

目的物の一部を確定的に利用することができない場合の規律について

－「部会資料４５」の第１の７(２)アについての検討資料－

高 須 順 一

第１ はじめに

部会資料４５の第１の７(２)アにおいては、目的物の一部を確定的に利用することができない場合には、賃借人の義務違反による場合を含め、その割合に応じて賃料が当然に減額される旨の規定を設けることが提案されている。この点について弁護士会内の意見は分かれているが、現行６１１条の内容を変更して賃借人の義務違反の場合にまで賃料の当然減額を認めることに反対する意見も存在する。私も部会において慎重に考えるべきとの意見を発言したところであるが、その際に賃借人が負担する損害賠償債務との関係を具体的に検討すべきことを指摘し、他の幹事からも同旨の発言がなされたので、分科会での議論にあたり、以下の具体例を設定し、本検討資料として提出する次第である。

第２ 具体例の設定

- 1 AはBに対して、平成２３年４月１日、自らが所有する建物を月額賃料１５万円、契約期間２年の約定で貸し付けた。この建物には、母屋の他に離れが付いており、離れおよび母屋を含めた建物の時価相当額は６００万円であった。
- 2 Bはこの建物を使用していたが、平成２３年９月３０日、離れで昼寝をしていた際にB自らの寝たばこの不始末で火災を起こし、離れが焼失した。このため、母屋のみでの建物時価相当額は４００万円に減少してしまった。母屋は無事であるため、BはAからの建物賃借を継続しており、月々の賃料として引き続き１５万円を支払っている。ただし、母屋のみでの適正賃料額は月額１０万円であったとする。
- 3 Aは、平成２４年２月１日、Bを被告として、不法行為（あるいは債務不履行）に基づく損害賠償請求訴訟を提起した。請求内容は建物の価値減額分の２００万円の支払請求である。この裁判は平成２４年９月３０日、結審し、翌１０月３１日、A勝訴の判決が言い渡され、控訴されることなく確定した。Bは確定と同時に２００万円を支払った。
- 4 A B間の賃貸借契約は当初の契約期間である平成２５年３月３１日まで継続し、同日をもって期間満了により終了した。Bは建物から退去した。
- 5 平成２５年５月１日、BはAを被告として、離れが焼失した段階で適正賃料は月額１０万円となっており、賃料額はその時点で１０万円に当然に減額されているので、平成２３年１０月分から平成２５年３月分までの１８か月分の過払い相当分

計90万円の返還を求める不当利得請求訴訟を提起した。

6 Aはこの請求に応じなければならないか。

第3 問題提起（検討事項）

1 とりあえずの結論

上記具体例について、現行民法611条によれば、賃借人の過失により賃貸目的物の一部が滅失した事案であるので、同条によって賃料が減額されることはない（ただし、借地借家法32条の適用の可否が問題となることは後述する）。これに対し、部会資料45の第1の7(2)アに記載された提案によるならば、賃借人の義務違反による場合も含め賃料の当然減額を認めるので、焼失時から賃料の減額が認められることになる。

そこで、仮に離れが焼失した平成23年9月30日の翌日、つまり10月分からは、BはAに対し10万円の賃料を支払うのみで足りることになる。

このとき、部会資料の29頁の説明によれば、AはBに対し、別途損害賠償請求をなしうるので結論としては不当な結果を招くことはないと説明されている。この説明の趣旨は、月額5万円の減額分については損害賠償としてAは請求することができるということと思われる。

2 損害賠償請求はどこまで可能か。

建物が減価したこと、そのものの損害賠償である200万円の賠償責任の他に、月額5万円の損害賠償責任がBに発生するか否かには、疑問の余地がないわけではないが、自らの過失（義務違反）により賃貸目的物の一部を滅失させておきながら、賃料の減額利益のみを収受しようという解釈を取ることは不合理であり、解釈論上、月額5万円に関する損害賠償請求権をAに認めることは可能と理解される。したがって、Bが平成23年10月分から賃料の減額を主張した場合には、AはBに対する損害賠償請求訴訟の提起にあたり、200万円の他に月額5万円分の減額賃料相当分を加算することが可能と思われる。だからこそ、部会資料は、賃料の当然減額を認めても不当な結果を招くことはないと指摘するのである。

そうなれば、部会資料の提案のように賃料の当然減額を認めても、その分を別途損害賠償請求として回収しうることになるから、不都合はないようにも思われる。しかし、この場合、賃借人側は減額賃料額を把握する作業を行わなければならない。また、賃貸人側も減額相当分の損害額を把握する作業を行わなければならない。いずれも鑑定を必要すると思われるが、鑑定結果も唯一絶対のものではなく、当事者が鑑定結果に納得するかどうかは別問題である。つまり、この構成は理論的には整合的であるが、実際の紛争解決の場面になると、極めて使いにくい

解決方法になる可能性がある。

さらに、上記具体例を検討すると、更なる問題点が明らかになる。

3 具体例の検討

上記具体例のように、Bが当初、減額を請求せず月15万円の賃料を支払い続け、損害額を200万円とする訴訟が確定した後に、改めて遡及して減額相当分の返還を請求する場合はどうであろうか。

賃料減額の効果は当然に発生するのであるから、Bの請求は消滅時効にかからない限りいつでも可能である。Bは平成23年10月分からの減額賃料相当額(本具体例では90万円)を請求することができる。

これに対して、実体法的にはAはBに対し、改めて減額賃料相当額の損害賠償請求を行いたいところであるが、この場合、損害賠償請求訴訟は既に確定しており、賠償額を200万円とすることで既判力が生じている。よって、新たに追加の損害賠償請求を行うことは、既判力の時的限界(口頭弁論終結時である平成24年9月30日)までの分は、既判力に抵触し請求困難である。この点は損害賠償請求権の訴訟物の理解にもよるが、現在の判例法理によれば、上記結論になるものと思料される。

そうすると、Aは本具体例において、200万円の損害賠償を受けても、事後的に90万円の賃料減額分を支払わなければならない、そのうえで、新たに請求しうる賃料減額相当分の損害は平成24年10月分以降に限定されるから、それ以前の平成23年10月分から同24年9月分までの1年間分の損害分60万円は請求不能となる。そうすると、新たに請求しうるのは平成24年11月分から同25年3月分までの6か月分30万円のみであり、結局、140万円のみ満足を受けるのみとなる。

しかし、離れが焼失したことによる損害が200万円、生じているにもかかわらず、最終的に140万円の支払いしか受けることができないというのは、結論的に合理性を欠くと危惧される。

4 現行民法611条の場合の規律

現行民法611条によれば、前述のとおり、200万円の損害賠償請求をAが受けるのみであり、賃料減額分の事後的清算関係が生じることはない。

ただし、この場合にも、借地借家法32条の賃料減額請求権をBが行使することは可能であろう。同条の場合には諸事情の総合判断となるが、Bが自ら損害賠償義務を果たしたうえであれば、客観的な適正賃料額が減額された以上、Bの請求を認めることには合理性があるように思われる。

しかし、この場合には、形成権の行使であり、請求時から賃料減額の効果が生

じるのであるから、建物焼失時に遡及することはない。したがって、Bが借地借家法上の賃料減額請求権を行使した場合には、その時点で直ちにAは減額賃料分の損害賠償請求をすればよいのであるから、Bにより事後的に遡及的主張がなされ、かつ、その場合にAの損害賠償請求が既に確定した訴訟の既判力により請求困難となるという自体は回避しうるものと理解される。

結果的に、現行民法611条によれば、AはBに対し、離れの焼失に伴う200万円の損害については全額、賠償請求により満足を得ることになる。

第4 総括

以上の検討を通じて部会資料の提案について、以下の留意点が明らかになったを思料される。

賃借人の義務違反による場合を含め、一部滅失の場合に賃料の当然減額を認めるという構成は、賃料の減額分に対応する損害賠償請求権を賃貸人側に認めるということで当事者の利益状況を調整しようという発想であると思われるが、このような構成は理論的には明解であるものの実際の紛争解決の場面においては、減額分を適正に把握するという困難な作業があり、また、当事者間が納得しなければ訴訟等に発展し、また、その訴訟の内容が複雑化するという問題がある。

このような構成を取るならば、現行民法611条のように賃料減額請求を認めず、その分について別途損害賠償請求により調整する必要がない法制度の方が簡明であり、分かりやすく、使いやすいのではないか。

具体例の検討を通じて明らかになったように、部会資料の提案には、損害賠償請求訴訟が提起され、既判力が生じた場合の事後的解決に不合理な結果をもたらす事態が生じる。部会資料の提案を前提として、この問題を回避するためには、せめて賃料の当然減額構成を放棄し、賃借人が請求した時点から減額の効果が生じるという請求時構成を取ることが必要と思料される。

ただし、このような構成であれば現行の借地借家法32条の賃料減額請求権と大差ないこととなり、借地借家法上の請求に加え、新たにこの種の請求権を義務違反のある賃借人に認めることに、どれだけの積極的な意義があるのか疑問のようにも思われる。

以上