

第10回講義の補足説明

20011/10/31

01関連

超基本の条文問題のはずですが、要件事実との関係を見ると、意外と奥が深い難問です。潮見『債権各論Ⅰ』136頁や山本敬三『民法講義Ⅳ-1 契約』（有斐閣、2005年）408頁では、目的物の引渡し賃料請求の要件事実となっています。初心者の段階ではあえて避けている要件事実論にかかわりますが、重要問題なので踏み込んで解説します。

目的物の引渡し賃料請求の要件事実となるという記述の由来は、おそらく、司法研修所編『民事訴訟における要件事実 第2巻』（法曹会、1992年）6頁にあります。それによると、引渡しが必要な理由は、「賃貸借の性質上、目的物を一定期間賃借人の使用収益が可能な状態に置く必要があるから」ということです。しかし、ここには次の3つの誤りがあります。

- ①賃貸借契約が諾成契約であるということと矛盾します。
- ②「使用収益が可能な状態に置く」と「目的物を引き渡す」の違いを見過ごしています。講義でも述べましたがたとえば、11月1日から契約期間がスタートし、「貸主が鍵を取りに来てくれればお渡しします。いつからでも使用できます」と言ったとすると、借主が使用収益が可能な状態に置いてはいますが、鍵を渡すなどの行為がない限り引渡しはなされていません。この場合、鍵を受け取って入居した（引渡しが行われた）のが11月10日であっても、1か月の賃料は全部支払う必要があります。
- ③上記『民事訴訟における要件事実 第2巻』は、判例を抽象論で引用し、事実との対応関係をきちんと確認していません。これは非常に困った態度です。引用されている2つの大審院判例は、契約途中で目的物が損傷して借主が十分な使用収益ができなかった場合借主は賃料の減額請求ができるとするものと、将来の賃料債権を差し押さえて転付命令を取れるかというまったく別の問題が議論されている事例です。もう1つの最判昭36・7・21民集15巻7号1952頁の事例は、非常に特殊です（第一審判決を読まないとも内容もわかりません）。借主が罹災都市借地借家臨時処理法によって土地の優先賃借権行使の意思表示をしたのですが、地主が何年も裁判で争って借主に使わせなかったのです。判決は、この場合、賃貸借契約は成立しているが、前訴確定後地主が借主に使用収益をさせるに至るまでは賃料債権は発生しない、としました。単に引渡しをしなかったことが問題なのではなく、賃貸借契約の成立を争って使用収益をさせなかったことが重要です。なお、この場合は、賃貸人に帰責事由のある債務不履行ですから、危険負担的に賃料債権が消滅するとか、貸主の履行がないため賃料債権が発生しない、というのも変です。賃料債権は期間の経過毎に発生し借主は賃料債務を負うが、同額以上の損害賠償債権を取得するのでこれと相殺する、というのが、適切な構成だと思います。いずれにせよ、この判決を「引渡しをしていないので賃料債権は発生しない」と読むのは誤解です。

なお、要件事実を論じている本は多いのですが、これほど基本的なことなのに、言及するものが少なく、書いていることのほとんどが、司法研修所の見解の結論の引用だけです。私の手元の本では、並木茂『要件事実原論』（悠々社、2003年）233頁が疑問があるとだけ書いているほか、升田純『要件事実の基礎と実践』（金融財政事情研究会、2003年）129頁が、賃料請求には、賃貸借契約の締結の事実と特定の賃料額の合意の成立で足りるとしていますが、理由付けはありません。

02と11関連

講義後の質問でも、権利者からの承継取得間の優劣争い（いわば枝分かれした権利取得の競争）である対

抗問題（公示の原則の問題）と、無権利者からの善意者の原始取得の可否（公信の原則の問題）を混乱している方がおられましたので、物権変動のあたりの復習をしっかりとしてください。ここはその応用です。

なお、11の「対抗要件を備えれば、」を、「有効な対抗要件を備えれば」の意味に理解し、所有者からいったん無権利者の処分の追認があったものと読み込むと、11は正解となりえないわけではありません。そのように読める曖昧さが問題に残ったことはお詫びしますが、そこまで深読みされるとは思いませんでした。

04関連

確認の質問が多かったです。まず問われていないことですが、保佐開始の審判前に賃貸借契約が結ばれているので、この契約は本人も保佐人も取り消せません。これと有効に成立した賃貸借契約の解除とを混乱しておられる方もいたので注意しておきます。

宅地の賃貸借契約の解除は、文理解釈だと13条1項3号の「不動産……に関する権利の得喪」の「喪」に該当し、保佐人の同意を要しますから、この文章は正しいように見えます。しかし、講義で触れたように、そもそも賃貸借契約の解除一般が、同意を要しない管理行為と性格付けられる可能性があります（13条1項9号・602条は管理行為を処分制限から除外したと読めます）。さらに、この点を措くとしても、締結されたのが同意を要しない短期賃貸借契約である場合には、解除にも同意を要しないとすべきでしょう。それゆえ、この文章は誤っていると思われる。

なお、短期賃貸借に該当しない長期の賃貸借の扱いには争いがあります。短期賃貸借の限度で有効（超過部分のみが無効であったり取り消せたりする）とする説と、短期賃貸借には当たらず全部が無効であったり取り消せるとする説です。学説上は前者が有力とも思われますが、中途半端な期間だけ借借人を保護しても不十分です。また、宅地の賃貸借の場合には、30年未満の期間は認められません（全部長期賃貸借になります）ので、私は後者を支持します。

07関連

差し替えたのを忘れていて失礼しました。混乱したので確認しておきます。判例（最判昭43・11・21民集22巻12号2741頁・P II 204）は、居住自体に全面的な支障が生じていない場合には全額の支払拒絶はできないとしていますので、誤りです。

12・13関連

いずれもBやCが善意であれば、訴え提起前に収取した賃料や利用利益は、189条によって返還する必要がないとされます（Bについては甲を善意・無過失で有償取得した場合に限るとの見解も有力です。この点は不当利得の回に扱います）。法定果実の場合は、189条1項の適用のようですが、Cの得た使用利益は果実そのものではありませんので、189条1項の類推適用によります。

悪意の場合が問題です。とりわけ、潮見『債権各論 I』132頁の「多いほうが、所有者に対して不当利得として返還されるべきです」は、通説ではありませんので注意を要します。12の事例では、BがCから受領した月額20万円の賃料は法定果実ですから、Bが悪意であれば、そのままその額を返還すべきだとすることは、まだしも理解できます。もっとも、この場合も、不当利得の一般的な考え方では、相場額を超える10万円の賃料部分は、

Bの才覚と努力によるものと考えられますから、Aの所有する甲から生じた利益とは言えないとされています。こうした利益の剥奪は、Aの損失を超えていますので、準事務管理を認める一部の学説を除いて、必ずしも認められていません。これを肯定するために、190条1項が、一般的な考え方に対する例外を規定するとみるのでしょうか。潮見・前掲が190条を挙げているのはその趣旨ですし、成り立つ考え方ではありますが、必ずしも一般的とは申せません。

次に、13の事例では、Bが受領したのはやはり月額20万円の賃料ですから、利得責任は、現に受領したこの額を基礎とすべきであり、受領もしていない月額30万円の返還を認めるのは難しいと思います。それを認めるためには、差額を190条1項の「過失によって……収取を怠った果実の代価」と考えるのでしょうかね。しかし、いかに悪意の者とはいっても、相場賃料額で賃貸借契約を締結する義務があるとは言にくいのではないのでしょうか。

要するに、不当利得の一般的な考え方では、むしろ、現に挙げている利得を基準に、客観的利用価値の範囲内で返還する義務がある（いづれか低い方になる）とするのが通常です。190条がこれを変更していないとすれば、12では月額10万円、13では月額20万円、×月数がBの返還すべき額の基準となります。

この問題は、不当利得の考え方とも関連し、多数の見解が分かれています（詳しくは、山本・前掲書424頁以下）。初心者の段階では、あまり細かい違いにこだわらず、上記解説をざっと理解できれば十分です。

また、「Aは、BとCの両方に請求できるのか。また、どちらに先に請求すべきか」との質問もありました。Aは、BまたはCの一方から利得の返還を受ければ、同一の利益について二重の返還を受けられません。訴訟法上、両者を同時に訴えることはできますが（どちらが先ということはありません）、一方の債務が履行されれば、Aの損失ないし損害がなくなって他方もその限度で目的を到達して消滅します。両者は不真正連帯債務関係にあると表現しても良いです。不法行為の場合の重複填補禁止や損益相殺の発想と同じです。

18・19関連

まず、造作とは、「建物に付加された物件で、賃借人の所有に属し、かつ建物の使用に客観的便益を与えるもの」をいい（最判昭29・3・11民集8巻3号672頁・PⅡ225関連判例）、「建物の構成部分ではないが建物に付加されて建物の便益に供される物、例えば、物干場・電気・水道施設などをいう」（『法律学小辞典第4版補訂版』（有斐閣）ともされています。フローリングは、建物の床として構成部分となっていますので、18・19では造作買取請求権は問題になりません。収去もできませんが、床材を廃棄するなど和室に戻すことは不可能ではありません。「過大な費用がかかる」だけです（潮見『債権各論Ⅰ』139頁が「社会通念上分離不可能」というのは「原状回復不能」ではないと読めます。ちょっと紛らわしい表現ですが）。

次に、原状回復とその費用の関係ですが、「過大な費用がかかる」ことを原状回復不能と見るか否かは考え方が分かれるでしょう。18と19を整合的に理解するためには、①原状回復が不能であるから原状回復義務はないとしたうえで、19において原状回復費用の賠償をも否定する、もしくは、②原状回復は可能であり原則として原状回復義務があるが、18の場合は賃貸人の同意があることから、原状回復義務を排除する黙示の合意が認められるとする（特約がなくても改装への同意の中にそこまでの趣旨を読み込みうる）、のいずれかでしょう。私は講義で示したように、「過大な費用がかかる」ことは原状回復が不可能なことと同じではないと理解しており、②の方が優れていると考えます。

18では有益費償還請求が可能ですが、19では認められません。①の考え方なら、19においても有益費償還請求ができるかもしれません。これに対して、②の考え方なら、Xは、そもそも改装結果を否定して原状回復請求ができるのですから、原状に戻されて増加価値は存在しなくなり、有益費償還請求はできません。Yに無断改造という重大な債務不履行があるのに、逆にYに有益費償還請求が可能だとする①の考え方は、この点でも支持できません。

20・21関連

講義では、借地借家法上の造作買取請求権を外して純粋に民法の問題にするはずだったが、どういうふう判断してこれらの問題を作成したのかすっかり忘れていて申し訳ありませんでした。呆けています。

造作請求の対象は、上記の定義のように賃借人の所有物に限るようで、親子であるからといってZのものをZの同意なく処分することはできません。Zが処分に同意してエアコンの所有権もしくは処分権をYに与えれば造作買取請求も可能かもしれませんが、この問題では、YZは喧嘩して別居していますので、これも考えられません。借地借家法33条の買取請求権は成立しないことを前提に話をします。

20では、賃借人には原状回復義務（600条⇒598条後段）がありますから、Zの同意を得て（それが不可能であれば、Xから所有者としての妨害排除請求を受ける可能性のあるZのための事務管理として）、エアコンを取り外すこととなります。Yは、Zにエアコンを返却する義務を負い、費用償還請求権を得ます。留置権が主張できるでしょう。

21では、借主Yには収去権がありますが（事務管理としてZのためにも収去してZに返却することができます）、造作買取請求ができないのと同様、Zからエアコンの所有権または処分権を取得していないと、有益費償還請求権はないというべきでしょう。この点、訂正をさせていただきます。