

第8回 賃貸借(1): 当事者関係を中心に

2016/11/07
松岡 久和

【賃貸借契約の意義と位置】(230-232頁)

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)
- 【参考】 法律による賃借権の成立: 仮登記担保法10条(法定借地権)
- 【改正案】 賃借人の契約終了時の返還債務も追加(新601条)
- ・対象物は多様。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
- ・契約期間は定めていなくてもよいが最長20年(604条) 【改正案】 50年(新604条)

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

- ・立法者の構想とその挫折

【参考図】 賃貸借契約の位置と特別法(大村敦志『新基本民法契約編』98頁(有斐閣、2016年)図表6/7-2)

	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

※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 制限行為能力者・権限のない者の行う賃貸: 短期賃貸借(602条)

- ・短期賃貸借: 植林・伐採目的の山林10年、その他の土地5年、建物3年、動産6か月
←管理行為としての許容
- ・処分権限を欠く者の例 28条・103条・830条4項・895条2項・918条3項・943条2項・953条
- 【改正法】 「制限能力者」の部分を削除⇒5・9・13・17条等の個別解釈
- ・2004年4月1日以前締結の賃貸借には旧395条(短賃保護)が適用(2003年改正付則5条)

4 契約締結時前後に授受される金銭

【参考】 最判平10・9・3民集52巻6号1467頁の田原睦夫評釈・リマークス19号48頁に要領よいまとめと豊富な文献引用がある

- ①敷金: 賃料債権・損害賠償債権等の担保として預託される金銭(316条・619条2項にわずかな手掛かり。【改正法】 新622条の2に返還時期や敷金充当について規定を新設)
- ②権利金: 賃借権の対価・営業上の利益の対価・賃料一部前払・譲渡性の対価等々
【判例】 P225(場所的利益に対する対価⇒合意解除の場合にも特約がなければ不返還)
- ③礼金: 賃借権設定の対価・賃料一部前払・通常損耗負担その他
(元々は賃料規制の脱法行為。公営住宅等では授受されず、特定優良賃貸住宅供給促進法施行規則13条では3か月分以内の敷金以外は禁止。借手市場になって慣行は減少)
- ④建設協力金: 建設する建物の入居予定テナント(賃借人)から借りる工事融資金
- ⑤保証金: 多様な内容。①～④を複合させるものがある
- ⑥更新料: 契約更新のための対価・賃料一部前払 P226は個別事例毎の判断というが当該事例では、約定更新料の不払を信頼関係を維持する基盤を失わせる背信行為だとして解除を肯定

【当事者間における賃貸借契約の効力】(234-239頁)

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)
←→物権的利用権(地上権・永小作権)を設定した所有者には積極的な義務なし
- (2) 修繕義務(606条1項)
・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)
改正法 賃借人の責めに帰すべき事由による修繕は賃借人負担(新606条ただし書)
賃借人による修繕も肯定(新607条の2)

Case 08-01 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・下水道施設が復旧しなかったため、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。

- ・修繕を賃借人負担とする特約もいちは有効で消契10条の適用が問題
判例 最判平23・3・24民集65巻2号903頁：通常損耗の賃借人負担とする趣旨を含む敷引特約の消契10条違反を否定(反対意見有)、透明性の点でも問題
- ・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10・9・26民録27輯1627頁(全部使用不能の場合)
改正法 滅失以外の一時的使用・収益不能に拡大(新610条1項)、永続的不能ならば契約終了(新616条の2)

- (3) 賃貸人の担保責任(559条による560条以下の準用)

Case 08-02

- 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(追奪)を受けた。X Y Zの関係はどうか。
- 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)

- ・必要費の即時償還と有益費の終了時償還(期限猶予可)
- ・留置権の主張の可否 **判例** 大判昭10・5・13民集14巻876頁(肯定例)

- (5) 契約終了時の敷金返還義務

Case 08-03 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た敷金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。
20%の敷引特約が入っている場合の特約の効力はどうか判断されるか。

判例 P222(明渡し前の敷金返還請求権の転付命令は無効)、148(明渡しとの同時履行を否定)、前述最判平10・9・3(予期しない災害による家屋滅失を理由とする賃貸借契約の終了の場合には、特約がない限り敷引なし)

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)
もっとも農地賃料・地代に関しては、農地法20条で修正(借借11条・32条に類似)

- (2) 契約終了時の目的物返還義務等（新601条）
 - ・ 原状回復義務・付随物収去義務・収去権（616条⇒598条、新622条⇒新599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（616条→594条1項）・保管義務その他の義務

Case 08-04 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** P219（住宅用建物の賃借人が無断増改築禁止条項に反して2階を間貸しアパートに大改造した事例で信頼関係を破壊するおそれがあると認めるに足りないとして解除を否定）
- ・ 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】（244-248頁）

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
- ・ 更新の効果（619条1項第2文、同条2項）は期間の定めのない賃貸借へ変更
- ・ 更新料特約は消契10条に反しない（最判平23・7・15民集65巻5号2269頁。私は反対：<http://www.matsuoka.law.kyoto-u.ac.jp/research/RenewalCharge.html>）

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 08-05 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。

- ① Yが、2か月間、賃料の支払いを滞らせている場合
- ② Y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
- ③ Y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** P218（賃料増額紛争）・219（無断増改築）：解除権行使の制約の法理
- P204（無催告解除特約もこの趣旨で有効。5か月の家賃滞納で解除を肯定）
- P220・221（用法違反等）：無催告解除権の拡張の法理
- P226（更新料不払いは信頼関係を維持する基盤を失わせる著しい背信行為）
- ・ 無断転貸と背信行為論・即物的信頼関係論（次回に取り扱います）