

解 説

2014/01/27

松岡 久和

【答案作成についての一般的な注意】

(1) 【出題意図を見破る】 あらゆる試験には、それによって判定したい能力があり、そのための出題意図がある。法学の試験の場合、一定の制度や規定の趣旨、判例・学説の考え方という基礎となる知識の有無と、それを事例に当てはめて考える力、論理的な構成力、考えたことを伝える表現力などが問われることが多い。論文式の事例問題では、それがどういう制度や条文のどういう点を狙上に上げているのかを最初によく考える必要がある。

(2) 【筋道の通った答案】 少なくとも試験開始後15分から20分程度は、問題の分析による出題意図の推理や答案の構成をじっくりと考え、答案全体の骨子の見通しを付けてから、答案を書き出すべきである。ただ知っている知識を順不同で並べたような答案や、前後の論旨に矛盾があったり、論理運びがみえてこない答案は、どうしても評価が低くなる。体裁としても、適宜、段落分けやー1(1)①などの数字を用いて、論述を整理して書くようにすると良い。しかし、段落頭下げをしすぎて用紙幅の2/3程度しか使えなくなるなどは本末転倒。

(3) 【条文の適宜の引用】 実定法の問題については、試験用六法が貸与されていることもあり、どの法律のどの規定を問題にしているのかを、必要な範囲で書かなければならない（民法の答案では「民法」は略してもよいし、気になるようなら初出時に、「条数のみの表記は民法を指す」と書いておけば良い）。諸君が勉強している基本かつ中心は、実定法の具体的条文の解釈運用であることを忘れないようにしてほしい。

(4) 【事実の指摘】 事例問題については、事例自体に着目すべき事実がたくさんちりばめられている。それをヒントとして考え、答案においても、問題になる事実を適宜指摘して論述を進める必要がある。事例の事実を離れた抽象論だけでは足りない。解釈論は、ある条文の要件の何らかの要件に具体的事例の事実が当てはまるか否かを問題にすることが多いので、上記(3)で指摘した条文の適宜の引用は、事例の事実指摘を忘れないためにも必要である。

(5) 【読む人を意識した答案】 私を含めほとんどの採点者は、答案の字の上手・下手は、評価に際して考慮しない。しかし、あまりに読みにくい殴り書きの字や過度に小さい字、詰めすぎた書き方、多すぎる加除訂正は、読むこと自体を苦痛にし、マイナスに作用するおそれがある。要は、内容も含めて、答案の作成に当たっては、読む人のことを配慮した読みやすさに留意して欲しい。そのような姿勢は、必ずや諸君の答案の質を大きく向上させるだろう。

【出題の趣旨】

本問は、賃貸借契約に関する基本的な知識を問う問題である。具体的には、賃貸借契約における債務不履行責任と瑕疵担保責任（両者の関係、この法的構成と損害賠償の範囲の関係、損害の性質と帰責事由の要否）、修補義務免除特約の効力、賃料不払いを理由とする解除の可否、敷金の性質と相殺・差引計算の可否、更新拒絶の可否などの論点が絡んでおり、事例から法的問題点をきちんと見つけ出すことと、正確な基本知識によって解決の筋道を付けることを求めている。なお、この問題は2006年度の法学部民法第四部の期末試験に出題したものの1題を若干修正して作成したものである。

【解説】

1 Xの請求の趣旨

Xが訴訟で主張しようとしているのが、3か月分の賃料不払いによる契約解除（541条）を理由とする甲の明渡請求であることを、きちんと示して欲しい。これが出発点である。

2 Yの抗弁と中心となる争点

次に、Yの抗弁は、Xに対する費用償還請求権または損害賠償請求権による相殺により、賃料不払い（＝債務不履行）はない、というものである。YがXに対して、そのような反対債権を取得しているかどうか問題となるため、争点は、XがYに対して修補義務や損害賠償責任を負うか否かである。

3 修補義務と損害賠償責任

そこで修補義務と損害賠償義務について検討を進める。

1) 修補義務免除特約の効力と射程

原則として貸主に修補義務があるが（606条1項）、任意規定であるから、本件のような免除特約も一応は有効である。もっとも、消費者契約法8条・10条との関係では、無効とされる余地がある（この点まで言及することは期待していない。同法8条は損害賠償債務の減免を制限しているが、契約上の債務自体を制限することへの同条の適用ないし類推適用には議論があり、もっぱら10条の問題とみる見解もある）。また、本件特約は「壁や建具の修理」となっており、日常の使用によって汚損する部分の修理を意図すると考えるのが素直であり、甲の雨漏りの原因である天井裏の亀裂のような建物の基本構造に関わる部分についてまで、賃貸人の義務を免除したものとは考えにくい（そういう趣旨だとすると、有効性への疑念が強まる）。そうすると、本件特約の存在にもかかわらず、雨漏りの原因の修理にYが出捐した20万円は、本来賃貸人Xの負担すべきものであって、甲の価値の維持・保存に要する必要費に該当し、YはXに対して、直ちにその償還を求めることができる（608条1項）。

2) 損害賠償責任の根拠と要件充足の有無

甲の修補義務がXにあれば、その債務不履行責任が問題となるほか、瑕疵担保責任も問題となる（559条による570条の準用）。債務不履行責任であれば、異論なく本件のような拡大損害も賠償範囲に入る一方で、Xに帰責事由が必要である。甲の雨漏りが建物建築工事の手抜きに起因し、地震があるまでは賃貸人Xが甲の天井裏や壁の亀裂が生じていなかったか、生じていても発見できなかったとすれば、Xの帰責事由が否定されて、Yには損害賠償責任が生じない可能性が高い。

一方、本件の亀裂等は、本賃貸借契約締結時以前にすでに存在した甲の「隠れた瑕疵」には該当するが、瑕疵担保責任が対価的均衡を回復する趣旨の無過失責任である反面、拡

大損害については、貸主に帰責事由がなければならないというのが近時の通説的理解である。したがって、帰責事由がないと評価される可能性の高い本件では、瑕疵担保責任構成によっても、Yは乙の修理代金について損害賠償債権を取得できないと考えられる。

4 賃料不払いを理由とする解除の可否

以上のように、YがXに対して取得する反対債権の額が甲の修理代の20万円であるとする、Yには、1か月分の賃料の不払いが生じていることになる。Xは、9月2日に、541条に規定されたとおり、**相当期間を定めた催告**を行い、相当期間が経過したと思われる10月3日に**解除の意思表示**を行っており、解除の手続的要件は充たされている。

それでは、実体的要件はどうか。

1) 敷金充当の抗弁

Yは、敷金充当により賃料不払い状態はなくなったと主張しているが、**敷金は、賃貸人のための担保**であり、少なくとも賃貸借契約継続中には（ちなみに、契約が終了して明け渡せば、敷金充当が当然に行われる）、賃借人から敷金充当を主張することはできない。このようにYには1か月分の賃料不払いが続いていることになる。

2) 信頼関係破壊の法理

しかしながら、判例・通説は、賃貸借契約が生活や営業活動の基盤となるきわめて重要な契約であることから、解除権の発生要件を加重し、**信頼関係の破壊**を必要としている。本件は、1か月程度の賃料不払いと軽微であり、しかも、「不払い」といえるかどうかは賃貸人の責任の有無という微妙な判断に左右される問題であるから、とうてい信頼関係の破壊にまでは至っておらず、Xには解除権が発生していないと解される。

5 更新拒絶の可否

最後に、更新拒絶の可否について。**借地借家法26条**では、更新拒絶をするためには、期間満了の1年前から6か月前までの間に通知を要するが、1月27日現在から更新時期まで6か月ないため、4月の更新時点での更新拒絶はできない（この指摘をきちんと指摘している答案是優秀）。

ちなみに、民法とは異なり、借地借家法28条は、借家人の居住の継続の安定を図るため、**更新拒絶の自由を制約**し、同条所定の**正当の事由**がなければ、更新拒絶ができないとしている。本件では、たしかにX Y間に紛争が生じているが、信頼関係の破壊にまで至っていないことは上述のとおりである。また、これ以外にXが甲を必要とする事情など賃貸人の側に更新拒絶により甲の明渡しを必要とする事情は見当たらないから、Xは次期の更新時期においてもこのままでは更新拒絶をすることはできない（本問ではこの点を詳しく検討するまでもないので、この段落部分は加点要素としてのみ考慮される。この部分の叙述に必要以上に力を入れている答案是、問題の焦点が十分理解できていない）。

6 結論（余裕があれば最後に結論を明示していると締まった印象で良い。結論が決まっていれば、討論会の立論のように最初に結論を示してもよい。その場合には時間切れの途中答案になっても結論が見えているものと評価されやすいが、途中の論述がふらふらしているとかえって印象が悪くなるリスクも伴う）

賃料不払いを理由として本件賃貸借契約を解除し、甲の明渡しを求めるXの請求は、賃貸借契約の場合の加重された解除要件である信頼関係の破壊が存在しないため、認められない。また、更新拒絶をすることも、更新の6か月以上前の更新拒絶の意思表示をしていないため認められない（なお、更新拒絶の正当事由もない）。

補論：賃借建物甲自体の修繕費用の損害賠償と瑕疵担保の性質論

甲の修繕に要した20万円を有益費の償還請求と構成せず、損害賠償として請求すればどうなるか。債務不履行構成では、帰責事由を欠いて賠償請求が否定される可能性が高い。瑕疵担保責任構成では、瑕疵物自体に生じている損害なので、無過失で賠償が認められるかもしれない。ただ、法定責任説に立つと解決しにくい問題が生じる。というのは、法定責任説では、瑕疵のない特定物の引渡義務や貸主の瑕疵修補義務は否定的に解されるので、その不履行による損害賠償請求も、履行利益の損害賠償請求として否定されるかもしれないのである。