

第7回 賃貸借(1)

2006/10/24

松岡 久和

【賃貸借契約の意義と位置】

1 賃貸借契約の意義・法的性質・社会的意義

- ・使用収益させる債務と賃料支払債務の双務・有償・諾成契約（601条）。
- ・目的物は多様。不動産賃貸借が重要。動産の例：レンタル、ファイナンス・リース

2 不動産を利用する様々な権利の中での賃貸借契約の位置

- ・立法者の構想（地上権ニ関スル法律（1900年）参照）とその挫折

【参考図】 賃貸借契約の位置と特別法（大村・88頁 図表7/8-2）

	動 産	不 動 産		
		建 物	土 地（宅地）	土 地（農地）
物 権	な し	な し	地上権	永小作権
債 権	賃借権 (リース等)	賃借権	賃借権	賃借権

借地借家法

農地法

- ※他に特別法として、公営住宅法、罹災都市借地借家臨時処理法などがある。
- ※賃借権の他に他人物の利用権として、使用借権、地役権・入会権などがある。

3 講義の構成

【賃貸借契約の意義と位置】

1 諾成契約性

【参考】 法律による賃借権の成立：仮登記担保法10条、罹災2条

2 処分能力・権限のない者の行う賃貸：短期賃貸借（602条）

- ・処分権限を欠く者の例 28条・103条・864条・918条3項・943条2項・953条など
- ・2004年4月1日以前に締結された賃貸借については旧395条の適用がある。

3 契約締結時前後に授受される金銭

- (1) 敷金
- (2) 権利金
- (3) 礼金
- (4) 保証金
- (5) 建設協力金

【当事者間における賃貸借契約の効力】

1 賃貸人の義務

- (1) 目的物を契約で定めた用法に従って使用収益させる義務(601条)
- (2) 修繕義務 (606条1項)

Case 07-01 YはXから営業用に本件建物を借りていたが、大震災によって建物が相当地に傷んで1か月間はその修繕工事で使用ができず、さらにその後の1か月間もガス・水道・下水道施設が正常に復帰しなかったため、店舗としては使い物にならなかった。YはXの賃料請求に対して、減額等を主張できるか。

- ・修繕のための行為については賃借人に一定の受忍義務 (606条2項・607条)
- ・修繕を賃借人負担とする特約の効力 (教科書資料1 IXの契約書7条参照)
※このような約定をせずに退去時に行われる**敷引き**の効力とは別問題。消契10条参照。
- ・当事者の帰責事由の有無による契約関係の帰趨 (609～611条、536条1項)

参考判例 大判大正10年9月26日民録27輯1627頁 (全部使用不能の場合)

- (3) 賃貸人の担保責任 (559条による560条以下の準用)

Case 07-02 ① XはAの相続人と称するYから建物甲を賃借したが、A Y間の養子縁組は無効で真の相続人Zから明渡請求を受けた。X Y Zの関係はどうなるか。

② XがYから賃借した建物の雨漏りが原因で、X所有の桐箆箆が損傷し、修補費用に15万円を要した。XはYにこの費用の賠償を求めることができるか。

- (4) 費用償還義務 (608条)
 - ・ **必要費**と**有益費**の異なる取扱い
 - ・ 留置権の主張の可否 **参考判例** 大判昭和10年5月13日民集14巻876頁
- (5) 契約終了時の敷金返還義務

Case 07-03 Yは、Xとの間の建物甲の賃貸借契約期間が満了して明渡しを求められて了承した。しかし、Xが倒産するとの噂が流れてきたので、契約締結時に差し入れている権利金50万円や敷金100万円がきちんと返還されるかどうか不安である。そこでYは金銭の返還があるまで甲を明け渡さないと主張することができるか。

判例 65、11＝百60、67 (権利金返還請求)、最判平成10年9月3日民集52巻6号1467頁

2 賃借人の義務

- (1) **賃料支払義務** (601条。なお312～316条の**不動産賃貸人の先取特権**も参照)
 - ・ 賃料債務の発生時期と支払時期 (614条)
 - ・ 不可抗力により**使用・収益**ができない場合などの賃料債務の減免 (609～610条)
もっとも小作料に関しては、農地法24条で修正されている。

(2) 契約終了時の目的物返還義務等

- ・原状回復義務・付属物収去義務（かつ収去権：616条→597条1項、598条）
- ・賃借目的物に付合した場合→242条・243条、244条・608条

(3) 用法遵守義務・保管義務その他の義務

Case 07-04 XはYから建物甲を借りて住んでいるが、賃貸借契約書に次のような条項が入っており、それに違反した場合、Yから契約違反で契約を解除されるだろうか。

- ①ペット飼育禁止特約に反し、猫を飼った場合
- ②ペット飼育禁止特約に反し、小鳥を飼った場合
- ③子供が生まれれば退去するという特約に反し、子供が生まれた場合
- ④増改築禁止特約に反し、子供の勉強部屋を増築した場合

- ・用法につきとくに約定がない場合（616条→594条1項）、用法の約定とその限界

判例 最判昭和41年4月21日民集20巻4号720頁

- ・保管義務（400条）、修繕の必要性の通知義務（615条）、修繕受忍義務（606条2項）
- ・無断転貸・無断譲渡の原則禁止（612条）

【賃貸借契約の存続期間と終了】

1 賃貸借契約の当初の存続期間

- ・期間につき約定がある場合（604条）とない場合（617・618条）：**解約自由の原則**

2 賃貸借契約の期間の更新

- ・更新の推定（619条1項）と更新拒絶自由の原則および更新の効果（619条1項第2文、同条2項）

3 賃貸借契約の終了原因

- (1) 期間満了の場合の更新拒絶
- (2) 期間の定めのない契約における解約後の所定期間の経過
- (3) 両当事者の帰責事由によらない目的物の滅失等による目的不達成
- (4) 債務不履行を理由とする解除

Case 07-05 Xは自己所有の建物甲をYに賃貸した。Yにつき、次のような契約違反の事実が存在する場合、Xは、この賃貸借契約を解除して、Y（and/or 第三者Z）に即時の退去を求めることができるか。また、解除を主張する場合、Yに対して契約遵守の催告をする必要があるか。

- ①Yが、2か月間、賃料の支払いを滞らせている場合
- ②Yが、常識では考えられないような方法で甲を使用し、甲が損壊している場合
- ③Yが、個人商店を株式会社化し、設立したZに転貸している場合

・信頼関係破壊の法理の二面性

判例 A : 59 (賃料増額紛争)・60 = 百59 (無断増改築)、B : 61・62 (用法違反等)

関連判例 63 (5か月の家賃滞納と無催告解除特約) や68 = 百62 (更新料不払い)

・無断転貸と背信行為論・即物的信頼関係論

判例 52 (隣地無断転借と息子名義での建物建築)・53 (法人の経営者の交代)・54 (譲渡担保)

紙上補足：即物的信頼関係論

広中俊雄『債権各論講義 [第6版]』168頁以下(有斐閣、1994年)に代表される見解で、戦後間もなくの裁判例で問題になったような事例(転借人が米軍の「オンリー」さん：今は差別用語だよね。米軍兵士相手専門の売春婦を指す)で、「人的な」信頼関係の破壊をも含めることを批判し、「ザッハリッヒ」(即物的と訳されるドイツ語)な、つまり、賃料支払や賃借物の維持管理を不安にさせるような「物的」な信頼関係の破壊に限定すべきだとする立場を指す。