは、金融システムのうち制度金融以外の部分、すなわち、営業の許認可を受けず、各種の金融規制を免れている金融取引である。私金融部門とも呼ばれる。具体的には、金貸、質屋、無尽、講などの伝統的部門と、手形業者、金融会社などの近代的部門とに分けられる（後藤猛「韓国の経済・金融・証券市場」九一頁以下、杉江雅彦編『アジアNIEsの金融・証券市場』六一頁（金鎮九・宗智永））。

(18) 石氏によると、現在は、借地上の住宅の例は聞いたことがない。店舗用住宅でも、コンクリート造りなど寿命が長い建物では借地が多い。鉄パイプなどによる「仮建物」（工場や卸市場のことが多い）で、期間二年、数年の借地だけである。ただし、四〇～五〇年前には、貧困層に対する恩恵的な貸地で、賃料収益を目的としないものが、極めて少数が存在した、ということ

なぜ韓国では伝賃金が授受されるのか？

(19) である。
瀬川信久『日本の借地』、特に二〇九頁以下を参照。