

民法（債権関係）の改正に関する検討事項(11)

第1 消費貸借

1 総論

消費貸借に関しては、これを要物契約として規定することの当否を始めとして、後記2から6までに取り上げた問題点が指摘されているが、このほか、消費貸借の規定を見直すに当たって、どのような点に留意する必要があるか。

2 消費貸借の成立——要物性の見直し

消費貸借は、金銭その他の物の交付があつて初めて成立する要物契約とされている（民法第587条）。

ところが、実務では、金銭が交付される前に公正証書（執行証書）の作成や抵当権の設定がしばしば行われていることから、消費貸借を要物契約として規定していると、このような公正証書や抵当権の効力について疑義が生じかねないという問題点が指摘されている。

そこで、消費貸借について、これを諾成契約として規定する方向で見直すべきであるとの考え方が提示されているが、どのように考えるか。

また、消費貸借を諾成契約とする場合であっても、無利息消費貸借については、合意のみで貸す債務が発生するとするのは適当ではないとして、書面による諾成的消費貸借と要物契約としての消費貸借とを並存させるという考え方や、書面によるものを除き目的物の交付前における解除権を認めるべきであるという考え方が提示されているが、どのように考えるか。

（関連論点）

1 目的物の交付前における消費者借主の解除権

消費貸借を諾成契約として規定した上で、書面によらない無利息消費貸借については、貸主が目的物を借主に交付するまでは、各当事者が消費貸借を解除することができるとする立法提案では、さらに、貸主が事業者であり借主が消費者である場合には、利息の有無や書面の有無を問わず、貸主が目的物を借主に交付するまでは、借主は消費貸借を解除することができるとする考え方も提示されている。この考え方によれば、事業者である貸主と消費者である借主との間で返還時期の定めのある利息付金銭消費貸借が締結された場合に、契約成立後に金銭を必要としなくなった借主は、この解除権を行使することにより、利息の支払の負担から解放されることになる。

他方、この考え方に対しては、借主が中小零細事業者である場合にも、解除権の行使による利息の支払の負担からの解放を認める必要性があるとして、貸主が事業者で

あれば、借主が消費者でなくても、利息の有無や書面の有無を問わず、貸主が目的物を借主に交付するまでは、借主は消費貸借を解除することができるべきであるとの意見も提示されている。

以上のような考え方について、どのように考えるか。

なお、「事業者」、「消費者」等の文言を用いて規定の適用範囲を画することの当否については、個別的課題の検討が一巡した後に、改めて全体を振り返りながら行うことを予定している。

2 目的物の引渡前の当事者の一方についての破産手続の開始

民法第589条は、「消費貸借の予約は、その後に当事者の一方が破産手続開始の決定を受けたときは、その効力を失う。」と規定している。借主が破産手続開始の決定を受けた場合については、予約当事者間における信用供与の前提が崩れることを根拠とするものとされている。また、貸主が破産手続開始の決定を受けた場合については、借主が破産債権者として配当しか受けられなくなる一方、借主に対する返還請求権が破産財団を構成することになるが、そのような煩雑な処理は消費貸借の予約の趣旨や目的に合致しないことを根拠とするものとされている。

以上のような同条の趣旨は、諾成的消費貸借における目的物が交付される前の当事者間にも妥当することから、消費貸借を諾成契約として規定する場合には、その旨を明文化すべきであるとの考え方が提示されている。

このような考え方について、どのように考えるか。

3 消費貸借の予約

民法第589条は、当事者の一方が破産手続開始の決定を受けたときの規律として、消費貸借の予約について規定しているところ、消費貸借を諾成契約として規定する場合に、消費貸借の予約の規定がなお必要かどうかについては、議論がある。

消費貸借の予約は、当事者間に本契約である消費貸借を締結する債務を生じさせる契約であるなどと説明される。消費貸借の予約に基づいて本契約である消費貸借を締結するには、目的物の交付が必要であり、単に予約完結権が行使されただけでは消費貸借は成立しないものの、貸主となるべき者に貸す債務が発生すると解されており、この状態をもって諾成的消費貸借の成立とみる見解もある。消費貸借の予約と諾成的消費貸借との異同は必ずしも明確ではないとの指摘もあるが、いずれにせよ、諾成契約としての消費貸借が認められるのであれば、消費貸借の予約の実質的な必要性は大幅に失われることになると指摘されている。そこで、消費貸借の予約の規定は不要であるとする考え方があり得る。

他方で、諾成的消費貸借と消費貸借の予約とでは法形式が異なり、現実にも消費貸借の予約という形式が用いられる場面が多いことを指摘して、同法第589条と同趣旨の消費貸借の予約の規定を維持すべきであるという考え方も提示されている。

これらの考え方について、どのように考えるか。

3 利息に関する規律の明確化

消費貸借における利息については、条文上、貸主の担保責任に関する規定（民法第590条第1項）において言及されているにすぎないが、現実に用いられる消費貸借のほとんどが利息付消費貸借であることを踏まえ、利息の発生をめぐる法律関係を明確にするために、利息を支払うべき旨の合意がある場合に限り借主は利息の支払義務を負うことを条文上も明らかにするべきであるとの考え方が提示されている。

このような考え方について、どのように考えるか。

4 目的物に瑕疵があった場合の貸主の担保責任

消費貸借の目的物に瑕疵があった場合の貸主の担保責任について規定する民法第590条に関し、売買における売主の担保責任及び贈与における贈与者の担保責任の規律が見直されるのであれば、利息付消費貸借における貸主の担保責任の規律は売買における売主の担保責任の規律に対応するものに、無利息消費貸借における貸主の担保責任の規律は贈与における贈与者の担保責任の規律に対応するものに、それぞれ改めるべきであるとの考え方が提示されている。

売買における売主の担保責任の規律及び贈与における贈与者の担保責任の規律の見直しの方角性にもよるが、このような考え方について、どのように考えるか。

（関連論点） 目的物に瑕疵があった場合の借主の返還義務

借主の返還義務について、民法第590条第2項前段は、「無利息の消費貸借においては、借主は、瑕疵がある物の価額を返還することができる。」と規定する。

この規定については、文言上は、その適用対象は無利息消費貸借に限定されているが、学説では、貸主の担保責任を追及しない場合における利息付消費貸借についても無利息消費貸借と区別しなければならない理由はないとして、この場合の利息付消費貸借にも適用されるとする見解が通説とされている。

そこで、この規定を利息の有無を問わないものに改めるべきであるとする考え方が提示されているが、これについて、どのように考えるか。

5 消費貸借の終了

民法第591条第2項は、消費貸借において、借主はいつでも返還をすることができる」と規定しているが、他方で、同法第136条第2項が、期限の利益を放棄することによって相手方の利益を害することはできない」と規定していることから、返還時期が定められている利息付消費貸借における期限前弁済の可否や、期限前弁済が許されるとした場合に貸主に生ずる損害（約定の返還時期までの利息相当額）を賠償する義務の有無が、条文上は必ずしも明らかではないとの指摘がある。

そこで、返還時期の定めのある利息付消費貸借においても期限前弁済をするこ

とができ、その場合には、借主は貸主に生ずる損害を賠償しなければならないことを条文上も明らかにすべきであるとの考え方が提示されているが、このような考え方について、どのように考えるか。

(関連論点) 事業者が消費者に融資をした場合の特則

立法提案には、返還時期が定められている利息付消費貸借であっても、貸主が事業者であり、借主が消費者である場合には、借主は貸主に生ずる損害を賠償することなく期限前弁済をすることが許されるとの特則を設けるべきであるとするものもある。

このような考え方について、どのように考えるか。

6 抗弁の接続

消費貸借の規定の見直しに関連して、消費者が物品若しくは権利を購入する契約又は有償で役務の提供を受ける契約を締結する際に、これらの供給者とは異なる事業者との間で消費貸借契約を締結して信用供与を受けた場合に、一定の要件の下で、借主である消費者が供給者に対して生じている事由をもって貸主である事業者に対抗することができる(抗弁の接続)との規定を新設するべきであるとの考え方が示されている。

このような考え方について、どのように考えるか。

第2 賃貸借

(注) 民法典における規定の配列は、使用貸借、賃貸借の順であるが、ここでは専ら審議のしやすさという観点から、賃貸借、使用貸借の順に検討することとした。この検討順は、典型契約の配列の見直し案を提示するものではない。典型契約の配列については、改めて別の機会に取り上げることとする。

1 総論

民法は、賃貸借に関して総則、賃貸借の効力、賃貸借の終了に関する規定を置いているところ、これらの規定については、後記2から4までに記載するような問題点が指摘されているが、このほか、賃貸借に関する規定を見直すに当たって、どのような点に留意する必要があるか。

(関連論点) 賃貸借終了時における目的物の返還義務の明示

賃貸借の冒頭規定は、「当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる」(民法第601条)と定められているところ、この規定に対しては、賃貸借契約の終了時に賃借人が目的物を返還しなければならないという基本的な事項が示されておらず、これを明確化すべきであるとの考え方が提示されている。賃借人の目的物返還義務は、民法第616条が準用する使用貸借の規定(同法第597条第1項)が根拠とされているが、これは、賃借人の最も基本的な義務の一つであって、賃貸借を特徴付ける要素であることから、賃貸借の冒頭規定ないし定義規定に盛り込むべきであるという考え方である。

賃貸借と使用貸借の規定の順序や、冒頭規定の在り方(部会資料15-2第6, 2関連論点 冒頭規定の規定方法)とも関連する問題であるが、このような考え方について、どのように考えるか。

2 総則関係

(1) 短期賃貸借

民法は、長期の賃貸借は実質的には処分行為に当たることから、「処分につき行為能力の制限を受けた者」又は「処分の権限を有しない者」がすることができる賃貸借を一定期間以下の短いものに限定している(同法第602条)。

このうち「処分につき行為能力の制限を受けた者」に関しては、未成年者、成年被後見人、被保佐人及び被補助人が該当し得るところ、これらの者が単独であることができる行為についてはそれぞれ別途規定が設けられており、民法第602条のような規定を設ける必要がなく、むしろ、制限行為能力者であっても一律に短期賃貸借をすることができるとの誤読のおそれがあるとの指摘がある。そこで、同条の「処分につき行為能力の制限を受けた者」という文言を削除すべきであるとの考え方が提示されている。

また、民法第602条の適用を受ける者が同条所定の期間を超えて締結した賃貸借の効力については、裁判例等を踏まえて、法定期間を超える部分のみが無効（一部無効）となる旨を明示すべきであるとの考え方が提示されている。これらの考え方について、どのように考えるか。

(2) 賃貸借の存続期間

賃貸借の存続期間は、20年を超えることができず、契約で20年を超える期間を定めた場合には20年に短縮するとされている（民法第604条1項）。これは、目的物が長期にわたって他人の使用・収益に供されると、その間の目的物の改良が不十分となって経済上不利益が生ずるのではないかとの懸念があり、また、長期間にわたる不動産の利用は地上権や永小作権によって行えばよいとの判断から、賃貸借の期間の上限を制限したとされている。

しかし、実際には、不動産の利用にも地上権や永小作権はあまり用いられず、賃貸借が多く用いられている。このため、不動産に関しては、借地借家法や農地法によって民法第604条の制限が修正され、より長期の賃貸借を締結することが可能となっている。

このような状況を踏まえ、賃貸借の存続期間の上限を廃止し、民法第604条を削除すべきであるとの考え方が提示されている。他方で、同条の規定には合理性があり、必要に応じて特別法等による修正を図れば足りるとして、なお民法第604条の規定を維持すべきであるとの考え方も示されている。

以上のような考え方について、どのように考えるか。

3 賃貸借の効力

(1) 賃貸借と第三者との関係

ア 不動産賃貸借の対抗力

不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その後その不動産について物権を取得した者に対しても効力を生ずるとされているところ（民法第605条）、不動産賃貸借の対抗関係は、目的不動産について「物権を取得した者」との間に限らず、例えば、他に賃借権の設定を受けた者や、当該不動産の差押債権者との間でも想定され、これらの第三者との関係でも賃貸借の効力を対抗することができるかと解されている。そこで、その旨を条文上も明らかにすべきであるとの考え方が提示されている。

このような考え方について、どのように考えるか。

イ 目的不動産の所有権が移転した場合の賃貸借契約の帰すう

賃貸借の目的物である不動産の所有権が移転した場合における旧所有者との間の賃貸借契約の帰すうについて、判例は、不動産賃貸借が対抗力を有する場合には、賃借人と旧所有者との間の賃貸借関係は新所有者との間に当然に承継され、旧所有者は賃貸借関係から離脱するとしており、その際に賃

借人の承諾は不要であるとしている。また、この場合において、賃貸人たる地位を旧所有者に留保する旨の合意の効力については、これを否定する判例がある。さらに、この場合の賃貸人たる地位の承継を新所有者が賃借人に対して主張するための要件について、判例は、新所有者が不動産の登記を備える必要があるとしている。

これらの法律関係について民法は具体的な規定を置いていないことから、以上のような判例法理を条文上明確にすべきであるとの考え方が提示されているが、どのように考えるか。

(関連論点)

1 旧所有者に対する賃料の支払

新所有者は不動産の登記を備えることにより賃借人に対して賃貸人たる地位を主張することができるものとした場合に、賃借人は、目的不動産の登記の移転について一般的に関心を有してはいないため、賃貸人たる地位が承継されたことを知らずに旧所有者に賃料を支払うことも想定される。その場合には、債権の準占有者に対する弁済（民法第478条）として賃借人の保護を図るという方策もあるが、この場合における賃借人保護のルールを明確化する観点から、賃借人が目的不動産の所有権の移転を知らずに旧所有者に対して賃料を支払った場合には、その支払を新所有者に対抗することができる旨の特則を設けるべきであるとの考え方が提示されている。

このような考え方について、どのように考えるか。

2 対抗力ある不動産賃貸借以外の場合について

目的不動産の所有権の移転に伴って当然に賃貸人の地位が移転する等の一連の規定を設けるとする立法提案は、対抗力のある不動産賃貸借のみを対象とするものであるが、それ以外の動産賃貸借や、対抗力を備えていない不動産賃貸借の場合であっても、目的物の譲渡当事者間で賃貸人たる地位の承継の合意がある場合には、同様の規律を及ぼすべきであるという考え方がある。具体的には、①賃貸人の地位の移転につき賃借人の承諾を要しないこと、②目的物の所有権移転の対抗要件を備えた時から、賃借人に対して賃貸人たる地位を対抗することができること、③目的物の所有権移転を知る前における旧所有者に対する賃料の支払は、新所有者に対抗することができること等の規律について、準用規定を設けるといふ考え方である。

このような考え方について、どのように考えるか。

ウ 敷金返還債務の承継

目的不動産の所有権の移転に伴って賃貸人たる地位が新所有者に移転する場合において、賃借人から旧所有者に対して敷金が差し入れられていたときは、旧所有者の下での延滞賃料債務等に充当された後の残額の敷金返還債務が当然に新所有者に承継されるとするのが判例・通説であるとされている。

そこで、これを条文上明記すべきであるという考え方が提示されているが、どのように考えるか。

(関連論点) 敷金返還債務の承継と旧所有者の責任について

敷金返還債務が当然に新所有者に承継されたとした場合に、旧所有者が一切の負担を免れるとするとすると、新所有者の資産状況によって債権者(賃借人)が不利益を受ける可能性があるという問題が指摘されている。賃貸人の地位の承継については、賃貸人が負担する債務(主に目的物を利用させる債務)の属人性が希薄であることなどを理由に、賃借人の承諾は不要であると解されているが、敷金返還債務の承継については、必ずしも同様に考えることができないという指摘である。このような指摘を踏まえて、敷金返還債務が新所有者に承継される場合には、旧所有者もその履行を担保する義務を負う旨の規定を設けるべきであるとの考え方があ

る。もっとも、この考え方に対しては、旧所有者は目的不動産の所有権を失った後も長期間にわたり賃貸借をめぐる法律関係から解放されず、敷金返還を求められるリスクを負担することになるという不都合が指摘されている。

以上を踏まえ、上記の考え方について、どのように考えるか。

エ 賃借権に基づく妨害排除請求権

賃貸借の目的物が不当な第三者によって占有された場合に、当該第三者を排除する方法として、判例上、対抗要件を備えた不動産賃借権について賃借人の妨害排除請求権が認められている。

そこで、このような判例法理を明文化すべきであるという考え方が提示されているが、他方で、この問題は、まずは物権法における物権的請求権の規定の在り方を検討した上で、その派生問題として検討されるべきものであるという指摘もあり得る。

このような考え方について、どのように考えるか。

(2) 賃貸人の義務

ア 賃貸人の修繕義務

賃貸物の修繕に関して、民法第606条は賃貸人が修繕義務を負うとし(同条第1項)、賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人はこれを拒むことができないと規定している(同条第2項)。また、賃貸人の修繕義務に関連して、賃借物が修繕を要する場合には、賃借人は、賃貸人がそのことを知っている場合を除いて、遅滞なくその旨を賃貸人に通知しなければならないとしている(同法第615条)。

このような賃貸人の修繕義務に関しては、賃借人が民法第615条の通知をしない場合の効果が明らかでないとして、賃貸人の修繕義務の不履行を理由とする損害賠償額の決定に際して考慮されることや、通知の遅滞によって賃貸人に損害が生じた場合には賃借人に賠償責任が生ずることを条文上明

記すべきであるとの考え方が提示されているが、どのように考えるか。

イ 賃貸物の修繕に関する賃借人の権利

賃借人は、賃貸人の負担に属する必要費を支出した場合には、賃貸人に対しその費用の償還を請求することできるとされているところ（民法第608条）この規定は、賃借人が自ら必要な修繕をする権限があることを前提としていると解されている。そこで、法律関係を明確化する観点から、そのような賃借人の権限を条文上明記すべきであるとの考え方が提示されているが、どのように考えるか。

ウ 賃貸人の担保責任

賃貸物の瑕疵についての賃貸人の担保責任については、売買の規定が準用されており（民法第559条）、実際上も基本的には売主の瑕疵担保責任と同じ規律によることが適当であるとされている。しかし、瑕疵担保責任の期間制限に関しては、賃貸借期間中は賃借人に対して賃貸物を使用収益させる義務を負っているにもかかわらず、瑕疵担保責任のみ期間制限にかかることは合理的ではないとして、期間制限に関する規定は賃貸借には準用されないことを条文上明記すべきであるとの考え方が提示されている。

このような考え方について、どのように考えるか。

(3) 賃借人の義務

ア 賃料の支払義務（事情変更による増減額請求権）

賃料の支払義務に関しては、契約締結後の事情変更によりその増額又は減額を図るべき必要性があることから、借地借家法や農地法において借賃等の増減請求権の規定が設けられている。これに対して、より一般的に、契約を締結した時点では想定されていなかった事態が生じた場合において、賃料額を調整する仕組みを民法に設けるべきであるとの考え方が提示されているが、どのように考えるか。

イ 目的物の一部が利用できない場合の賃料の減額等

民法第611条第1項は、賃借物の一部が「賃借人の過失によらないで」「滅失したときに」「賃借人の請求によって」、賃料が減額されることを規定している。

これに対して、賃料は賃借物の使用収益の対価である以上、使用収益の可能性がなければそれに対応する賃料債務も発生しないものとするべきであると指摘して、目的物の一部の利用ができなくなった場合には、利用できなくなった理由を問わず、利用できなくなった部分の割合に応じて賃料が当然に減額されるものとするべきであるという考え方が提示されている。

このような考え方について、どのように考えるか。

(関連論点)

1 賃借物の一部が利用できない場合の賃借人の解除権

民法第611条第2項は、賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失した場合（同条第1項参照）において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は契約の解除をすることができるとしている。しかしながら、賃料は使用収益の対価であって、その可能性がなければ賃料債務も発生しないものとすべきであるとして、賃借物の一部の滅失に限らず、一部の利用ができなくなった場合に、その理由を問わないで、当然に賃料の減額を認めるべきであるという立場からは、上記の解除権の要件についても、同様に緩和すべきであるという考え方が提示されている。

このような考え方について、どのように考えるか。

2 目的物が一時的に利用できない場合の賃料の減額等

目的物が一時的に利用できないという場合も、使用収益が一定の範囲で妨げられているという点で、目的物の一部が利用できない場合と同様であることから、この場合にも、一時的に利用できなくなった理由を問わず、当然に賃料の減額を認めるべきであり、かつ、契約の目的を達成することができない場合における賃借人の解除権も認めるべきであるという考え方が提示されているが、どのように考えるか。

(4) 賃借権の譲渡及び転貸

ア 賃借権の譲渡及び転貸の制限

民法第612条は、賃借権の譲渡及び転貸をするためには、賃借人は賃貸人の承諾を得なければならず（第1項）、違反した場合には、賃貸人は契約の解除をすることができるとしている（第2項）。

この解除権について、判例は「賃借人の当該行為が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情がある場合」には、解除は認められないとしており（最判昭和28年9月25日民集7巻9号979頁等）、学説上も特段の異論は見られない。そこで、このように確立された判例法理は明文化すべきであるという考え方が提示されている。また、この判例法理によって解除が制限された場合の当事者の関係についても、適法な転貸借や賃借権の譲渡がされたとみなすこととして、法律関係の明確化を図るべきであるとの考え方が提示されている。

以上のような考え方について、どのように考えるか。

イ 適法な転貸借がされた場合の賃貸人と転借人との法律関係

民法第613条は、適法な転貸借がされた場合には転借人が賃貸人に対して直接に義務を負うと定めているが、この規定のみでは、賃貸人と転借人と

の法律関係が明らかでない。この点について、学説や判例は、①転借人の基本的な地位について、原賃貸借によって賃借人に与えられた権限の範囲内で、転貸借に基づく権限を与えられ、その限度で賃貸人に対して使用収益の権限を対抗することができること、②転借人が賃貸人に対して負う賃料債務の範囲も、原賃貸借と転貸借のそれぞれの賃料債務の重なる限度であること、③賃料の前払（民法第613条第1項後段）とは転貸借における賃料の弁済期前における賃借人（転貸人）への支払をいうことなど、より具体的な解釈を明らかにしてきた。そこで、このような学説・判例に基づき、賃貸人と転借人との間の基本的な法律関係や直接請求権の内容を明らかとする明文規定を設けるべきであるとの考え方が提示されているが、どのように考えるか。

また、適法な転貸借がされた場合に、判例は、原賃貸借が合意解除された場合であっても、転借人に対して原賃貸借の消滅を対抗することができないとする一方で、賃借人の債務不履行によって原賃貸借が解除された場合には、転借人は目的物を使用収益する権限を失うとしており、このような判例法理について明文規定を設けるべきであるとの考え方が提示されているが、どのように考えるか。

4 賃貸借の終了

(1) 賃借物が滅失した場合等における賃貸借の終了

民法は、賃借物が一部滅失した場合における賃料の減額請求等に関する規定（同法第611条）を置いているが、賃借物の全部が滅失した場合に関しては特段の規定を置いていない。

このように賃借物の全部滅失により賃貸人の債務を履行することができなくなった場合には、結論としては、賃借人の賃料債務も消滅し、賃貸借契約が終了すると解されている。しかし、例えば、賃借人の責めに帰すべき事由により賃借物が滅失した場合には、賃借人は損害賠償債務を負担し、かつ、賃料債務も負担し続けることとなるように見える（同法第536条第2項）など、規定上は不明確な状況にある。

そこで、目的物の滅失によって賃貸人の債務を履行することができなくなったときには賃貸借契約が終了することを条文上明記すべきであるとの考え方が提示されているが、どのように考えるか。

(2) 賃貸借終了時の原状回復

賃貸借の終了時における借主の原状回復については、使用貸借についての「借用物を原状に復して、これに附属させた物を収去することができる」という簡略な規定（民法第598条）が賃貸借に準用されているのみであり（同法第616条）、原状回復義務と収去権との関係や原状回復の内容、程度などが明らかでないとの指摘がされている。

そこで、原状回復義務と収去権とを区別して両者の関係を明確に規定するほ

か、原状回復の範囲には通常損耗の部分が含まれないことを条文上明記すべきであるなどの考え方が提示されているが、どのように考えるか。

(3) 損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限

ア 用法違反による損害賠償請求権についての期間制限

賃借人の用法違反による損害賠償請求権については、賃貸人・賃借人間の債権債務関係が長く尾を引くことを防止するため、賃貸人が目的物の返還を受けた時から1年以内に請求しなければならないとされている（民法第621条による同法第600条の準用）。

この規定は、賃貸人は所有者である以上自分の物については十分に知っていることを前提とするものであるが、賃貸借期間中に賃借物に生じた事情については賃借人が把握すべきものであり、賃借物に生じた損害について賃貸人が短期間で請求しなければならないとする合理性はないという指摘がある。これを踏まえて、用法違反による損害賠償請求権については、民法第621条を削除した上で、賃貸人が目的物の返還を受けた時を消滅時効の起算点（客観的起算点）としたり、目的物の返還から一定期間を経過するまでは消滅時効が完成しないものとする等の特則を置くべきであるという考え方が提示されている。

また、これらの考え方を採った上で、特段の用法違反なく賃借物を返還し賃貸借関係が終了したと信じている賃借人を保護するため、賃貸人が目的物の損傷を知った場合には一定の期間内にその旨を賃借人に通知することを義務付け、通知をしない場合には損害賠償等の請求をすることができないものとするべきであるとの考え方などが提示されている。

以上のような考え方について、どのように考えるか。

イ 費用償還請求権に関する期間制限

賃借人の賃貸人に対する費用償還請求権についても、賃貸人が目的物の返還を受けた時から1年以内に請求しなければならないとされている（民法第621条による同法第600条の準用）。しかし、民法上の他の費用償還請求権と異なり、特に賃貸借における費用償還請求権についてのみ短期の期間制限を設ける必要性・合理性はないとして、同法第621条の準用規定を削除し、債権の消滅時効一般の規律に従うこととすべきであるとの考え方が提示されているが、どのように考えるか。

第3 使用貸借

1 総論

使用貸借に関しては、後記2から4までにおいて取り上げた問題点が指摘されているが、このほか、使用貸借に関する規定の見直しに当たって、どのような点に留意する必要があるか。

2 使用貸借契約の成立

使用貸借は、借主が貸主から目的物を受け取ることによって成立する要物契約とされている（民法第593条）。これは、使用貸借が無償契約として恩恵的な性格を有するためであるか、沿革によるものであるなどと説明されている。

しかし、無償といっても、他の取引関係等を背景とする合理的な貸借の場合など様々なものがあるため、一律に合意の拘束力を認めないのは合理的でないとの指摘がされている。

この指摘を踏まえ、使用貸借は合意によって成立する諾成契約とすべきであるとした上で、合意の拘束力の個別的な調整を図る観点から、両当事者は、書面による合意をもって排除しない限り目的物の引渡しまでは契約を解除することができるものとすべきであるなどの考え方が提示されているが、どのように考えるか。

3 使用貸借の効力（貸主の担保責任）

使用貸借に基づく貸主の義務としては、贈与者の担保責任の規定（民法第551条）が準用されており（同法第596条）、無償契約であるため原則として担保責任を負わないこととしつつ、貸主が物の瑕疵等を知りながら借主に告げなかった場合に限り担保責任を負うこととされている。

このような貸主の担保責任については、贈与者の担保責任の見直しの方向性とも関連するが、現在と同様に、贈与者の担保責任の規定に合わせるべきであるとの考え方がある一方で、使用貸借においては贈与と異なり種類物を目的とする場合が想定されず、自らの所有物を無償でそのまま貸し与えることがほとんどであるとして、契約の趣旨等から積極的に基礎付けられる場合に限って貸主の担保責任を認めるべきであるとの考え方も示されている。

以上のような考え方について、どのように考えるか。

（関連論点） 負担付使用貸借における貸主の責任

民法第596条は、負担付贈与における贈与者の担保責任の規定（同法第551条第2項）をも準用しており、負担付使用貸借の貸主は、「負担の限度において、売主と同じく担保の責任を負う」こととされている。

負担付贈与における贈与者の担保責任については、受贈者が受け取った物等の価値が受贈者の負担の価値を下回った場合に、その差額分の負担の履行拒絶あるいは返還請求が認められるものと解されており、その旨を条文上明確に規定すべきであるとの考え方が提示されており（部会資料15-2「第6,5(1)担保責任(民法第551条第2項)」）、負担付使用貸借についてもこれと同様とすべきであるとの考え方が示されている。負担付使用貸借における貸主の責任について、負担付贈与の贈与者の担保責任と同様とするという点では、現状を維持する考え方である。

これに対して、負担付使用貸借は、負担の範囲内で貸借と同じ関係にあると考え、

負担の限度で賃貸人と同じ義務を負うこととすべきであるとの考え方も提示されている。使用貸借の貸主は、借主の使用収益を妨げないという消極的な義務を負うにすぎず、賃貸人のように目的物を使用収益に適した状態に置く積極的な義務はないとされており、このような使用収益させる義務（具体的には、修繕義務や必要費の償還義務など）を負担の範囲内で負うこととすべきであるという考え方である。

以上のような考え方について、どのように考えるか。

4 使用貸借の終了

(1) 使用貸借の終了事由

民法第597条は、使用貸借における借用物の返還時期について、契約で返還時期を定めたときはその時であること（同条第1項）等を定めているところ、借主が目的物を返還しなければならないのは使用貸借関係が終了した時であるという観点から、使用貸借の存続期間や貸主の解除権を定める規定に整序すべきであるとの考え方が提示されている。

また、使用貸借の終了事由として、貸主に予期できなかった目的物を必要とする事由が生じた場合や、貸主と借主との間の信頼関係が失われた場合における貸主の解除権を追加すべきであるとの考え方も提示されている。

以上のような考え方について、どのように考えるか。

(2) 損害賠償請求権・費用償還請求権についての期間の制限

借主の用法違反による損害賠償や、借主が支出した費用の償還は、貸主・借主間の債権債務関係が長く尾を引くことを防止するため、貸主が目的物の返還を受けた時から1年以内に請求しなければならないとされている（民法第600条）。

この損害賠償請求権及び費用償還請求権の期間制限については、同法第600条が準用されている賃貸借（同法第621条）における議論と同様に（「第1, 4(3) 損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限」参照）、同法第600条を削除した上で、損害賠償請求権については、貸主が目的物の返還を受けた時を消滅時効の起算点（客観的起算点）としたり、目的物の返還から一定期間を経過するまでは消滅時効が完成しないものとしたりする等の特則を置くべきであるという考え方が提示されている。

このような考え方について、どのように考えるか。