

## 民法（債権関係）の改正に関する論点の検討(17)

## 目次

第1	賃貸借.....	1
1	1 短期賃貸借に関する規定の見直し.....	1
2	2 賃貸借の存続期間.....	4
3	3 不動産の賃借人と第三者との関係.....	6
	(1) 目的不動産について物権を取得した者その他の第三者との関係.....	6
	ア 賃借権の対抗の可否.....	6
	イ 目的不動産について所有権を譲り受けた者が賃借権の対抗を受ける場合の規律.....	8
	(ア) 賃貸借契約の当然承継.....	8
	(イ) 賃貸借契約を承継させない旨の合意.....	11
	(ウ) 敷金返還債務の当然承継.....	13
	ウ 合意による賃貸借契約等の承継.....	15
	(2) 不動産賃借権に基づく妨害排除等請求権.....	16
4	4 動産の賃借人と第三者との関係.....	18
	(1) 賃借権の対抗の可否.....	18
	(2) 目的動産について所有権を譲り受けた者が賃借権の対抗を受ける場合の規律.....	18
	(3) 合意による賃貸借契約等の承継.....	18
5	5 事情変更による賃料の増減額請求権.....	20
	(1) 一般的規定.....	20
	(2) 民法第609条及び第610条の削除.....	20
6	6 目的物の修繕に関する規律.....	23
	(1) 賃借人の通知義務違反の効果.....	23
	(2) 賃借人の修繕権限.....	25
7	7 目的物を利用することができない場合の規律.....	26
	(1) 目的物の全部を確定的に利用することができない場合の賃貸借の終了.....	26
	(2) 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.....	27
	ア 賃料の当然減額.....	27
	イ 賃貸借の目的を達成することができない場合の解除.....	29
	(3) 目的物の全部又は一部を一時的に利用することができない場合の規律.....	30
	ア 賃料の当然減額.....	30
	イ 賃貸借の目的を達成することができない場合の解除.....	30
8	8 賃貸人の担保責任.....	31

9	賃借権の譲渡及び転貸	33
	(1) 無断譲渡及び無断転貸を理由とする解除の制限	33
	(2) 適法な転貸借がされた場合の規律	34
	ア 貸貸人と転借人との関係	34
	イ 原賃貸借が解除された場合の規律	37
10	賃貸借契約の終了時の原状回復等	38
	(1) 返還義務	38
	(2) 収去義務	38
	(3) 原状回復義務	40
	ア 一般則	40
	イ 貸貸人が事業者、賃借人が消費者である場合の特則	40
11	損害賠償請求権及び費用償還請求権の期間制限	41
	(1) 用法違反を理由とする貸貸人の損害賠償請求権の期間制限	41
	(2) 賃借人の費用償還請求権の期間制限	43
12	賃貸借に関する規定の配列	44
第2	使用貸借	44
1	要物性の見直し	44
2	使用貸借の借主と第三者との関係	46
3	使用貸借の貸主の担保責任	47
4	使用貸借の終了事由	48
	(1) 民法第597条所定の終了事由	48
	(2) 新たな終了事由	49
5	損害賠償請求権及び費用償還請求権の期間制限	50
別紙	比較法資料	1
	〔613条（転貸の効果）に関する比較法調査〕	1

※ 本資料の比較法部分は、以下の翻訳・調査による。

- 613条（転貸の効果）に関する比較法調査
  - 石川博康 東京大学社会科学研究所准教授・法務省民事局参事官室調査員
  - 石田京子 早稲田大学法務研究科准教授・法務省民事局参事官室調査員
  - 角田美穂子 一橋大学大学院法学研究科准教授・法務省民事局参事官室調査員
  - 幡野弘樹 立教大学法学部准教授・前法務省民事局参事官室調査員

## 第1 賃貸借

### 1 短期賃貸借に関する規定の見直し

民法第602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るものとしてはどうか。

民法第602条の「処分の権限を有しない者」が同条所定の期間を超えて締結した賃貸借は、当該期間を超える部分のみが無効となる旨の規定を設けるものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第45, 1「短期賃貸借に関する規定の見直し」[134頁(329頁)]

民法第602条が定める短期賃貸借の主体として規定されている「処分につき行為能力の制限を受けた者」という文言については、未成年者や成年被後見人などのそれぞれの規定で手当てがされており、同条の規定により単独で短期賃貸借を行うことができるとの誤読のおそれがあること等から、これを削除するものとしてはどうか。

処分の権限を有しない者が同条が定める短期賃貸借の期間を超えて締結された賃貸借の効力については、これまでの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)となる旨を明記することとしてはどうか。

【部会資料16-2第2, 2(1)[34頁]】

《参考・現行条文》

(短期賃貸借)

民法第602条 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賃貸借をする場合には、次の各号に掲げる賃貸借は、それぞれ当該各号に定める期間を超えることができない。

一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃貸借 十年

二 前号に掲げる賃貸借以外の土地の賃貸借 五年

三 建物の賃貸借 三年

四 動産の賃貸借 六箇月

(未成年者の法律行為)

民法第5条 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りでない。

2 前項の規定に反する法律行為は、取り消すことができる。

3 第一項の規定にかかわらず、法定代理人が目的を定めて処分を許した財産は、その目的の範囲内において、未成年者が自由に処分することができる。目的を定めないで処分を許した財産を処分するときも、同様とする。

(未成年者の営業の許可)

民法第6条 一種又は数種の営業を許された未成年者は、その営業に関しては、成年者と同一の行為能力を有する。

2 前項の場合において、未成年者がその営業に堪えることができない事由があるときは、その法定代理人は、第四編（親族）の規定に従い、その許可を取り消し、又はこれを制限することができる。

(成年被後見人の法律行為)

民法第9条 成年被後見人の法律行為は、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りでない。

(保佐人の同意を要する行為等)

民法第13条 被保佐人が次に掲げる行為をするには、その保佐人の同意を得なければならない。ただし、第九条ただし書に規定する行為については、この限りでない。

一～八 (略)

九 第六百二条に定める期間を超える賃貸借をすること。

2 (略)

(補助人の同意を要する旨の審判等)

民法第17条 家庭裁判所は、第十五条第一項本文に規定する者又は補助人若しくは補助監督人の請求により、被補助人が特定の法律行為をするにはその補助人の同意を得なければならない旨の審判をすることができる。ただし、その審判によりその同意を得なければならないものとすることができる行為は、第十三条第一項に規定する行為の一部に限る。

2～4 (略)

(補足説明)

#### 1 「処分につき行為能力の制限を受けた者」の削除

民法第602条は、「処分につき行為能力の制限を受けた者」及び「処分の権限を有しない者」は同条所定の期間を超える賃貸借をすることができない旨を規定している。このうち「処分につき行為能力の制限を受けた者」は、未成年者、成年被後見人、被保佐人及び被補助人を指すものとされている。

この民法第602条の文言からは、「処分につき行為能力の制限を受けた者」は、同条所定の期間を超えない賃貸借（短期賃貸借）をすることができる旨を定めているようにも読める。しかし、未成年者は、法定代理人の同意がない限り、短期賃貸借かどうかにかかわらず、原則として賃貸借契約を締結することができない（民法第5条、第6条参照）。また、成年被後見人が締結した賃貸借契約は、短期賃貸借かどうかにかかわらず、原則として取り消すことができる（民法第9条参照）。それにもかかわらず、短期賃貸借をすることができるかのような規定が存在すると、短期賃貸借であれば未成年者や成年被後見人であっても単独ですることができるとの誤解を生むおそれがある。

一方、被保佐人は、短期貸借であれば保佐人の同意なく単独ですることができるとされている（民法第13条第1項第9号参照）。また、被補助人については、補助人の同意を要する行為の範囲を家庭裁判所の審判によって定めるとされているが（民法第17条第1項本文）、短期貸借はその審判の対象とすることができないとされているから（同項ただし書参照）、被補助人も、被保佐人と同様に、短期貸借であれば補助人の同意なく単独ですることができるとされている。また、被補助人は、被保佐人とは異なり、長期貸借であっても補助人の同意を要する行為とされていなければ単独ですることができるとされている。したがって、被保佐人及び被補助人については、長期貸借をすることができない旨の民法第602条のような規定を設ける必要はなく、むしろ、適当でないと考えられる。

以上を踏まえ、民法第602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示されている。本文の第1パラグラフは、この考え方に基づくものである。

なお、民法第602条の「処分の権限を有しない者」という文言については、不在者の財産管理人等が含まれると解されており、特に改正の必要はないと考えられる。

## 2 民法第602条の違反の効果（無効の範囲）

民法第602条の適用を受ける者が同条所定の期間を超える貸借契約を締結した場合に、貸借契約が全部無効となるのか、同条所定の期間を超える部分のみが無効（一部無効）となるのかが問題とされている。

これについては、下級審裁判例は一貫して一部無効説を採っているとされている（名古屋高判昭和33年9月20日高民集11巻8号509頁、東京地判昭和35年5月30日法曹新聞153号16頁、大阪地判昭和47年10月11日判タ291号314頁）。立法提案としても、民法第602条の適用を受ける者が同条所定の期間を超える貸借契約を締結した場合には、当該期間を超える部分のみが無効（一部無効）となることを条文上明記すべきであるという考え方が示されている（参考資料1[検討委員会試案]・315頁）。本文の第2パラグラフは、この考え方に基づくものである。

## 3 借地借家法との関係

民法第602条の短期貸借に関しては、借地借家法との関係が問題とされている。すなわち、建物の所有を目的とする土地の賃借権の存続期間について、借地借家法はその下限を30年とする旨を定めているため（同法第3条、第9条）、民法第602条の適用を受ける者が同条所定の期間（5年）の範囲内でした短期貸借の有効性が問題とされている。

これについては、借地借家法の規定にかかわらず、民法第602条の短期貸借に該当する行為は有効であるとの見解が一般的であるとされており、その旨を条文上も明記すべきであるという考え方が示されている（参考資料1[検討委員会試案]・315頁。規定の置き場所としては借地借家法が想定されている。）。もっとも、借地借家法の適用によって存続期間が自動的に30年とされたとしても、本文の第

2パラグラフの一部無効の規定が設けられるのであれば、民法第602条所定の期間（5年）の範囲内で当該賃貸借は有効であると解すべきことが、現状よりも明確になるとも考えられる。

## 2 賃貸借の存続期間

賃貸借の存続期間に関する民法第604条については、次のような考え方があり得るが、どのように考えるか。

【甲案】 民法第604条の規定を削除するものとする。

【乙案】 民法第604条の規定を維持するものとする。

○中間的な論点整理第45, 2「賃貸借の存続期間」[134頁(330頁)]

賃貸借の存続期間の上限を20年と定める民法第604条を削除して、上限を廃止するかどうかについて、長期の賃貸借を認める実務的な必要性や、長期間に渡り契約の拘束力を認めることに伴う弊害の有無などに留意しつつ、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 2(2)[38頁]】

《参考・現行条文》

(賃貸借の存続期間)

民法第604条 賃貸借の存続期間は、20年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、20年とする。

2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から20年を超えることができない。

(借地権の存続期間)

借地借家法第3条 借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

(建物賃貸借契約の更新等)

借地借家法第26条 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

2・3 (略)

(建物賃貸借の期間)

借地借家法第29条 (略)

2 民法第六百四条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

(農地又は採草放牧地の賃貸借の存続期間)

農地法第19条 農地又は採草放牧地の賃貸借についての民法第六百四条（賃貸借

の存続期間)の規定の適用については、同条中「二十年」とあるのは、「五十年」とする。

(補足説明)

- 1 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条第1項)。これは、賃貸借が長期間にわたる場合には目的物の損傷や劣化が顧みられない状況が生じて経済上不利益をもたらすのではないかという懸念や、長期間にわたる利用関係の設定は地上権や永小作権を利用すればよいという考慮によるものであるとされている。

しかし、実際には、不動産の利用に地上権や永小作権はそれほど用いられておらず、賃貸借が多く用いられている。また、特に不動産の賃貸借については、賃借人の保護等の観点から、20年を超える存続期間を定める必要性が高い。そのため、借地借家法においては、建物の所有を目的とする土地の賃借権についての存続期間を30年又はこれよりも長い期間とし(同法第3条、第9条)、建物の賃貸借については民法第604条の規定の適用を除外している(借地借家法第29条第2項)。また、農地法においても、農地又は採草放牧地の賃貸借について、民法第604条が定める存続期間の上限を50年に修正する旨の規定が設けられている(農地法第19条)。

また、借地借家法や農地法が適用されず、民法の期間制限が適用される賃貸借についても、例えばゴルフ場の敷地の賃貸借などにおいては20年を超える存続期間を定めるニーズが実際に存在するとの指摘がされている。さらに、20年を超える大型のプロジェクトも現在の経済活動では一般化しており、国外では20年を超える存続期間を定めた重機やプラントのリースも行われていることから、日本の民法で賃貸借の存続期間の上限を20年と定めていると、経済活動上の不都合が生ずるのではないかと指摘もされている。

以上を踏まえ、立法提案として、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示されている(参考資料1[検討委員会試案]・316頁)。本文の甲案は、この考え方に基づくものである。

なお、賃貸借の存続期間の上限を廃止する場合には、地上権や永小作権の存続期間の規定(民法第268条、第278条)も併せて見直す必要があるとの指摘がされている。しかし、賃貸借の存続期間の上限を廃止するとしても、地上権や永小作権の存続期間を見直す必然性はないように思われる。

- 2 本文の甲案に対しては、賃貸借の存続期間の上限を廃止すると、法的には例えば100年を超える賃貸借も可能となるが、そのような長期間の賃貸借を認めることにはなお弊害が生ずる懸念があるとの指摘がされている。また、長期の存続期間を定めるニーズについても、自動更新の特約を利用したり、ゴルフ場の敷地であれば地上権を用いたりすればよく、それでも不十分であれば必要に応じて特別法等による修正を図れば足りるとの指摘がされている。本文の乙案は、これらの指摘を踏まえ、民法第604条の規定を維持することを提案するものである。

もつとも、100年を超える賃貸借という指摘に対しては、借地借家法の適用のある賃貸借では現在でも起こり得る問題であるが、特段の弊害が生じているとの指摘は見当たらないという反論があり得る。

### 3 不動産の賃借人と第三者との関係

#### (1) 目的不動産について物権を取得した者その他の第三者との関係

##### ア 賃借権の対抗の可否

不動産の賃借人は、賃貸借の登記をしたとき〔又は借地借家法その他の法律が定める賃貸借の対抗要件を具備したとき〕は、当該不動産について物権を取得した者その他の第三者に対し、自己の賃借権を対抗することができる旨の規定を設けるものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第45, 3(1)「目的不動産について物権を取得した者その他の第三者との関係」〔135頁(330頁)〕

不動産の賃貸借の登記がされたときは、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（民法第605条）ほか、例えば、二重に賃貸借をした賃借人、不動産を差し押さえた者などとの関係でも、一般に、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、登記した不動産の賃貸借と「物権を取得した者」以外の第三者との関係について、これを条文上明らかにする方向で、更に検討してはどうか。その際、具体的な条文の在り方については、「物権を取得した者」をも含めて、第三者に対抗することができるかと規定する案のほか、「物権を取得した者」との関係では同条を維持した上で、これとは別に、二重に賃貸借をした賃借人等との間の対抗関係について規定を設ける案があることを踏まえ、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 3(1)ア〔40頁〕】

《参考・現行条文》

(不動産賃貸借の対抗力)

民法第605条 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、その効力を生ずる。

(借地権の対抗力等)

借地借家法第10条 借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。

2 前項の場合において、建物の滅失があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有する。ただし、建物の滅失があった日から二年を経過した後には、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限る。



3・4 (略)

(建物賃貸借の対抗力等)

借地借家法第31条 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあつたときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

2・3 (略)

(農地又は採草放牧地の賃貸借の対抗力)

農地法第16条 農地又は採草放牧地の賃貸借は、その登記がなくても、農地又は採草放牧地の引渡しがあつたときは、これをもつてその後その農地又は採草放牧地について物権を取得した第三者に対抗することができる。

2・3 (略)

(補足説明)

民法第605条は、不動産の賃貸借の登記をしたときは、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、賃貸借の効力を生ずると規定している。同条の「物権を取得した者」の中には、所有権を取得した者のほかに地上権や抵当権などを取得した者が含まれることはもちろん、当該不動産の差押債権者や当該不動産について二重に賃貸借契約を締結した者なども含まれるとされている。このように、同条は「物権を取得した者」以外の第三者との関係についても適用されると解されていることから、そのことを条文上も明確にする趣旨で、同条の「物権を取得した者」を「物権を取得した者その他の第三者」に改めるべきであるという考え方が示されている(参考資料1[検討委員会試案]・317頁, 参考資料2[研究会試案]・206頁)。なお、賃借人と物権を取得した者その他の第三者との間の優劣は、対抗要件具備の先後によって決まるとされている(平成3年法律第90号による廃止前の借家法(大正10年法律第50号)第1条第1項に関するものではあるが、最判昭和42年5月2日判時491号53頁参照)。

また、民法第605条は「効力を生ずる」と規定しているが、この文言については、不動産の賃貸借を登記することによって当該不動産について物権を取得した者その他の第三者に対しても自己の賃借権を対抗することができることを意味するとともに、当該不動産が譲渡された場合に旧所有者との間の賃貸借契約が新所有者との間に当然に承継されることをも意味するものであるとの説明がされている。もつとも、同条の「物権を取得した者」の中には、上記のとおり、所有権を取得した者のほかに地上権や抵当権を取得した者などが含まれることから、新所有者への賃貸借契約の当然承継という上記の説明を前提に「効力を生ずる」という文言を維持することが適切かどうかについては、疑問を示す意見もあり得るところである。後記イ(ア)のとおり、新所有者への賃貸借契約の当然承継については、民法第605条とは別の規定を設けるほうが分かりやすいとも考えられる。

さらに、民法第605条は、賃貸借を「登記したとき」と規定しているが、登記のほかにも、借地借家法においては、建物所有目的の土地の賃貸借について、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有することが対抗要件として認められて

おり（同法第10条第1項）、建物の賃貸借についても、建物の引渡しが対抗要件として認められている（同法第31条第1項）。また、農地法においても、農地又は採草放牧地の賃貸借について、引渡しが対抗要件として認められている（同法第16条第1項）。このように、特別法において重要な特則が設けられており、実際には登記の利用例は少ないとされている以上、民法の規定においても、登記だけでなく、特別法に規定された対抗要件があることを明記すべきであるとの考え方が示されている（参考資料1〔検討委員会試案〕・317頁、参考資料2〔研究会試案〕・206頁参照）。この点については、実際にどのような条文表現をすることが考えられるのか、なお慎重な検討を要すると考えられることから、本文では、試みの文案をブラケットで示している。

本文は、以上を踏まえ、不動産の賃借人は、賃貸借の登記又は借地借家法その他の法律が定める賃貸借の対抗要件を具備したときは、当該不動産について物権を取得した者その他の第三者に対し、自己の賃借権を対抗することができる旨の規定を設けることを提案するものである。

## イ 目的不動産について所有権を譲り受けた者が賃借権の対抗を受ける場合の規律

### (7) 賃貸借契約の当然承継

賃貸借の目的不動産を譲り受けた者が前記アの規定により賃借権の対抗を受ける場合に関する規律について、次の①②のような規定を設けるものとしてはどうか。また、これに加えて次の③④のような規定を設けるという考え方があり得るが、どのように考えるか。

- ① 旧所有者と賃借人との間の賃貸借契約は、旧所有者と新所有者との間に賃借人たる地位を承継させる旨の合意がなくても、また、賃借人の承諾がなくても、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当然に離脱する旨の規定
- ② 新所有者が賃借人に対して賃借人たる地位の承継を主張するためには、目的不動産の所有権移転登記を備える必要がある旨の規定
- ③ 賃借人が、目的不動産が譲渡されたことを知らずに、旧所有者に賃料を支払ったときは、その支払を新所有者に対抗することができる旨の規定
- ④ 賃借人が目的不動産について必要費を支出した後、目的不動産が譲渡され賃借人たる地位が新所有者に当然に承継された場合には、旧所有者が負担していた必要費の償還義務（民法第608条第1項参照）は新所有者に当然に承継される旨の規定

○中間的な論点整理第45, 3(2)「目的不動産の所有権が移転した場合の賃貸借の帰すう」〔135頁(331頁)〕

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関しては、次のような判例法理がある。すなわち、①不動産賃貸借が対抗要件を備えている場合には、特段の事情のある場合を除き、旧所有者と新所有者との間で賃貸人の地位を移転する合意が無くても、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、②その際に賃借人の承諾は不要である、③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には、新所有者が不動産の登記を備える必要がある。そこで、これらの判例法理を条文上明記する方向で、更に検討してはどうか。また、判例は、賃貸人たる地位を旧所有者に留保する旨の合意が旧所有者と新所有者との間にあったとしても、直ちには前記特段の事情には当たらず、賃貸人の地位が新所有者に承継され、旧所有者は賃貸借関係から離脱するとしている。このことを条文上明記するかどうかについては、実務上このような留保の特約の必要性があり、賃借人の保護は別途考慮することが可能であると指摘して、一律に無効とすべきでないとする意見があることに留意しつつ、更に検討してはどうか。

新所有者が上記③の登記を備えた場合であっても、賃借人は目的不動産の登記の移転について一般に関心を有しているわけではない。このことを踏まえ、賃借人は、賃貸人の地位が移転したことを知らないで旧所有者に賃料を支払ったときは、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新たに設けるかどうかについて、更に検討してはどうか。

このほか、賃借人が必要費を支出した後に目的不動産の所有権が移転し、賃貸人の地位が承継された場合には、必要費の償還債務も新賃貸人に移転すると解されていることを踏まえ、これを明文化するかどうかについて、検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 3(1)イ [42頁], 同(関連論点)1 [44頁]】

： 《参考・現行条文》  
： (不動産賃貸借の対抗力)  
： 民法第605条 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、その効力を生ずる。

(補足説明)

#### 1 賃貸人たる地位の承継

賃貸借の目的不動産の譲渡を受けた者が賃借権の対抗を受ける場合には、従来の賃貸人(旧所有者)との間の賃貸借関係は新所有者との間に承継され、従来の賃貸人は賃貸借関係から離脱するとされている(大判大正10年5月30日民録27輯1013頁, 最判昭和39年8月28日民集18巻7号1354頁等)。

もっとも、従来の賃貸人(旧所有者)の離脱については、賃貸人も賃借人に対して目的物を使用収益させる債務を負う立場にあることから、債権者である賃借人の承諾の要否が問題となり得る。これについて、判例(最判昭和46年4月23日民

集25巻3号388頁)は、「土地の賃貸借契約における賃貸人の地位の譲渡は、賃貸人の義務の移転を伴うものではあるけれども、賃貸人の義務は賃貸人が何びとであるかによって履行方法が特に異なるわけのものではなく、また、土地所有権の移転があったときに新所有者にその義務の承継を認めることがむしろ賃借人にとって有利であるというのを妨げないから、一般の債務の引受の場合と異なり、特段の事情のある場合を除き、新所有者が旧所有者の賃貸人としての権利義務を承継するには、賃借人の承諾を必要とせず、旧所有者と新所有者間の契約をもつてこれをなすことができる」と解するのが相当である」として、賃借人の承諾を不要としている。

以上を踏まえ、判例法理の明文化を図る観点から、賃貸借の目的不動産の譲渡を受けた者が賃借権の対抗を受ける場合には、新所有者が賃貸人たる地位を当然に承継することや、その際に賃借人の承諾は不要であることを条文上明記すべきであるとの考え方が示されている。本文の①は、この考え方に基づくものである。

## 2 新所有者が賃貸人たる地位を賃借人に主張するための要件

賃貸借の目的不動産が譲渡されることによって賃貸人たる地位が新所有者に当然に承継された場合において、新所有者が賃借人に対して賃貸人としての権利行使をするための要件として、当該不動産の所有権移転登記を備える必要があるかが問題とされている。

これについては、登記を備えずに賃貸人たる地位を主張することができるとする見解や、契約上の地位の移転についての一般的な理解と同様に旧賃貸人(旧所有者)から賃借人への通知又は賃借人の承諾が必要であるとする見解もある。しかし、判例(大判昭和8年5月9日民集12巻1123頁、最判昭和49年3月19日民集28巻2号325頁)は、新所有者が旧賃貸人(旧所有者)から承継した賃貸人たる地位を賃借人に対抗するためには、当該不動産の所有権移転登記を備える必要があるとしている。また、立法提案としても、その旨を条文上明記すべきであるという考え方が示されている(参考資料1[検討委員会試案]・318頁)。本文の②は、この考え方に基づくものである。

なお、新所有者が登記を備えていない場合であっても、賃借人の側から新所有者を賃貸人と認め、賃料の支払などを行うことは可能とされている(最判昭和46年12月3日判時655号28頁)。

## 3 旧所有者に対する賃料の支払

新所有者は不動産の所有権移転登記を備えることによって賃借人に対して自己の賃貸人たる地位を主張することができるが、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いないため、目的不動産の所有権が移転し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、債権者(賃貸人)の変更につき債権譲渡通知や承諾といった債務者対抗要件が具備されない債務者(賃借人)の保護を図る観点から、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示されている(参

考資料1[検討委員会試案]・318頁)。本文の③は、この考え方に基づくものである。

#### 4 必要費の償還義務の承継

賃貸借の目的不動産が譲渡されることによって賃貸人たる地位が新所有者に当然に承継された場合の問題としては、以上のほかにも、賃借人が目的物について支出した必要費や有益費の取扱いについて検討をすべきであるとの指摘がされている。有益費については、賃貸借契約終了時の賃貸人に対して償還請求をするものとされているから(民法第608条第2項, 第196条第2項参照), 特別の規定は必要でないとも言えるが, 必要費については, 直ちに償還請求権が発生してその償還債務が賃貸人の地位の承継に伴って新賃貸人に当然に承継されると解されているから, その旨を条文上も明記すべきであるという考え方が示されている。本文の④はこの考え方に基づくものである。

##### (イ) 賃貸借契約を承継させない旨の合意

賃貸借の目的不動産を譲り受けた者が前記アの規定により賃借権の対抗を受ける場合において, 旧所有者と新所有者との間に賃貸借契約を新所有者に承継させない(賃貸人たる地位を旧所有者に留保する)旨の合意があるときの規律については, 次のような考え方があり得るが, どのように考えるか。

【甲案】 賃貸借契約を新所有者に承継させない旨の合意と併せて, 新所有者と旧所有者との間の利用契約(賃借人の利用を可能にするための権利を旧所有者に与える利用契約)が事後的に解消された場合であっても新所有者は賃借人に当該利用契約の解消を主張しない旨の合意があるときは, 賃貸借契約は新所有者に承継されない(賃貸人たる地位は旧所有者に留保される)旨の規定を設けるものとする。

【乙案】 規定を設けないものとする。

##### (補足説明)

- 1 前記(ア)の補足説明1で述べたとおり, 賃貸借の目的不動産の譲渡を受けた者が賃借権の対抗を受ける場合には, 旧所有者と賃借人との間の賃貸借契約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当然に離脱するとされている。もっとも, 旧所有者と新所有者との間に, 当該不動産の所有権のみを新所有者に移転させ旧所有者と賃借人との間の賃貸借契約は新所有者に承継させない(賃貸人たる地位を旧所有者に留保する)旨の合意をした場合に, その合意が有効であるかどうか問題とされている。

これについては, 上記の合意の効力を認めて賃貸人たる地位を留保したまま不動産の所有権のみを新所有者に移転させてしまうと, 賃借人は, 所有権を失った旧所有者との間で転貸借と同様の関係を持つことになり, 従前よりも不利な地位に立たされることになるから, 上記の合意は一律に無効とすべきであるという考え方が示

されている。

一方、判例（最判平成11年3月25日判時1674号61頁）は、目的不動産について所有権を取得した者が賃借権の対抗を受ける場合には、特段の事情がない限り、賃貸人たる地位は新所有者に当然に承継されることを前提とした上で、旧所有者と新所有者との間に賃貸人たる地位を留保する旨の合意があるという事実は、それだけでは上記の特段の事情には当たらないとしている。この判例については、賃貸人たる地位を留保する旨の合意があるだけでは上記の特段の事情には当たらないとする一方で、上記の特段の事情が認められる場合に賃貸人たる地位が旧所有者に留保される可能性を認めたものであるとの指摘がされている。また、実務上のニーズとしても、賃貸人たる地位を留保する旨の合意によって賃貸人たる地位を留保したまま不動産の所有権のみを新所有者に移転させることを認めるべき場合があるとの指摘がされている。そこで、判例の言う特段の事情が認められる場合とはいかなる場合かについて、更に検討をする必要がある。

賃借の目的不動産を譲渡しつつ賃貸人たる地位を旧所有者に留保する旨の合意をする場合には、これに伴って、旧所有者が新所有者との関係で目的不動産を利用することができる何らかの利用契約が締結される。そして、賃借人は、この利用契約を基礎とする転借人のような地位に置かれることとなる。賃貸人たる地位を留保したまま不動産の所有権のみを新所有者に移転させることの問題点は、賃借人が自らの意思とは無関係に、旧所有者を転貸人とする転借人の地位に置かれてしまうことにある。そうであれば、賃貸人たる地位を旧所有者に留保する旨の合意と併せて、上記利用契約が事後的に解消された場合であっても新所有者は賃借人に対してその解消を主張しない旨の合意があるときは、賃借人が転借人のような地位に置かれることによる不利益は生じないとも考えられる。そこで、上記利用契約の解消を主張しない旨の合意があるときは、判例の言う特段の事情が認められ、賃貸人たる地位を留保したまま不動産の所有権のみを新所有者に移転させることができるという考え方が示されている。本文の甲案は、この考え方に基づくものである。

- 2 本文の甲案に対しては、新所有者が旧所有者との間の利用契約の解消を賃借人に主張しない旨の合意があるというだけで、賃借人が転借人の地位に置かれることによる不利益が全て解消されるのかどうかについて疑問を示す意見があり得る。また、賃貸人たる地位を留保したまま不動産の所有権のみを新所有者に移転させることの実務上の必要性は、新所有者に賃貸人たる地位を承継させた上でであっても、新所有者と旧所有者との間で賃貸目的物の管理委託契約を締結すること等によってカバーすることができるのではないかとこの疑問を示す意見もあり得る。

さらに、新所有者が旧所有者との間の利用契約の解消を賃借人に主張しない旨の合意は、旧所有者と新所有者との間でされることが想定されているが、当該合意は賃借人を受益者とする第三者のためにする契約と理解するのかどうか等についても、疑問を示す意見があり得るところである。

以上の指摘を踏まえるならば、この問題については引き続き判例の言う特段の事情の有無に関する個別事例の判断に委ねるべきであるという考え方もあり得るとこ

ろである。本文の乙案は、この考え方に基づき、規定を設けないことを提案するものである。

(ウ) 敷金返還債務の当然承継

a 賃貸借の目的不動産を譲り受けた者が旧所有者と賃借人との間の賃貸借契約を当然に承継した場合（前記(ア)の場合）における敷金返還債務に関する規律として、旧所有者と新所有者との間に敷金返還債務を承継させる旨の合意がなくても、また、賃借人の承諾がなくても、旧所有者の敷金返還債務は、旧所有者の下で生じた延滞賃料債務等に充当された後の残額が新所有者に当然に承継される旨の規定を設けるものとしてはどうか。

b 上記 a の規定により敷金返還債務が新所有者に当然に承継された場合における旧所有者の責任については、次のような考え方があり得るが、どのように考えるか。

【甲案】 旧所有者は、敷金返還債務が新所有者に承継された後も、その敷金返還債務の履行を担保する義務を負う旨の規定を設けるものとする。

【乙案】 規定を設けないものとする。

○中間的な論点整理第45、3(4)「敷金返還債務の承継」[136頁(333頁)]

目的不動産の所有権の移転に伴い賃借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、判例・通説は、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解している。そこで、これを条文上明記することの当否について、更に検討してはどうか

また、これによって賃借人の同意なく敷金返還債務が新所有者に承継される場合には、賃借人の利益を保護する観点から、旧所有者もその履行を担保する義務を負うものとするものの当否については、旧所有者の地位を不安定にし賃貸不動産の流通を阻害するおそれがある等の指摘があることを踏まえ、更に検討してはどうか。

このほか、敷金に関しては、その定義を明らかにする規定や、敷金の充当に関する基本的な法律関係を明らかにする規定を設けるかどうかについて、検討してはどうか。

【部会資料16-2第2、3(1)ウ[45頁]、同(関連論点)[46頁]】

(補足説明)

1 敷金返還債務の承継（本文 a）について

賃貸借の目的不動産が譲渡され、これに伴って賃借人たる地位が新所有者に当然に承継された場合において、賃借人が旧所有者に対して敷金を差し入れていたときは、その敷金の返還債務は当然に新所有者に承継されるとするのが判例である（大

判昭和5年7月9日民集9巻839頁，大判昭和18年5月17日民集22巻373頁，最判昭和44年7月17日民集23巻8号1610頁)。その際には，敷金が差し入れられていることについての新所有者の認識の有無や，新所有者が不動産を譲り受けるに当たって旧所有者から敷金相当額の補償を受けていたか否かは問われないとされている。また，新所有者に承継される敷金の額は，原則として賃借人から差し入れられた金額であるが，旧所有者に対する賃料の延滞等がある場合には敷金から充当・清算がされ，その残額の返還債務が新所有者に承継されるとされている（大判昭和5年7月9日民集9巻839頁，大判昭和18年5月17日民集22巻373頁，最判昭和44年7月17日民集23巻8号1610頁）。

以上の判例法理は，学説からもおおむね支持を得ており，その理由としては，①賃貸借の目的不動産の価値が新所有者に帰属している以上，敷金返還債務の債務者の資力の点で賃借人の不利益にはならないと言い得ること，②賃借人としては，敷金が未払の賃料債務に当然に充当されることになるため，結果的に，賃貸借契約が続いている限り敷金返還債権は一定程度保全されていると言えること等が挙げられている。

本文aは，以上の判例法理を踏まえ，旧所有者と新所有者との間に敷金返還債務を承継させる旨の合意がなくても，また，賃借人の承諾がなくても，旧所有者の敷金返還債務は，旧所有者の下で生じた延滞賃料債務等に充当された後の残額が新所有者に当然に承継される旨の規定を設けることを提案するものである。

## 2 敷金返還債務の承継と旧所有者の責任（本文b）について

(1) 本文aの規定によって敷金返還債務が新所有者に当然に承継された場合において，旧所有者が敷金返還債務の負担を免れることができるかが問題とされている。

一般に，賃貸人たる地位の承継については，賃貸人が負担する債務（主に目的物を使用収益させる債務）の属人性が希薄であることなどを理由に，債権者である賃借人の承諾は不要であるとされているが，敷金返還債務の承継については，当該債務の価値が賃貸人（債務者）の資産状況によって大きく左右されるから，属人性が希薄であるとは言えないとの指摘がされている。また，債権者の承諾を得ないで債務引受をすれば併存的債務引受となるのが原則であり，旧所有者が債務を免れるには本来債権者（賃借人）の承諾を得る必要があるから，債権者の承諾を得ないで敷金返還債務を新所有者に引き受けさせる以上，旧所有者も同様の義務を負担すべきであるとの指摘がされている。

以上を踏まえ，敷金返還債務が新所有者に当然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いう考え方が示されている（参考資料1 [検討委員会試案]・318頁）。本文bの甲案は，この考え方に基づくものである。

(2) 本文bの甲案に対しては，旧所有者は目的不動産を譲渡した後も長期間にわたって敷金の返還を求められるリスクを負担することになるから，賃貸不動産の取引実務（譲渡代金額の決定等）に混乱を招くおそれがあり，ひいては賃貸不動産



の流通を阻害するおそれがあるとの指摘がされている。また、信託財産である賃貸不動産を他に売却して信託を終了させようとしても、受託者に敷金返還債務の履行を担保する義務が残ることになると信託を終了させることができないことになり、ひいては信託の方法を用いた不動産流動化の障害になるとの指摘もされている。

さらに、この補足説明の前記1で述べたとおり、敷金返還債務が新所有者に承継されたとしても、①賃貸借の目的不動産の価値が新所有者に帰属している以上、敷金返還債務の債務者の資力の点で賃借人の不利益にはならないと言い得ることや、②賃借人としては、敷金が未払の賃料債務に当然に充当されることになるため、結果的に、賃貸借契約が続いている限り敷金返還債権が一定程度保全されていると言えることから、旧所有者に敷金返還債務の履行を担保する義務を負担させる必要はないとの指摘もされている。

本文bの乙案は、以上の指摘を踏まえ、この問題については引き続き解釈に委ねることとし、規定を設けないことを提案するものである。

- (3) なお、本文bの甲案の立場からは、長期間にわたって敷金の返還を求められるリスクを負担する旧所有者の保護策として、例えば、敷金返還債務の履行を担保する義務に期間制限を設けることが提案されている。もっとも、そのような期間制限を設けると、敷金返還債務の承継時における賃貸借契約の残存期間が、上記の期間制限に係る期間よりも長い場合には、賃貸借契約が終了して敷金返還債務が現実化する段階では、既に上記の期間制限に掛かっている可能性が高いから、旧所有者が敷金の返還を求められるリスクも相当に低いことになる。逆に、敷金返還債務の承継時における賃貸借契約の残存期間が、上記の期間制限に係る期間よりも短い場合には、敷金の返還を求められるリスクは相当に高いことになる。

敷金返還債務の履行を担保する義務に期間制限を設けるという提案に対しては、上記のとおり、敷金返還債務の承継時における賃貸借契約の残存期間の長短によって、旧所有者が負担する敷金の返還を求められるリスクが大きく異なる結果となり得るといふ指摘が考えられるところである。

#### ウ 合意による賃貸借契約等の承継

賃貸借の目的不動産を譲り受けた者が賃借権の対抗を受けない場合であっても、旧所有者と新所有者は、賃借人の承諾を要しないで、賃貸人たる地位を新所有者に承継させることができる旨の規定を設けるものとしてはどうか。また、この場合には、前記イ(7)(賃貸借契約の当然承継)のうち①を除いたもの及びイ(7)(敷金返還債務の当然承継)の規律が及ぶ旨の規定を設けるものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第45, 3(3)「不動産賃貸借における合意による賃貸人の地位の承継」[136頁(333頁)]

対抗要件を備えていない不動産賃貸借においても、目的不動産の譲渡に伴いその当事者間の合意により賃貸人たる地位の承継が行われる場合があるが、このような場合にも、①賃借人の承諾は不要であること、②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には、新所有者が不動産の登記を備える必要があること、③賃借人は、賃貸人の地位が移転したことを知らないで旧所有者に賃料を支払ったときは、その支払を新所有者に対抗することができることを条文上明記するかどうかについて、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 3(1)イ(関連論点)2 [45頁]】

(補足説明)

賃貸借の目的不動産が譲渡されることによって賃貸人たる地位も当然に承継される等の一連の前記提案は、対抗要件を備えた不動産の賃貸借のみを対象とするものである。もっとも、対抗要件を備えていない不動産の賃貸借についても、目的不動産を譲渡しようとする当事者間で、旧所有者と賃借人との間の賃貸借契約を新所有者に承継させる旨の合意があるときは、前記の当然承継の場合と同様の規律を及ぼすべきであるとの指摘がされている。

立法提案としても、当然承継の場合の規律を合意承継の場合にも及ぼすべきであるという考え方が示されている(参考資料1[検討委員会試案]・318頁)。本文の提案は、この考え方に基づくものである。

## (2) 不動産賃借権に基づく妨害排除等請求権

不動産の賃借人は、賃貸借の登記をした場合〔又は借地借家法その他の法律が定める賃貸借の対抗要件を具備した場合〕には、次のような請求をすることができる旨の規定を設けるものとしてはどうか。

ア 当該不動産の占有を妨害されたときは、その妨害の停止の請求

イ 当該不動産を第三者が占有するときは、その返還の請求

○中間的な論点整理第45, 3(6)「賃借権に基づく妨害排除請求権」[137頁(335頁)]

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を認めている判例法理を明文化するかどうかについて、物権的請求権の規定の在り方とも関連する問題であることに留意しつつ、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 3(1)エ [47頁]】

： 《参考・現行条文》

： (占有保持の訴え)

： 民法第198条 占有者がその占有を妨害されたときは、占有保持の訴えにより、  
： その妨害の停止及び損害の賠償を請求することができる。

(占有保全の訴え)

民法第199条 占有者がその占有を妨害されるおそれがあるときは、占有保全の訴えにより、その妨害の予防又は損害賠償の担保を請求することができる。

(占有回収の訴え)

民法第200条 占有者がその占有を奪われたときは、占有回収の訴えにより、その物の返還及び損害の賠償を請求することができる。

2 占有回収の訴えは、占有を侵奪した者の特定承継人に対して提起することができる。ただし、その承継人が侵奪の事実を知っていたときは、この限りでない。

(補足説明)

1 賃貸借の目的物に対する賃借人の占有が妨害されたり、奪われたりした場合には、賃借人は、占有訴権に基づき、妨害の停止や目的物の返還を請求することができる(民法第198条、第200条)。しかし、この方法は、賃借人が占有を得る前には行使することができず、行使期間にも妨害の消滅した後1年以内等の制限がある(同法第201条)。

また、第三者が不動産の所有者との関係で正当な権原を有しない不法占拠者である場合には、賃借人は所有者である賃貸人の所有権に基づく妨害排除請求権や返還請求権を代位行使し(転用型の債権者代位権)、自己に対する占有の回復又は移転を求めることができるとされている(大判大正9年11月11日民録26巻1701頁)。しかし、この方法では、占有者が二重賃借人である場合には、占有者が所有者との関係で適法な占有権原を有することになるから、そもそも所有権に基づく妨害排除請求権や返還請求権は発生せず、その代位行使もすることができない。また、転用型の債権者代位権に関しては、代位債権者が転用型の債権者代位権の行使ではなく、自己の権利に基づく直接の請求をすることができる場合には、転用型の債権者代位権の行使を認めるべきではないとの考え方も示されている(部会資料35第1、2(2)イ[12頁]参照)。したがって、転用型の債権者代位権の行使の可否についての検討に先立って、賃借権に基づく直接の請求が認められるかどうかを検討する必要がある。

判例(最判昭和28年12月18日民集7巻12号1515頁)は、賃借権そのものの対外的な効力として妨害排除請求権や返還請求権が認められるかという問題について、土地の賃借権が二重に設定されたケースをめぐって、土地の賃借権を第三者に対抗することができる場合には、賃借権はいわゆる物権的効力を有し、当該土地について二重に賃借権を取得した者にも対抗することができるから、劣後する賃借権に基づいて借地上に建物を建てて土地を占有する第三者に対し、建物の収去及び土地の明渡しを請求することができるとしている。また、不法占拠者との関係についても、同様の判断が示されている(最判昭和30年4月5日民集9巻4号431頁)。

このように、判例上、対抗力のある不動産の賃借権については、妨害排除請求権や返還請求権が認められていることから、その旨を条文上も明記すべきであるとの

考え方が示されている。本文の提案は、この考え方に基づくものである。

- 2 所有権に基づく物権的請求権のうち妨害排除請求権と返還請求権との関係については、一般に、相手方の占有によって所有権が侵害されている場合には返還請求権、相手方の占有以外の方法によって所有権が侵害されている場合には妨害排除請求権が発生すると説明されることが多い。賃借権に基づく請求についても、基本的にはこの概念整理に従うのが便宜であると思われる。例えば、相手方が賃貸借の目的物である土地の全体を占拠している場合には、相手方が賃借物を占有することによって賃借人が賃借権を侵害されているから返還請求権が発生し、相手方が賃貸借の目的物である土地の一部のみを占拠している場合（例えば、相手方所有の家具が土地に放置されている場合など）には、賃借物の占有以外の方法によって賃借人が賃借権を侵害されているから妨害排除請求権が発生するなど説明することになる。条文の文言としては、民法第198条及び第200条に倣って、妨害排除請求権については「妨害の停止の請求」（本文のア）、返還請求権については「物の返還の請求」（本文のイ）などとすることが考えられる。

なお、賃借権に基づく妨害排除請求権や返還請求権に加えて、妨害予防請求権（民法第199条参照）まで認めるべきかどうかについては、本文の提案に賛成する立場の中でも意見が分かれ得ると思われる。賃借権に基づいて物権的な請求権を行使することは飽くまで例外的なものにすぎないということを強調すれば、妨害予防請求権まで認める必要はないと考えられる。他方、妨害排除請求権や返還請求権を認めるのであれば、それらと併せて妨害予防請求権まで認めるのが自然であるとも考え得る。どのように考えるか。

#### 4 動産の賃借人と第三者との関係

##### (1) 賃借権の対抗の可否

動産の賃借人は、賃貸借契約に基づく引渡しを受けたときは、当該動産について物権を取得した者その他の第三者に対し、自己の賃借権を対抗することができる旨の規定を設けるという考え方があり得るが、どのように考えるか。

##### (2) 目的動産について所有権を譲り受けた者が賃借権の対抗を受ける場合の規律

賃貸借の目的動産を譲り受けた者が上記(1)の規定により賃借権の対抗を受ける場合に関する規律について、前記3(1)イ(7)(賃貸借契約の当然承継)及び(イ)(賃貸借契約を承継させない旨の合意)と同様の規律が及ぶ旨の規定を設けるという考え方があり得るが、どのように考えるか。

##### (3) 合意による賃貸借契約等の承継

賃貸借の目的動産を譲り受けた者が賃借権の対抗を受けない場合であっても、旧所有者と新所有者は、賃借人の承諾を要しないで、賃貸人たる地位を新所有者に承継させることができる旨の規定を設けるという考え方があり得るが、どのように考えるか。また、この場合には、前記3(1)イ(7)(賃貸

借契約の当然承継)のうち①を除いたものと同様の規律が及ぶ旨の規定を設けるという考え方があり得るが、どのように考えるか。

○中間的な論点整理第45, 3(5)「動産賃貸借と第三者との関係」[136頁(335頁)]

動産の賃貸借と第三者との関係に関しては、不動産に関する民法第605条のような規定がないことを踏まえ、目的物である動産の所有権が移転した場合における賃貸借の帰すうを明確にするため新たな規定を設けるかどうかについて、動産賃貸借の対抗要件制度の要否という問題を含めて、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 3(1)イ(関連論点)2[45頁]】

《参考・現行条文》

(不動産賃貸借の対抗力)

民法第605条 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、その効力を生ずる。

(補足説明)

民法第605条(不動産賃貸借の対抗力)は、不動産の賃貸借についてのみ規定をし、動産の賃貸借については規定をしていない。もっとも、動産の賃貸借について一定の場合に対抗力を認めることについては、賃貸借による社会資源の有効活用を促進する観点から、その必要性が指摘されているところである。そこで、賃貸借の目的物である動産が第三者に譲渡された場合等の法律関係をどのように規律すべきかが問題とされている。

これについては、動産の賃貸借は目的動産の引渡しが行われればその後物権を取得した者にも対抗することができるとする見解が多数説であるとされている。この見解は、その理由について次のような説明をする。すなわち、目的動産を譲り受けた新所有者がその所有権を第三者(借借人)に対抗するための要件は引渡しであり(民法第178条)、借借人が既に占有をしている場合には指図による占有移転(同法第184条)の方法によって新所有者に対する引渡しが行われることになるが、そのためには、旧所有者が借借人に対し、以後新所有者のために目的動産を占有することを命じ、新所有者がこれを承諾することが必要になるから、新所有者は既存の賃貸借の存在を前提として目的動産を譲り受けたことになるという説明である。

しかし、この説明に対しては、指図による占有移転の中に新所有者が既存の賃貸借を前提としてこれを承継する意思を読み込む論理には無理があるとの指摘がされている。また、目的動産を譲り受けた新所有者が、動産譲渡登記の方法によって対抗要件を具備した場合には(動産及び債権の譲渡の対抗要件に関する民法の特例等に関する法律第3条第1項参照)、指図による占有移転の方法によって対抗要件が具備されることを必須の前提とする上記の説明は成立しないことになると思われる。

ただ、動産の賃貸借に関する対抗要件の具備の方法としては、上記の多数説が示すように、目的動産の引渡しとするのが合理的であると考えられる。動産の譲渡の場合の対抗要件（民法第178条）や、建物の賃貸借の場合の借地借家法上の対抗要件（同法第31条第1項）ともパラレルに捉えることができ、実務にもなじみやすいと考えられる。

本文の(1)から(3)までは、以上を踏まえ、動産の賃貸借の対抗要件を「目的動産の引渡し」とすることを前提に、不動産の賃貸借（前記3参照）と同様の規律を設けるという考え方を取り上げ、その当否を問うものである。ただし、動産の賃貸借であることから、敷金返還債務の当然承継（前記3(1)イ(ウ)）や賃借権に基づく妨害排除等請求権（前記3(2)）については検討対象から除外している。

なお、動産の賃貸借の対抗力に関する明文の規定を設けることに対しては、動産の賃貸借について破産法第56条第1項が適用されることとなり、同法第53条第1項及び第2項の適用が排除される可能性があることを指摘して、明文の規定を設けることに消極の見解が主張されている。しかし、この見解に対しては、第15回会議において、動産の賃借人が賃貸人から目的動産の引渡しを受けているにもかかわらず、同法第53条第1項及び第2項の適用を認めて破産管財人による契約解除の選択権を認めることのほうが、むしろ問題であるとの指摘がされている。

## 5 事情変更による賃料の増減額請求権

### (1) 一般的規定

契約締結後の事情変更による賃料の増減額請求権についての賃貸借契約一般の規定は、設けないものとしてはどうか。

### (2) 民法第609条及び第610条の削除

減収による賃料の減額請求について定めた民法第609条、減収による解除について定めた民法第610条の規定をいずれも削除するという考え方があり得るが、どのように考えるか。

○中間的な論点整理第45, 5(1)「賃料の支払義務(事情変更による増減額請求権)」

[138頁(337頁)]

借地借家法第11条, 第32条, 農地法第20条などを参照しつつ, 契約締結後の事情変更による賃料の増減額請求権の規定を賃貸借一般を対象として設けるか否かについては, その必要性などを疑問視する意見があることも踏まえて, 更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 3(3)ア [52頁]】

： 《参考・現行条文》

： (減収による賃料の減額請求)

： 民法第609条 収益を目的とする土地の賃借人は、不可抗力によって賃料より少

ない収益を得たときは、その収益の額に至るまで、賃料の減額を請求することができる。ただし、宅地の賃貸借については、この限りでない。

(減収による解除)

民法第610条 前条の場合において、同条の賃借人は、不可抗力によって引き続き二年以上賃料より少ない収益を得たときは、契約の解除をすることができる。

(地代等増減請求権)

借地借家法第11条 地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 地代等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 地代等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

(借賃増減請求権)

第32条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に

年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

(借賃等の増額又は減額の請求権)

農地法第20条 借賃等（耕作の目的で農地につき賃借権又は地上権が設定されている場合の借賃又は地代（その賃借権又は地上権の設定に付随して、農地以外の土地についての賃借権若しくは地上権又は建物その他の工作物についての賃借権が設定され、その借賃又は地代と農地の借賃又は地代とを分けることができない場合には、その農地以外の土地又は工作物の借賃又は地代を含む。）及び農地につき永小作権が設定されている場合の小作料をいう。以下同じ。）の額が農産物の価格若しくは生産費の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により又は近傍類似の農地の借賃等の額に比較して不相当となつたときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かつて借賃等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間借賃等の額を増加しない旨の特約があるときは、その定めに従う。

2 借賃等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の借賃等を支払うことをもつて足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年十パーセントの割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 借賃等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の借賃等の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた借賃等の額を超えるときは、その超過額に年十パーセントの割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

(補足説明)

#### 1 本文(1) (一般的規定) について

民法は、収益を目的とする土地の賃貸借（宅地の賃貸借を除く。）について、一定の事情変更があつた場合における賃料の減額請求の規定を設けている（同法第609条）。この規定は、主に農地の賃貸借を念頭に置いて、凶作の場合における小作料の減額を認めた規定であるとされているが、今日では、農地法上の借賃の増減額請求権の存在により（同法第20条）、実質的に機能していないと言われている。

他方、特に長期にわたる賃貸借契約においては、契約時点で見通しを立てて適正な賃料を定めようとしても、将来、事情の変更によって見通しと大きく異なる事態が生ずることは避け難いとの指摘がある。そのため、賃料の算定の基礎となった事情に変化が生じた場合に備えて、合理的な賃料改定の仕組みを設ける必要があるとの指摘がされている。

特別法では、既に借地借家法において、契約締結後の事情変更に応じて地代等を増減額する仕組みが用意されている（同法第11条、第32条）。また、農地法においても、これに類するものとして借賃等の増額又は減額の請求権の規定が設けられ



ている（同法第20条）。さらに、これらの規定の適用がない場合についても、例えば長期の賃貸期間を定めた工業用機械の賃貸借などにおいては、賃料を増減額する仕組みを設ける実益があり得るとの指摘がされている。

以上を踏まえ、民法上の一般的な制度として、賃料の増減額請求に関する規定（特約による排除が可能な規定を想定している。）を設けるべきであるという考え方が示されている（参考資料1〔検討委員会試案〕・322頁）。

もっとも、この考え方に対しては、現在特別法で規定されているもののほかに、現実的なニーズとして、賃料の増減額の仕組みが必要な事例が存在するのか疑問があるとの指摘がされている。また、継続的な契約関係のうち賃貸借契約についてのみ、そのような一般的な規定を設ける必要があるのか疑問があるとの指摘もされている。さらに、特別法で規定されているもののほかに一定の現実的なニーズが仮にあり得るとしても、事情変更の原則（中間的な論点整理第57〔437頁〕）によって適切に対処することが可能であるし、またそのようにすべきであるとの指摘がされている。

本文の(1)では、これらの指摘を踏まえ、賃料の増減額請求権に関する一般的な規定を設けないことを提案している。

## 2 本文(2)（民法第609条及び第610条の削除）について

この補足説明の上記1で述べたとおり、民法第609条の賃料減額請求権の規定は、農地法第20条の存在等により、今日では実質的に機能していないと言われている。また、民法第609条と同じ趣旨で減収（凶作）が続いた場合の賃借人の解除権について定めた同法第610条も、同様の理由により、今日では実質的に機能していないと言われている。そこで、これらの規定を削除すべきであるという考え方が示されている（参考資料1〔検討委員会試案〕・322頁）。

もっとも、民法第609条及び同法第610条の適用場面は、必ずしも農地の賃貸借の場面に限られるわけではなく、例えば家畜の放牧地の賃貸借の場面においても適用されると解されている。したがって、農地法第20条のように、耕作の目的で農地につき賃借権が設定されている場合の借賃や、その賃借権の設定に付随して農地以外の土地についての賃借権が設定されている場合の借賃のうち一定のものなどに限って適用される規定の存在を根拠に民法第609条及び第610条の規定を削除することに対しては、疑問を示す意見もあり得るところである。

以上を踏まえ、本文の(2)では、上記の考え方を取り上げて、その当否を問うている。

## 6 目的物の修繕に関する規律

### (1) 賃借人の通知義務違反の効果

目的物の修繕を要する場合における賃借人の通知義務（民法第615条）の違反の効果については、規定を設けないものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第45, 4(1)「賃貸人の修繕義務」[137頁(335頁)]

民法は、賃貸人は修繕義務を負うとする一方(同法第606条第1項)、賃借物が修繕を要する場合における賃借人の通知義務を規定している(同法第615条)。この通知義務に違反した場合の効果は不明確であるとして、賃貸人の修繕義務の不履行による賃借人の損害賠償請求の額の算定において考慮されるとともに、賃貸人に損害が生じたときは賃借人が損害賠償責任を負うことを明文化すべきであるという考え方がある。このような考え方については、もともと賃借人の通知義務の要件が不明確であり、義務違反の効果は明文化した場合に賃借人に不当な不利益を与えるおそれがある等の指摘があることに留意しつつ、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 3(2)ア[49頁]】

《参考・現行条文》

(賃貸物の修繕等)

民法第606条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。

2 (略)

(賃借人の通知義務)

民法第615条 賃借物が修繕を要し、又は賃借物について権利を主張する者があるときは、賃借人は、遅滞なくその旨を賃貸人に通知しなければならない。ただし、賃貸人が既にこれを知っているときは、この限りでない。

(補足説明)

賃貸人は目的物の修繕義務を負うとされ(民法第606条1項)、また、賃借人は目的物が修繕を要する場合に遅滞なくその旨を賃貸人に通知しなければならないとされている(同法第615条)。賃借人にそのような通知義務が課されているのは、賃貸人は、通常、目的物の修繕が必要であることに気付く契機がなく、修繕が必要な場合に賃借人が通知をせずに放置すれば、目的物が荒廃して賃貸人が損害を被ることになるためであるなどと説明されている。もっとも、賃借人がこの通知義務に違反した場合の効果について、民法は特別な規定を置いていない。

賃借人が上記の通知義務に違反した場合の効果については、一般に、①賃貸人の修繕義務違反が問題とされる場面において、修繕義務の不履行に基づく賃借人の賃貸人に対する損害賠償請求における損害額の算定に当たって、賃借人の通知義務違反の事実が考慮されることになると解されている。そこで、その旨を条文上も明記すべきであるという考え方が示されている(参考資料1[検討委員会試案]・320頁)。

また、②賃借人が上記の通知義務に違反した場合には、債務不履行に基づく損害賠償義務を負うことがあるとされている。契約上の義務として規定されている以上、賃借人の義務違反によって賃貸人が損害を被った場合に、賃貸人が賃借人に対する損害賠償請求をすることができるのは当然のことであるが、修繕をめぐる法律関係

は一般的には賃借人の権利として説明されることが多いことから、確認のため、条  
文上明記すべきであるとの考え方が示されている（参考資料1〔検討委員会試案〕・  
320頁）。

もともと、これらの考え方に対しては、建物の瑕疵や手入れの不備など賃貸人側  
の事情によって損害が発生したという場合にまで賃借人に通知義務違反による不利  
益や責任を課すことは、賃借人にとって酷な場合があるとの指摘がされている。ま  
た、修繕を要する状態であるか否かの判断は容易でなく、通知義務が発生している  
かどうかを明確に画することはできないから、賃借人の通知義務違反による不利益  
や責任が課されやすくなるおそれも生じ得るとの指摘がされている。

さらに、通知義務違反の効果について明文化をしなくても、上記①の帰結は  
損害に関する一般則によって、また、上記の②の帰結は債務不履行に関する一般則  
によってそれぞれ当然に導かれるものと言えるから、上記の弊害を甘受してまで明  
文化をする必要はないとの指摘もされている。

本文では、これらの指摘を踏まえ、規定を設けないことを提案している。

## (2) 賃借人の修繕権限

賃借人の修繕権限については、次のような規定を設けるという考え方があ  
り得るが、どのように考えるか。

- ① 賃貸借の目的物が修繕を要する場合において、賃借人がその旨を賃貸人  
に通知し、又は賃貸人が既にその旨を知っているにもかかわらず、賃貸人  
が相当の期間内に修繕をしないときは、賃借人は、自ら必要な修繕をする  
ことができる旨の規定
- ② 急迫の事情がある場合には、賃借人は、上記①の要件を具備しないとき  
であっても、自ら必要な修繕をすることができる旨の規定

○中間的な論点整理第45、4(2)「賃貸物の修繕に関する賃借人の権利」〔137  
頁（336頁）〕

賃借人が支出した必要費の償還について規定する民法第608条は、賃貸人が修  
繕義務を履行しない場合には賃借人が自ら修繕をする権限を有することを前提とし  
ていと解されている。これを踏まえて、賃借人が自ら必要な修繕をする権限があ  
ることを明文化することの当否について、賃貸人への事前の通知の要否など具体的  
な要件に関する問題を含めて、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2、3(2)イ〔50頁〕】

： 《参考・現行条文》

： （賃借人による費用の償還請求）

： 民法第608条 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出し  
： たときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

2 (略)

(賃借人の通知義務)

民法第615条 賃借物が修繕を要し、又は賃借物について権利を主張する者があるときは、賃借人は、遅滞なくその旨を賃貸人に通知しなければならない。ただし、賃貸人が既にこれを知っているときは、この限りでない。

(補足説明)

賃借人が支出した必要費の償還について定めた民法第608条第1項は、賃貸人が修繕義務(同法第606条第1項)を履行しない場合には、賃借人が自ら必要な修繕をする権限を有することを前提としていると解されており、その旨を条文上も明記すべきであるという考え方が示されている。もっとも、この考え方に対しては、賃借人が必要な修繕をすることができる場合があるとしても、賃貸人に対する通知(同法第615条)をした上で修繕をするというプロセスが必要であるとの指摘がされている。

そこで、上記の考え方と指摘を踏まえ、本文では、①賃貸借の目的物が修繕を要する場合において、賃借人がその旨を賃貸人に通知し、又は賃貸人が既にその旨を知っているにもかかわらず(民法第615条参照)、賃貸人が相当の期間内に修繕をしないときは、賃借人は、自ら必要な修繕をすることができる旨の規定、及び②急迫の事情がある場合には、賃借人は、①の要件を具備しないときであっても、自ら必要な修繕をすることができる旨の規定を設けるという考え方を取り上げ、その当否を問っている。

## 7 目的物を利用することができない場合の規律

### (1) 目的物の全部を確定的に利用することができない場合の賃貸借の終了

目的物の全部が滅失するなど、賃借人が目的物の全部を確定的に利用することができなくなった場合には、その理由を問わず(賃借人の義務違反による場合を含め)、当然に賃貸借契約が終了する旨の規定を設けるものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第45, 7(1)「賃借物が滅失した場合等における賃貸借の終了」  
[139頁(341頁)]

賃借物の全部が滅失した場合における賃貸借の帰すうについては、現在は規定がないが、一般に賃貸借契約が終了すると解されていることから、このことを条文上明記する方向で、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 4(1)[65頁]】

(補足説明)

賃貸借の目的物の全部が滅失した場合における賃貸借の帰すうについては、一般

に、その滅失の理由を問わず（賃借人の義務違反による場合を含め）、賃貸借契約は当然に終了するとされている（最判昭和42年6月22日民集21巻6号1468頁等）。また、例えば他人物の賃貸借契約において真の所有者から目的物の返還請求がされた場合のように、目的物の滅失以外の事由によって賃借人が目的物の全部を確定的に利用することができなくなった場合にも、同様に賃貸借契約は当然に終了するとされている（大判昭和10年4月13日民集14巻556頁等）。

本文は、以上を踏まえ、目的物の全部が滅失するなど、賃借人が目的物の全部を確定的に利用することができなくなった場合には、その理由を問わず（賃借人の義務違反による場合を含め）、当然に賃貸借契約が終了する旨の規定を設けることを提案するものである。なお、実際に条文化する際に、「確定的に利用することができなくなった場合」をどのように表現するかは、履行請求権の限界（部会資料32第1, 3〔5頁〕）などを参照しつつ、引き続き検討する必要がある。

## (2) 目的物の一部を確定的に利用できない場合の規律

### ア 賃料の当然減額

目的物の一部が滅失するなど、賃借人が目的物の一部を確定的に利用することができなくなった場合には、その理由を問わず（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ものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第45, 5(2)「目的物の一部が利用できない場合の賃料の減額等」〔138頁(337頁)〕

目的物の一部が利用できなくなった場合の賃料の取扱いに関して、民法第611条第1項は、賃借人の過失によらないで滅失した場合に限り、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が、使用収益の対価である賃料は、使用収益の可能性がなければ発生しないものとすべきであるという理解に立って、目的物の一部が利用できなくなった場合には、その理由を問わず（賃借人に帰責事由がある場合も含めて）、賃料が当然に減額されるものとすべきであるとの考え方があり。この考え方の当否について、目的物の一部が利用できなくなった事情によって区別する必要性の有無や、危険負担制度の見直し（前記第6）との関係に留意しつつ、更に検討してはどうか。

他方、目的物の一部が利用できず賃借をした目的を達せられなくなった場合の賃借人の解除権（民法第611条第2項）についても、利用できなくなった理由を問わないで（賃借人に帰責事由がある場合も含めて）解除権を認めるという考え方があり。このような考え方の当否についても、更に検討してはどうか。

また、目的物が一時的に利用できない場合に関して、同様に賃料の減額や賃借人による契約の解除を認めるという考え方の当否についても、更に検討してはどうか。

このほか、目的物が利用できない場合に関する以上のような規律を明文化するに

当たっては、「滅失」という用語（民法第611条参照）ではなく、目的物の機能が失われたことに着目した文言を用いることの当否について、検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 3(3)イ [55頁],  
同(関連論点)1 [56頁], 同(関連論点)2 [57頁]】

《参考・現行条文》

(賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等)

民法第611条 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は、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

2 (略)

(債務者の危険負担等)

民法第536条 前二条に規定する場合を除き、当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債務者は、反対給付を受ける権利を有しない。

2 債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債務者は、反対給付を受ける権利を失わない。この場合において、自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを債権者に償還しなければならない。

(補足説明)

民法第611条第1項は、目的物の一部が賃借人の過失によらないで滅失した場合において、その滅失した部分の割合に応じて賃借人が賃料の減額を請求することができる」と規定している。

しかし、民法第611条第1項に対しては、賃貸借契約における賃料は賃貸借の目的物が賃借人の使用収益可能な状態に置かれていることの対価として日々発生するものであるから、目的物の一部滅失等によって目的物の一部の使用収益をすることが不可能となった場合には、その対価としての賃料債務も使用収益が不可能となった部分の割合に応じて当然に発生しないと考えるべきであるとの指摘がされている。そして、このような理解を前提とすると、①同項にいう賃料の減額は、目的物の一部に相当する賃料が発生しないことの帰結であるから、賃借人からの請求を待たないで生ずるものとすべきである。また、②目的物の一部が滅失した場合に限定する理由はなく、広く目的物の一部を利用することができなくなった場合を対象とすべきである。さらに、③目的物の一部を利用することができなくなった理由を問わないで、賃借人の義務違反によって生じた場合も対象とすべきであることになる。そこで、これらの①から③までのように同項を改正すべきであるという考え方が示されている（参考資料1 [検討委員会試案]・323頁参照）。

以上の各指摘は、前記(1)で検討した目的物の全部を確定的に利用することができなくなった場合の処理と基本的に平行に捉えられるものであり、目的物を利用す

ることができない場合のルールとして一貫性があると評価することができる。また、賃借人の義務違反によって目的物の一部を利用することができなくなった場合については、賃借人の債務不履行による場合であるのに賃料債務の一部が発生しないことにはなるが、賃貸人が賃借人の義務違反を理由とする損害賠償請求権の行使をすることは妨げられないから、結論として不当な結果を招くことはないとも見ることが可能である。

他方、理論的な側面からは、目的物を利用することができなくなった場合における賃料債務の帰すうについては、危険負担の法理を適用すべきであるとの指摘がされており、その指摘によれば、例えば賃借人の義務違反によって目的物の一部を利用することができなくなった場合には、民法第536条第2項によって賃料債務は消滅しないと理解すべきであるとの説明がされている。もっとも、この説明に対しては、民法第534条以下の危険負担の法理は、相対立して存在する二つの債務の一方が消滅した場合の他方の債務の消長に関する法理であるところ、賃貸借契約において賃貸人が負担する目的物を使用収益可能な状態に置く債務と、賃借人が負担する賃料の支払債務は、前者の債務が履行されて初めて後者の債務が発生するという関係に立つものであるから、相対立して存在する二つの債務の一方が消滅した場合に他方の債務も消滅するかどうかを問題とする危険負担の法理の適用の前提を欠いているとの指摘がされている。この指摘によれば、例えば賃借人の義務違反によって目的物の一部を利用することができなくなった場合については、民法第536条第2項によるのではなく、端的に目的物が使用収益可能な状態に置かれていないから賃料の支払債務が発生しないと説明することになる。

本文は、以上を踏まえ、目的物の一部が滅失するなど、借主が目的物の一部を確定的に利用することができなくなった場合には、その理由を問わず（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（発生しない）旨の規定を設けることを提案するものである。

## イ 賃貸借の目的を達成することができない場合の解除

目的物の一部が滅失するなど、借主が目的物の一部を確定的に利用することができなくなった場合において、これにより賃貸借の目的を達成することができないときは、利用することができなくなった理由を問わず（賃借人の義務違反による場合を含め）、賃借人は、賃貸借契約を解除することができる旨の規定を設けるものとしてはどうか。

： 《参考・現行条文》  
：  
： （賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等）  
：  
： 民法第611条 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は、賃借  
： 人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。  
：  
： 2 前項の場合において、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。 ……

(補足説明)

民法第611条第2項は、賃貸借の目的物の一部が賃借人の過失によらないで滅失した場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達成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。

もっとも、賃料は目的物が使用収益可能な状態に置かれていることの対価として発生するものであるとして、目的物の一部の使用収益をすることが不可能となった場合には、その理由を問わずに、賃料債務もその割合に応じて当然に発生しないと考えるべきであるという立場（前記アの補足説明参照）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示されている。すなわち、①現在の民法第611条第2項のように目的物の一部が滅失した場合に限定する理由はなく、広く目的物の一部を利用することができなくなった場合を対象とすべきこと、②目的物の一部を利用することができなくなった理由を問わないで、賃借人の過失によって生じた場合も対象とすべきことである。

本文は、以上を踏まえ、目的物の一部が滅失するなど、借主が目的物の一部を確定的に利用することができなくなった場合において、これにより賃貸借の目的を達成することができないときは、利用することができなくなった理由を問わず（賃借人の義務違反による場合を含め）、賃借人は賃貸借契約を解除することができる旨の規定を設けることを提案するものである。

### (3) 目的物の全部又は一部を一時的に利用することができない場合の規律

#### ア 賃料の当然減額

借主が目的物の全部又は一部を一時的に利用することができなくなった場合には、その理由を問わず（賃借人の義務違反による場合を含め）、利用することができない部分及び期間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という考え方があり得るが、どのように考えるか。

#### イ 賃貸借の目的を達成することができない場合の解除

借主が目的物の全部又は一部を一時的に利用することができなくなった場合において、これにより賃貸借の目的を達成することができないときは、利用することができなくなった理由を問わず（賃借人の義務違反による場合を含め）、賃借人は、賃貸借契約を解除することができる旨の規定を設けるという考え方があり得るが、どのように考えるか。

仮に上記の規定を設ける場合には、民法第607条の規定を削除するものとしてはどうか。

…… 《参考・現行条文》 ……

…… (賃借人の意思に反する保存行為) ……



民法第607条 賃貸人が賃借人の意思に反して保存行為をしようとする場合において、そのために賃借人が賃借をした目的を達することができなくなるときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

(補足説明)

- 1 前記(1)では目的物の全部を確定的に利用することができない場合について取り上げ、前記(2)で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ついて取り上げた。

これに対して、目的物の全部又は一部を一時的に利用することができない場合についても、その規律を明確にしておく必要があるとの指摘がされている。これについては、目的物の利用が一定の範囲で妨げられているという点において目的物の一部を確定的に利用することができない場合と同様であるとして、目的物を一時的に利用することができなくなった理由を問わず、当然に賃料の減額（一部不発生）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も認めるべきであるという考え方が示されている。

本文のア及びイの第1パラグラフは、この考え方を取り上げ、その当否を問うものである。

- 2 民法第607条は、賃借人の意思に反して賃貸人が保存行為をしようとする場合における賃借人の解除権について規定している。もっとも、同条については、目的物の全部又は一部を一時的に利用することができない場合のうちの限定された場面についてのみ規定をするものであるとして、本文イの第1パラグラフのような包括的な規定を設けるのであれば、同条を削除すべきであるという考え方が示されている（参考資料1[検討委員会試案]・321頁）。

本文イの第2パラグラフは、この考え方に基づくものである。

## 8 賃貸人の担保責任

売主の担保責任に関する短期期間制限の規定は賃貸借には準用されないことを条文上明らかにするものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第45、4(3)「賃貸人の担保責任」[137頁(336頁)]

賃貸物の瑕疵についての賃貸人の担保責任には、売買の規定が準用されている(民法第559条)。このうち、売主の瑕疵担保責任の期間制限の規定(同法第570条、第566条第3項)に関しては、賃貸物を継続的に使用収益させるという賃貸借の性質に照らして、賃貸借には準用されないことを条文上明確にするかどうかについて、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2、3(2)ウ[51頁]】

《参考・現行条文》

(有償契約への準用)

民法第559条 この節の規定は、売買以外の有償契約について準用する。ただし、その有償契約の性質がこれを許さないときは、この限りでない。

(地上権等がある場合等における売主の担保責任)

民法第566条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2 前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称した地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記をした賃貸借があった場合について準用する。

3 前二項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から一年以内にしなければならない。

(売主の瑕疵担保責任)

民法第570条 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第五百六十六条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

(補足説明)

売買の規定は性質に応じて他の有償契約にも準用されており（民法第559条）、賃貸人は、基本的に売主と同様の担保責任を負うと解されている。ただし、売主の担保責任に関する短期期間制限については、賃貸借の特性を踏まえた修正を行う必要があると言われている。

すなわち、瑕疵担保責任に基づく買主の売主に対する権利については、買主が事実を知った時から1年以内に行使しなければならないという短期期間制限が設けられており（民法第570条、第566条第3項）、この点は見直しの対象にもなっている（部会資料43第2、1(3) [26頁]、同2(3) [36頁] 参照）。しかし、継続的な関係である賃貸借においては、賃貸人は目的物の引渡しの後も賃貸期間中は目的物を賃借人に使用収益させる義務を負っていることから、賃借人が一定の期間内に瑕疵に関する通知をしなかったからといって、瑕疵に関する賃借人の権利が失われるとするのは合理的でない。したがって、売主の担保責任に関する短期期間制限の規定は、賃貸借には準用されないと解すべきであり、このことを明文化すべきであるとの考え方が示されている（参考資料1 [検討委員会試案]・319頁）。

本文は、この考え方にに基づき、売主の担保責任に関する短期期間制限の規定が維持される場合には、その規定は賃貸借には準用されないことを条文上明らかにすることを提案するものである。

## 9 賃借権の譲渡及び転貸

### (1) 無断譲渡及び無断転貸を理由とする解除の制限

賃借人が賃貸人に無断で賃借権を譲渡したり、賃借物を転貸したりした場合であっても、賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、賃貸人は無断譲渡又は無断転貸を理由とする解除をすることができない旨の規定を設けるという考え方があり得るが、どのように考えるか。

また、この規定の適用がある場合には、適法に賃借権を譲渡し、又は賃借物を転貸したものと同様に扱う旨の規定を設けるという考え方があり得るが、どのように考えるか。

○中間的な論点整理第45, 6(1)「賃借権の譲渡及び転貸の制限」[138頁(338頁)]

賃貸人に無断で賃借権を譲渡したり賃借物を転貸したりした場合の賃貸人の解除権(民法第612条第2項)に関して、「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りない特段の事情がある場合」に解除が認められないとする判例法理を明文化するとともに、これによって解除が認められない場合の法律関係を明確にすることの当否について、原則と例外の関係を適切に表現する必要性などに留意しつつ、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 3(4)ア[57頁]】

《参考・現行条文》

(賃借権の譲渡及び転貸の制限)

民法第612条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

(補足説明)

#### 1 背信的行為と認めるに足りない特段の事情

賃借権の無断譲渡及び無断転貸を理由とする賃貸人の解除権(民法第612条第2項)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り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いる(最判昭和28年9月25日民集7巻9号979頁)。

判例で解除が認められなかった事例として、①賃借地や賃借建物で個人事業を営んできた賃借人が法人組織になった場合や、同居の親族間で借地上の建物の共有持分が移転した場合など、形式上主体が変わっても実質的な利用主体に変化がない事例(最判昭和38年10月15日民集17巻9号1202頁, 最判平成21年11月27日判時2066号45頁など)、②譲渡や転貸が一時的である場合など、義務

違反の程度が軽微である事例（最判昭和31年5月8日民集10巻5号475頁等）などがあるが、これらは、いずれも賃借人の行為に関して「背信的行為と認めるに足りない特段の事情」の有無を問題としている。そこで、このような判例法理を明文化すべきであるとの考え方が示されている（参考資料1[検討委員会試案]・324頁、参考資料2[研究会試案]・207頁）。

もっとも、この考え方に対しては、いわゆる信頼関係破壊の法理は借地借家法が適用されるような事案を念頭に置いて形成されたものであるから、動産の賃貸借や借地借家法が適用されない不動産の賃貸借の場合も含めて、広く賃借権の無断譲渡及び無断転貸の場合一般に妥当する法理と言えるのかどうか疑問があるとの指摘がされている。また、借地借家法が適用される不動産の賃貸借の場合についても、賃貸人の承諾に代わる裁判所の許可の制度（同法第19条参照）が導入された後も、引き続き信頼関係破壊の法理が妥当すると言えるのかどうか疑問があるとの指摘がされている。

他方で、信頼関係破壊の法理は、賃借権の無断譲渡及び無断転貸の場合だけでなく、それ以外の賃借人の債務不履行を理由とする解除の場合においても、同様に妥当するものであるから、賃借権の無断譲渡及び無断転貸に関する規定とするのではなく、より一般的な規定とすべきであるとの指摘がされている。もっとも、これに対しては、信頼関係破壊の法理の射程はそれほど明確ではなく、少なくとも賃貸借における法定解除一般に妥当する法理として確立しているとは言えないとの指摘もされている。

本文の第1パラグラフでは、以上を踏まえ、賃借権の無断譲渡及び無断転貸の場面を対象として、賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、賃貸人は、賃借人が無断譲渡又は無断転貸に基づき第三者に賃借物の使用収益をさせたことを理由とする解除をすることができないという考え方を取り上げ、その当否を問うている。

## 2 無断譲渡及び無断転貸を理由とする解除が認められない場合の法律関係

賃借権の無断譲渡又は無断転貸について背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるため賃貸人が解除権を行使することができない場合において、無断譲渡や無断転貸を受けた第三者と解除権行使を制限された賃貸人との関係をどのように捉えるべきかが問題とされている。

これについては、無断譲渡や無断転貸を理由とする解除権の行使が認められない場合には、適法な譲渡や転貸がされたものと扱うのが一般的な理解であるとされており、その旨を条文上も明記すべきであるとの考え方が示されている（参考資料1[検討委員会試案]・324頁）。本文の第2パラグラフは、この考え方を取り上げ、その当否を問うものである。

## (2) 適法な転貸借がされた場合の規律

### ア 賃貸人と転借人との関係

適法な転貸借がされた場合における賃貸人と転借人との間の法律関係に

ついて、次のような規定を設けるものとしてはどうか。

- ① 賃貸人は、転借人が転貸借契約に基づいて目的物の使用収益をすることを妨げることができない旨の規定
- ② 転借人は、転貸借契約に基づく債務を賃貸人に対して直接履行する義務を負う。この場合において、直接履行すべき転貸借契約に基づく債務の範囲は、原賃貸借契約に基づく債務の範囲に限られる旨の規定
- ③ 賃料債務の直接の履行義務（上記②）に関して、転貸借契約に定められた賃料の支払時期の前に転借人が転貸人に対して賃料を支払ったとしても、転借人は賃貸人に対する賃料の直接の支払義務を免れない旨の規定
- ④ 賃料債務の直接の履行義務（上記②）に関して、賃貸人が転借人に対して賃料の直接の支払を求めた場合であっても、転借人は転貸人に対して賃料の支払をすることを妨げられない旨の規定

○中間的な論点整理第45, 6(2)「適法な転貸借がされた場合の賃貸人と転借人との関係」[139頁(339頁)]

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に関しては、判例・学説を踏まえ、①転借人は、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転借人は賃貸人に対して直接賃料債務を負い、その範囲は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などを明文化すべきであるという考え方がある。このような考え方については、転借人は賃貸人に対して目的物を使用収益する権限が認められるわけではないことを前提として、転借人が賃貸人に対して直接に義務を負うということの意味をより精査する必要があることや、賃借人（転貸人）の倒産時に賃貸人の賃料債権に優先的地位を認める根拠とその方法のあり方を考える必要がある等の指摘がされている。そこで、以上の指摘を踏まえつつ、適法な転貸借がされた場合における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に関する規定の在り方について、更に検討してはどうか。

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を明文化することの当否についても、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 3(4)イ [59頁]】

《参考・現行条文》

(転貸の効果)

民法第613条 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない。

2 前項の規定は、賃貸人が賃借人に対してその権利を行使することを妨げない。

(補足説明)

- 1 賃貸人と転借人との間には直接の契約関係はないから、本来であれば賃貸人と転借人との間に直接の権利義務は生じないが、民法第613条第1項前段は、「賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。」と規定している。もっとも、「直接に義務を負う」というのみでは、賃貸人と転借人との間の法律関係は明らかでない。そこで、学説・判例は、この点を解釈論によって明らかにしており、これを条文上も明確にすべきであるとの指摘がされている。
- 2 具体的には、まず、転借人の基本的な地位は、原賃貸借によって賃借人(転貸人)に与えられた権限の範囲内で、転貸借に基づく使用収益の権限を与えられ、その限度で、目的物の使用収益をすることを賃貸人から妨げられないというものであるとされている。本文の①は、この考え方に基づくものである。
- 3 次に、転借人は、賃料支払債務や目的物返還債務などの債務を賃貸人に対して直接に負うとされている(民法第613条第1項前段)。この場合の直接履行すべき債務の内容は、転借人自身が当事者となっている転貸借契約に基づく債務であり、また、賃貸人に直接履行すべき転貸借契約に基づく債務の範囲は、賃貸人が当事者となっている原賃貸借契約に基づく債務の範囲に限られるとされている。  
したがって、例えば賃貸人の転借人に対する直接の賃料支払請求権については、原賃貸借の賃料が転貸借の賃料(転借料)より高い場合であっても、転貸借の賃料の範囲を超えて請求することができないし、逆に、転貸借の賃料(転借料)が原賃貸借の賃料より高い場合であっても、原賃貸借の賃料の範囲を超えて請求することができないとされている。本文の②は、以上の考え方に基づくものである。
- 4 次に、転借人は、賃借人に対して賃料の前払をしたとしても、賃貸人からの賃料請求に対してその事実を対抗することができないとされている(民法第613条第1項後段)。この「前払」の意義について、判例(大判昭和7年10月8日民集11巻1901頁)は、転貸借における支払時期を基準として、その支払時期より前に支払ったものが「前払」に当たるとしている。  
本文の③は、この判例法理に基づき、転貸借契約に定められた賃料の支払時期の前に転借人が転貸人に対して賃料を支払ったとしても、転借人は賃貸人に対する賃料の直接の支払義務を免れない旨を明記することを提案するものである。
- 5 最後に、賃貸人の転借人に対する直接請求権の実効性を確保するため、賃貸人が転借人に対して書面をもって賃料の支払請求をしたときは、転借人は、その後に賃貸人に対してした賃料の支払を賃貸人に対抗することができないとすべきであるという考え方が示されている。

もっとも、一般に、賃貸人の転借人に対する賃料支払請求権と転貸人の転借人に

対する賃料支払請求権とは、連帯債権の関係にあると説明されているから（東京高判平成14年12月27日判時1822号68頁等）、それだけを前提に考えるならば、転借人は、連帯債権者の一人である賃貸人から賃料の支払請求を受けたとしても、もう一人の連帯債権者である転貸人に対して賃料を支払うことを妨げられないはずである。また、実質的に考えても、賃貸人の転借人に対する賃料支払請求権の実効性を確保するために弁済禁止効まで付与すべきかどうかについては、意見が分かれ得るように思われる。

本文の④は、以上を踏まえ、賃貸人が転借人に対して賃料の直接の支払を求めた場合であっても、転借人は転貸人に対して賃料の支払をすることを妨げられない旨の規定を設けることを提案するものである。

## イ 原賃貸借が解除された場合の規律

適法な転貸借がされた場合において、原賃貸借が合意解除によって終了したときは、原賃貸人は転借人に対して原賃貸借の消滅を主張することができない旨の規定を設けるものとしてはどうか。

他方、適法な転貸借がされた場合において、原賃貸借が転貸人（原賃借人）の債務不履行を理由とする解除によって終了したときの規律については、規定を設けないものとしてはどうか。

（補足説明）

- 1 転貸借は、原賃貸借を基礎として成立しているため、原賃貸借が消滅すれば転貸借はその存在の基礎を失うことになる。しかし、原賃貸借が合意解除によって終了した場合について、判例は、原賃貸借の消滅を原賃貸人は転借人に對抗することができないとしている（大判昭和9年3月7日民集13巻278頁）。これは、権利の放棄も正当に成立した他人の権利を害する場合には許されないためであるなどと説明されており、その旨を条文上も明記すべきであるという考え方が示されている（参考資料1 [検討委員会試案]・325頁）。本文の第1パラグラフは、この考え方に基づくものである。
- 2 他方、判例は、原賃貸借が転貸人（原賃借人）の債務不履行を理由とする解除によって終了した場合には、転借人は、原賃貸人に対して転貸借関係に基づく主張をすることができないとしている（最判昭和36年12月21日民集15巻12号3243頁）。この判例に対しては、転貸人（原賃借人）の債務不履行状態を解消させる機会を転借人に与える手続を定める必要があるとの批判がされている。もっとも、転借人が多数存在する場面などにおいては、そのような機会を与えることは原賃貸人にとって事実上不可能であるとの指摘もされている。

そこで、合意解除の場面とは異なり、債務不履行解除の場面については、明文の規定を設けずに、引き続き解釈・運用に委ねるべきであるとの指摘がされている。本文の第2パラグラフは、この指摘を踏まえ、規定を設けないことを提案するものである。

## 10 賃貸借契約の終了時の原状回復等

### (1) 返還義務

賃借人は、賃貸借契約が終了したときは、目的物を返還しなければならない旨の規定を設けるものとしてはどうか。

### (2) 収去義務

賃借人は、賃貸借契約が終了した場合において、当該契約に基づいて目的物の引渡しを受けた後に目的物に附属された物があるときは、その附属物を収去しなければならない旨の規定を設けるものとしてはどうか。

この場合において、賃借人が収去しなければならない附属物には、賃借物から分離することができないものや、賃借物からの分離に過分の費用を要するなど賃借物からの分離が困難であるものを含まない旨の規定を設けるものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第45, 7(2)「賃貸借終了時の原状回復」[139頁(341頁)]

賃貸借の終了時における賃借人の原状回復に関して、使用貸借についての簡略な規定(民法第598条)が賃貸借に準用されるのみである(同法第616条)という現状を改め、収去権とは区別して、賃借人の原状回復義務の規定を整備する方向で、更に検討してはどうか。その際には、賃借物に附属させた物がある場合と賃借物が損傷した場合の区別に留意し、後者(賃借物の損傷)に関しては原状回復の範囲に通常損耗の部分が含まれないことを条文上明記することの当否について、更に検討してはどうか。これを条文上明記する場合には、賃貸人が事業者であり賃借人が消費者であるときはこれに反する特約を無効とすべきであるとの考え方が併せて示されている(後記第62, 2⑧参照)が、このような考え方の当否についても、更に検討してはどうか。

また、「原状に復して」(同法第598条)という表現は分かりにくいという指摘があることから、これに代わる適切な表現について、検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 4(2)[67頁], 部会資料20-2第1, 2[11頁]】

《参考・現行条文》

(借用物の返還の時期)

民法第597条 借主は、契約に定めた時期に、借用物の返還をしなければならない。

2・3 (略)

(借主による収去)

民法第598条 借主は、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。



(使用貸借の規定の準用)

民法第616条 第五百九十四条第一項、第五百九十七条第一項及び第五百九十八条の規定は、賃貸借について準用する。

(補足説明)

1 本文(1) (返還義務) について

賃貸借契約が終了した場合には、賃借人は、目的物を返還する義務を負うとされている(民法第616条、第597条第1項参照)。この目的物返還義務は、賃料の支払義務と並ぶ賃借人の基本的な義務とされており、これを条文上も明記すべきであるとの考え方が示されている。

本文の(1)は、以上を踏まえ、賃借人は賃貸借契約が終了したときは目的物を返還しなければならない旨の規定を設けることを提案するものである。

なお、この考え方を採る場合には、賃貸借のいわゆる冒頭規定として、又は定義規定として(部会資料43第1、1[1頁]参照)、その規定の中に賃借人の目的物返還義務を盛り込むことが想定される。もっとも、賃貸借契約の終了に関する規律として、収去義務や原状回復義務などと並んで目的物返還義務の規定を設けるということも一応考えられる。

2 本文(2) (収去義務) について

賃貸借契約が終了した場合には、賃借人は、目的物を原状に復して、目的物に附属させた物を収去することができる(民法第616条、第598条)。これについては、①賃貸借の目的物に附属物がある場合と、②賃貸借の目的物に損傷がある場合とを分けて考えるべきであるとの指摘がされている。ここでは、上記①を収去義務の問題として捉え、上記②を原状回復義務の問題として捉えた上で、上記①の問題のみを扱うこととする(上記②については、後記(3)参照)。

上記①の収去義務(民法第616条が準用する民法第598条は、収去権の形で規定しているが、同条は収去義務をも定めた規定とされている。)に関しては、次のような指摘がされている。すなわち、(a)誰の所有物が附属されたかとは関係なく、賃借人が貸借人から目的物の引渡しを受けた後に賃借物に附属された物については、賃借人が収去義務を負担するのが原則である。他方、(b)附属物を分離することができない場合や、附属物の分離に過分の費用を要するなど附属物の分離が困難である場合(賃借人が壁に塗ったペンキや、賃借人が張った壁紙・障子紙など)については、賃借人は収去義務を負わないとされている。

以上を踏まえ、本文(2)の第1パラグラフでは、賃借人は、賃貸借契約が終了した場合において、当該契約に基づいて目的物の引渡しを受けた後に目的物に附属された物があるときは、その附属物を収去しなければならない旨の規定を設けることを提案している。また、本文(2)の第2パラグラフでは、賃借人が収去しなければならない附属物には、賃借物から分離することができないものや、賃借物からの分離に過分の費用を要するなど賃借物からの分離が困難であるものを含まない旨の規定を設けることを提案している。

### (3) 原状回復義務

#### ア 一般則

賃借人は、賃貸借契約が終了した場合において、当該契約に基づいて目的物の引渡しを受けた後に生じた目的物の損傷があるときは、これを原状に復さなければならない旨の規定を設けるものとしてはどうか。

この場合において、賃借人が原状に復さなければならない損傷には、社会生活上の通常の使用をしたことによって生ずる目的物の劣化や価値の減少（通常損耗）を含まない旨の規定を設けるものとしてはどうか。

#### イ 賃貸人が事業者、賃借人が消費者である場合の特則

賃貸人が事業者であり賃借人が消費者であるときは、上記アの第2パラグラフの規定に反する特約を無効とする旨の規定を設けるという考え方があり得るが、どのように考えるか。

(補足説明)

#### 1 本文ア（一般則）について

前記(2)の補足説明2で述べたとおり、賃貸借契約が終了した場合には、賃借人は、目的物を原状に復して、目的物に附属させた物を収去することができる（民法第616条、第598条）、これについては、①賃貸借の目的物に附属物がある場合と、②賃貸借の目的物に損傷がある場合とを分けて考えるべきであるとの指摘がされている。ここでは、上記①を収去義務の問題、上記②を原状回復義務の問題として捉えた上で、上記②の問題のみを扱うこととする（上記①については、前記(2)参照）。

上記②の原状回復義務に関しては、次のような指摘がされている。(a)賃貸借の目的物に損傷がある場合には、当該損傷が契約上予定されていないようなものでない限り、賃借人が原状回復義務を負担するのが原則である。他方、(b)目的物の損傷が通常損耗（社会生活上の通常の使用をしたことによって生ずる目的物の劣化や価値の減少）である場合や、不可抗力によって生じたものである場合には、一般には契約上賃借人が負担することが予定されているとは言えないから、賃借人は原状回復義務を負担しないとされている。

特に、上記(b)の通常損耗の回復義務について、判例（最判平成17年12月16日民集218号1239頁）は、通常損耗が生ずることは賃貸借契約の締結時に当然に予定されており、通常は減価償却費や修繕費等の必要経費を折り込んで賃料の額が定められるものであって、通常損耗の回復が賃借人の原状回復義務に含まれるとすると、賃借人にとって予期しない特別の負担を課されることになるから、特約がある場合を除いて原状回復義務に通常損耗の回復義務は含まれないとしている。

以上を踏まえ、本文アの第1パラグラフでは、賃借人は、賃貸借契約が終了した場合において、当該契約に基づいて目的物の引渡しを受けた後に生じた目的物の損傷があるときは、これを原状に復さなければならない旨の規定を設けることを提案

している。また、本文アの第2パラグラフでは、賃借人が原状に復さなければならぬ損傷には、目的物に生じた損傷のうち社会生活上の通常の使用をしたことによって生ずる目的物の劣化や価値の減少（通常損耗）を含まない旨の規定を設けることを提案している。

なお、「原状に復する」という表現については、分かりにくいという指摘がされているため、これに代わる適切な表現について引き続き検討をする必要がある。

## 2 本文イ（賃貸人が事業者、賃借人が消費者の場合の特則）について

本文アの第2パラグラフに関しては、賃貸人が事業者で、賃借人が消費者である場合には、通常損耗の回復が賃借人の原状回復義務に含まれる旨の特約を無効とすべきであるという考え方が示されている（参考資料1 [検討委員会試案]・329頁）。

この考え方に対しては、通常損耗の回復義務を賃借人が負担する代わりに月々の賃料を減額するという実務もあるから、特約を一律に無効とすると、契約全体の対価関係が崩れて多様な取引ニーズに対応しがたくなるおそれがあるとの指摘がされている。他方で、国土交通省が公表している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や「賃貸住宅標準契約書」では、通常損耗の回復は原則として賃貸人の責任であると明記されているのに、実際には特約で消費者である借主の負担とされていることが多いと指摘して、そのような特約を規制する必要があるとする意見もある。

本文のイは、以上を踏まえ、賃貸人が事業者であり賃借人が消費者であるときは、本文アの第2パラグラフに反する特約を無効とする旨の規定を設けるという考え方を取り上げ、その当否を問うものである。

### 1 1 損害賠償請求権及び費用償還請求権の期間制限

#### (1) 用法違反を理由とする賃貸人の損害賠償請求権の期間制限

賃借人の用法違反を理由とする賃貸人の損害賠償請求権の期間制限については、次のような考え方があり得るが、どのように考えるか。

【甲案】 民法第621条の規定を削除し、債権の消滅時効一般の規律のみが適用されるものとした上で、その消滅時効については、賃貸人が目的物の返還を受けた時から〔1年／2年〕を経過するまでの間は完成しない旨の規定を設けるものとする。

【乙案】 現行法の規律を維持するものとする。

○中間的な論点整理第45、7(3)ア「用法違反による賃貸人の損害賠償請求権についての期間制限」〔140頁（342頁）〕

賃借人の用法違反による賃貸人の損害賠償請求権に関する期間制限（民法第621条、第600条）については、賃貸借の期間中に賃借物に生じた損害について賃貸人に短期間での権利行使を求めるのは適当でないとして、これを廃止した上で、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したりする特則を設ける等の考え方がある。また、このような考え方を採った上で、賃借人保護の観点から、賃貸人に対して、返還後に目的物の損傷を知った場合には、一定期間内にその旨を賃借人に通知すべきことを義務付けるという考え方がある（ただし、賃貸人が事業者である場合には、目的物の損傷を知り、又は知ることができた時から起算するとの考え方がある（後記第62, 3(2)⑤参照）。）。これらの考え方の当否について、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 4(3)ア [68頁]】

《参考・現行条文》

（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）

民法第600条 契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から一年以内に請求しなければならない。

（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）

民法第621条 第六百条の規定は、賃貸借について準用する。

（補足説明）

1 賃借人の用法違反を理由とする賃貸人の損害賠償請求権については、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、第600条）。これは、賃貸人は所有者である以上自分の物については熟知しており、返還された目的物に用法違反によって損害が生じていれば短期間のうちに賃借人に対して損害賠償請求をすべき立場にあるという理解を前提として、賃貸人と賃借人との間の債権債務関係が長引くことを防止し、賃貸借契約の終了後早期に問題を処理する趣旨の規定であるとされている。また、この期間制限の性質について、判例・通説は除斥期間であるとしている。

このような現行法における取扱いに対しては、二つの観点から問題が指摘されている。第1に、賃貸人が所有者であるからといって、自分の物について熟知しているとは限らず、特に長期にわたる賃貸借ではその期間中に目的物に生じた事情を知ることが困難であって、そのような事情はむしろ賃借人が把握すべき立場にあるから、賃貸人に対して短期間のうちに損害賠償請求をすべきことを期待するのは合理的でないという問題である。

第2に、賃借人の用法違反を理由とする賃貸人の損害賠償請求権は、民法第621条が準用する同法第600条の期間制限とは別に、債権一般の消滅時効にも服するから（通常は賃借人の用法違反の時から10年。同法第167条第1項）、長期にわたる賃貸借契約においては、賃貸人が賃借人による用法違反の事実を知らない間に債権一般の消滅時効が進行し、目的物が返還された時には既に損害賠償請求権の消滅時効が完成しているという事態が生じ得るという問題である。

本文の甲案は、これらの問題の指摘を踏まえ、民法第621条の規定を削除して債権の消滅時効一般の規律のみが適用されるものとした上で（第1の問題への対応）、その消滅時効については賃貸人が目的物の返還を受けた時から一定期間（1年又は2年）が経過するまでは完成しないものとする（第2の問題への対応）を提案するものである。

- 2 本文の甲案に対しては、民法第621条の規定を削除することに対する批判として、賃貸借契約の終了後早期に問題を処理することのできる現行法の規律は合理的であり、目的物の返還後長期間が経過した後に賃借人が損害賠償請求を受けることになる、契約関係が終了したと信じていた賃借人の期待を害することになるとの指摘がされている。本文の乙案は、この指摘を踏まえ、現行法の規律を維持することを提案するものである。

また、この指摘のように、本文の甲案に対しては民法第621条の規定を削除することに対する批判がされていることから、甲案の別案として、同条の規定を維持しつつ、債権一般の消滅時効については賃貸人が目的物の返還を受けた時から一定期間（1年）が経過するまでは完成しないものとするという考え方もあり得るところである。この考え方は、上記の第2の問題への対応のみを図るというものである。

## (2) 賃借人の費用償還請求権の期間制限

民法第621条の規定を削除し、賃借人の費用償還請求権については債権の消滅時効一般の規律のみが適用されるものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第45, 7(3)イ「賃借人の費用償還請求権についての期間制限」  
[140頁(343頁)]

賃借人が支出した費用の償還請求権に関する期間制限（民法第621条、第600条）に関しては、民法上のほかの費用償還請求権の規定（同法第196条、第650条など）において期間制限が設けられていないこととの平仄などの観点から、これを廃止して債権の消滅時効一般に委ねるという考え方の当否について、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 4(3)イ [71頁]】

### (補足説明)

賃貸借の目的物について賃借人が支出した必要費及び有益費は、賃貸人に対して請求することができる（民法第608条）。この費用償還請求権については、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（同法第621条、第600条）。その趣旨は、賃貸人と賃借人との間の債権債務関係が長引くことを防止し、賃貸借の終了後早期に問題を処理する点にあるとされている。

しかし、民法に規定されているその他の費用償還請求権（賃借人の費用償還請求権と同じ性格とされているもの）、例えば、占有者の費用償還請求権（民法第196

条)、留置権者の費用償還請求権(同法第299条)、受任者の費用償還請求権(同法第650条)については、短期の期間制限の規定はなく一般的な債権の消滅時効の規定に従って消滅するとの扱いであるのに、賃借人の費用償還請求権についてのみ短期の期間制限を規定する必要性、合理性は乏しいとの指摘がされている。

そこで、民法第621条の規定を削除し、賃借人の費用償還請求権については債権の消滅時効一般の規律のみが適用されるべきであるとの考え方が示されている(参考資料1[検討委員会試案]・330頁)。本文の提案は、この考え方に基づくものである。

## 1.2 賃貸借に関する規定の配列

賃貸借に関する規定の配列について、①不動産・動産の賃貸借に共通する規定、②不動産に固有の規定、③動産に固有の規定という順に区分して配置するという考え方があり得るが、どのように考えるか。

○中間的な論点整理第45, 8「賃貸借に関する規定の配列」[140頁(344頁)]

賃貸借に関する規定を分かりやすく配列する観点から、例えば、①不動産・動産に共通する規定、②不動産に固有の規定、③動産に固有の規定という順に区分して配置するという考え方の当否について、検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 1 [34頁]】

(補足説明)

前記3(不動産の賃借人と第三者との関係)と前記4(動産の賃借人と第三者との関係)のように、不動産の賃貸借と動産の賃貸借とで規律が異なるものがあり得ることから、賃貸借に関する規定の配列を、①不動産・動産に共通の規定、②不動産に固有の規定、③動産に固有の規定という順に区分して配置するという考え方が示されている。本文はこの考え方を取り上げ、その当否を問うものである。

もっとも、この論点については、不動産や動産に固有の規定がどの程度存在するかなど、見直し後の賃貸借の規定内容がおおむね固まった後に、改めて議論するのが相当であると考えられる。

## 第2 使用貸借

### 1 要物性の見直し

使用貸借は目的物の引渡しを要しないで成立するものとしてはどうか。

この場合において、使用貸借は、書面によるものを除き、貸主が目的物を引き渡すまでは、各当事者が解除することができる旨の規定を設けるものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第46, 1「使用貸借契約の成立要件」[141頁(344頁)]

使用貸借が要物契約とされていること（民法第593条）に対しては、ほかの取引関係等を背景とする合理的な使用貸借もあり、一律に合意の拘束力を認めないのは適当でないとの指摘がある。これを踏まえ、使用貸借を諾成契約とした上で、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るなど、契約の成立要件の緩和を図る方策を設ける方向で、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第3, 2 [72頁]】

《参考・現行条文》

（使用貸借）

民法第593条 使用貸借は、当事者の一方が無償で使用及び収益をした後に返還をすることを約して相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生ずる。

（補足説明）

1 民法第593条は、使用貸借は「相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生ずる」と規定し、使用貸借を要物契約としている。したがって、使用貸借をする旨の合意をしたとしても、借主は貸主に対して目的物の引渡しを請求することはできない。使用貸借が要物契約とされている理由は、無償契約として恩恵的な性格を有するためであるとか、沿革によるものであるなどと説明されている。

もっとも、無償契約といっても、親族等の情義的な関係によるものだけでなく、他の取引関係等を背景とする合理的なものなど、様々なものがあり得るので、目的物の引渡し前の合意に法的拘束力を与える必要はないと言い切れないとの指摘がされている。この指摘を踏まえ、当事者の合意によって使用貸借が成立する（諾成契約）とした上で、その合意の拘束力を必要に応じて緩和するという制度設計に改めるべきであるという考え方が示されている（参考資料1 [検討委員会試案]・332頁）。

本文の第1パラグラフは、以上を踏まえ、使用貸借を諾成契約として規定することを提案するものである。

2 この補足説明の上記1で述べたとおり、使用貸借を諾成契約として規定する場合であっても、その無償性を考慮するならば、合意の拘束力を一定程度緩和することが必要であると考えられる。その具体的な方法としては、貸主が目的物を引き渡すまでは各当事者が使用貸借を解除することができるが、書面による使用貸借については目的物の引渡し前であっても解除することができないとすることが考えられる。書面によるものを除く趣旨は、書面によらない贈与の場合と基本的に同様であり（部会資料44第1, 3 [4頁] 参照）、書面の作成を通じて貸主が使用貸借の意思表示をすることの意味を十分に自覚したと見られることを主な根拠とするものである。

本文の第2パラグラフは、以上を踏まえ、使用貸借は、書面によるものを除き、

貸主が目的物を引き渡すまでは、各当事者が解除することができる旨の規定を設けることを提案するものである。

- 3 なお、使用貸借を諾成契約として規定する方法としては、本文の方法のほかに、①書面による使用貸借は、目的物の引渡しを要しないで、成立するものとし、②書面によらない使用貸借は、目的物の引渡しが行われたときに、成立するものとする旨を規定する方法が考えられる（本文の別案。参考資料2 [研究会試案]・209頁参照）。この考え方のように、①要式契約としての諾成契約と、②従来の要物契約とを組み合わせる方法については、消費貸借における要物性の見直し（部会資料44第2, 1 [22頁]）の論点とも関連して、引き続き検討する必要がある。

## 2 使用貸借の借主と第三者との関係

使用貸借の借主が、当該使用貸借の目的物について物権を取得した者その他の第三者に対し、自己の使用借権を対抗することができるための要件等を定める規定は、設けないものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第46, 2「使用貸借の対抗力」[141頁（344頁）]

土地を使用貸借して建物を建てる際に、建築資金の担保としてその建物を活用する必要があること等を踏まえ、使用貸借についても登記その他の方法により対抗力を備えることができる旨の規定を新たに設けることの当否について、所有者には利用権も賃料収入もないため差押えが機能しない財産が生ずることへの懸念に留意しつつ、検討してはどうか。

（補足説明）

使用貸借については、一般に、当事者の人間関係、信頼関係を基礎とする契約であることから、目的物について物権を取得した者その他の第三者にも対抗することができる権利とは考えられていなかった。

しかし、使用貸借によって借りた土地の上に建物を建てるようなケースにおいては、土地の使用貸借に対抗力が認められないため、建物を担保として融資を受けることができないこと等を指摘して、使用貸借についても対抗力が認められる方策を用意すべきであるとの見解が主張されている。もっとも、使用貸借について対抗力が認められるとすると、所有者には使用する権利がなく、対価も得られない状態となり、債権者がこれを差し押さえても実際上の価値がないことになってしまうこと等を指摘して、使用貸借については対抗力を認めるべきでないとの見解も主張されている。

本文は、以上のような状況を踏まえ、使用貸借についての対抗力に関する規定を設けないことを提案するものである。



### 3 使用貸借の貸主の担保責任

使用貸借の貸主の担保責任については、贈与者の担保責任に関する規定の見直し（部会資料44第1, 4）の結果に従うものとしてはどうか。

負担付使用貸借の貸主の担保責任については、負担付贈与の贈与者の担保責任に関する規定の見直し（部会資料44第1, 5）の結果に従うものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第46, 3「使用貸借の効力（貸主の担保責任）」[141頁（345頁）]

使用貸借の貸主の担保責任に関しては、贈与者の担保責任の規定（民法第551条）の見直しとも関連するが、現在と同様に贈与者の担保責任の規定と同様の規律をすべきである（同法第596条参照）との考え方がある一方で、贈与と異なり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が認められることを条文上明記すべきであるとの考え方も示されている。これらの考え方の当否について、更に検討してはどうか。

また、負担付使用貸借の貸主の担保責任（民法第596条, 第551条第2項）についても、現在と同様に負担付贈与の贈与者の担保責任と同様の規律をすべきであるとの考え方がある一方で、負担付使用貸借は、負担の範囲内で賃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。これを踏まえ、これらの考え方の当否についても、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第3, 3 [74頁], 同（関連論点）[75頁】】

《参考・現行条文》

（贈与者の担保責任）

民法第551条 贈与者は、贈与の目的である物又は権利の瑕疵又は不存在について、その責任を負わない。ただし、贈与者がその瑕疵又は不存在を知りながら受贈者に告げなかったときは、この限りでない。

2 負担付贈与については、贈与者は、その負担の限度において、売主と同じく担保の責任を負う。

（貸主の担保責任）

民法第596条 第五百五十一条の規定は、使用貸借について準用する。

（補足説明）

1 使用貸借の目的物に瑕疵がある場合の貸主の担保責任については、贈与者の担保責任の規定（同法第551条）が準用されているが、贈与者の担保責任の規定については、現在見直しが検討されているところである（部会資料44第1, 4 [7頁]参照）。その見直しの状況を踏まえつつも、使用貸借の貸主の担保責任については、

引き続き贈与者の担保責任と同様の規律とすべきであるとの考え方が示されている。

本文の第1パラグラフは、この考え方にに基づき、使用貸借の貸主の担保責任については、贈与者の担保責任に関する規定の見直しの結果に従うことを提案するものである。

- 2 民法第596条は、負担付贈与の贈与者の担保責任の規定（同法第551条第2項）をも準用しているが、負担付贈与の贈与者の担保責任の規定についても、現在見直しを検討されているところである（部会資料44第1，5〔10頁〕参照）。その見直しの状況を踏まえつつも、負担付使用貸借の貸主の担保責任については、引き続き負担付贈与の贈与者の担保責任と同様の規律とすべきであるとの考え方が示されている。

本文の第2パラグラフは、この考え方にに基づき、負担付使用貸借の貸主の担保責任については、負担付贈与の贈与者の担保責任に関する規定の見直しの結果に従うことを提案するものである。

#### 4 使用貸借の終了事由

##### (1) 民法第597条所定の終了事由

使用貸借の目的物の返還時期について定めた民法第597条の規定を、次のような規定に改めるものとしてはどうか。

- ① 返還時期の定めがある場合には、その返還時期が到来した時に使用貸借契約が終了する旨の規定
- ② 返還時期の定めがない場合において、使用及び収益の目的の定めがあるときは、その目的に従い借主が目的物の使用及び収益を終わった時に使用貸借契約が終了する旨の規定
- ③ 返還時期の定めがない場合において、使用及び収益の目的の定めがあるときは、その目的に従い借主が目的物の使用及び収益をするのに足りる期間が経過すれば、貸主は、使用貸借契約を解除することができる旨の規定
- ④ 返還時期並びに使用及び収益の目的の定めがないときは、貸主は、いつでも使用貸借契約を解除することができる旨の規定

○中間的な論点整理第46，4(1)「使用貸借の終了事由」〔141頁（346頁）〕

借用物の返還時期について定める民法第597条については、専ら分かりやすく規定を整理する観点から、使用貸借の存続期間を定める規定と貸主の解除権を定める規定とに条文表現を改める方向で、更に検討してはどうか。

また、無償契約である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の規定を新たに設けるかどうかについて、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第3，4(1)〔76頁〕】

《参考・現行条文》

(借用物の返還の時期)

民法第597条 借主は、契約に定めた時期に、借用物の返還をしなければならない。

2 当事者が返還の時期を定めなかったときは、借主は、契約に定めた目的に従い使用及び収益を終わった時に、返還をしなければならない。ただし、その使用及び収益を終わる前であっても、使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときは、貸主は、直ちに返還を請求することができる。

3 当事者が返還の時期並びに使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも返還を請求することができる。

(補足説明)

民法第597条は、使用貸借の目的物の返還に関して、①契約で返還時期を定めた場合にはその時期に（同条第1項）、②契約で返還時期を定めなかったが使用収益の目的を定めた場合には、その目的に従い借主が使用収益を終えた時期に（同条第2項本文）、それぞれ借主は目的物を返還しなければならないとする。また、③契約で返還時期を定めなかったが使用収益の目的を定めた場合には、その目的に従い使用収益をするのに足りる期間を経過したときに（同条第2項ただし書）、④契約で返還時期も使用収益の目的も定めなかった場合にはいつでも（同条3項）、それぞれ貸主は目的物の返還を請求することができるとしている。

これらの規定においては、いずれも目的物の「返還」に焦点が当てられているが、目的物を返還しなければならないのは使用貸借が「終了」した時であるという観点からの分かりやすい整理として、上記の①②の規定は使用貸借の存続期間を定めるものに改め、上記の③④の規定は貸主の解除権を定めるものに改めるべきであるという考え方が示されている（参考資料1[検討委員会試案]・336頁）。

賃貸借では、期間の定めのない場合には、解約の申入れ後一定期間の経過により賃貸借が「終了」と定められているから（民法第617条参照）、上記の考え方はそれとの平仄が取れたものであると考えられる（解約か解除かという用語の問題は、別途整理が必要である。）。そこで、本文では、上記の考え方に基づき、同法第597条の規定内容を整理することを提案している。

## (2) 新たな終了事由

①貸主にとって目的物を必要とする予期することのできない事由が生じ、その必要性が目的物に関する従前の利用状況等に照らして使用貸借の終了を正当化するに足りるものである場合や、②借主の行為によって貸主と借主との間の信頼関係が失われ、使用貸借を継続することが著しく困難となった場合には、貸主は使用貸借を解除することができる旨の規定を設けるという考

え方があり得るが、どのように考えるか。

(補足説明)

- 1 使用貸借については、その無償性に照らして、特段の事情がある場合における使用貸借の終了事由を新たに追加すべきかどうかが問題とされている。

第1に、貸主にとって目的物を必要とする事由が生じたことを理由とする解除権を設けるべきであるという考え方が示されている(参考資料1[検討委員会試案]・337頁)。具体的には、貸主にとって目的物を必要とする予期することのできない事由が生じたことや、その必要性が目的物に関する従前の利用状況等に照らして使用貸借の終了を正当化するに足りるものであることを要件として、貸主に解除権を認めるという考え方である。本文の①は、この考え方を取り上げ、その当否を問うものである。

- 2 第2に、当事者間の信頼関係が失われたことを理由とする解除権を設けるべきであるという考え方が示されている(参考資料1[検討委員会試案]・337頁)。具体的には、借主の行為によって貸主と借主との間の信頼関係が失われたことや、それにより使用貸借を継続することが著しく困難となったことを要件として、貸主に解除権を認めるという考え方である。本文の②は、この考え方を取り上げ、その当否を問うものである。

この考え方に対しては、一時的に信頼関係が失われたとしても将来に向けて永続的に関係が絶たれることが想定されないような場合(例えば、労働組合が企業側から組合事務所の使用貸借を受けている場合など)には不当な結果を招きかねないから、より厳格な要件とすべきであるとの指摘がされている。他方で、使用貸借の無償性に着目して、信頼関係が失われた場合や契約が著しく長期にわたった場合における契約終了の方策を検討すべきであるとの指摘もされている。

なお、この考え方については、贈与契約における受贈者の背信行為等を理由とする撤回(解除)(部会資料44第1, 7(2)[14頁]参照)との関係にも留意する必要がある。

## 5 損害賠償請求権及び費用償還請求権の期間制限

借主の用法違反を理由とする貸主の損害賠償請求権及び借主の貸主に対する費用償還請求権に関する期間制限については、貸貸借における見直し(前記第1, 11)の結果に従うものとしてはどうか。

○中間的な論点整理第46, 4(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」[142頁(347頁)]

借主の用法違反による貸主の損害賠償請求権や借主が支出した費用の償還請求権に関する期間制限の規定(民法第600条)の見直しについて、現在はこの規定を準用している貸貸借における見直し(前記第45, 7(3))との関連に留意しつつ、

更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第3, 4(2) [77頁]】

《参考・現行条文》

(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)

民法第600条 契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から一年以内に請求しなければならない。

(補足説明)

借主の用法違反を理由とする貸主の損害賠償請求権及び借主の貸主に対する費用償還請求権については、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)。この規定は賃貸借にも準用されており(同法第621条)、賃貸借において指摘されている問題(前記第1, 11参照)がそのまま同法第600条にも当てはまる。

本文は、以上を踏まえ、借主の用法違反を理由とする貸主の損害賠償請求権及び借主の貸主に対する費用償還請求権に関する期間制限については、賃貸借における見直しの結果に従うことを提案するものである。

## 〔613条（転貸の効果）に関する比較法調査〕

## ○ フランス

フランスにおいては、民法 1717 条によって、賃借権の譲渡および転貸については賃借人が自由に行うことができ、また賃借人のこの権能については合意によって制限することができるかとされている。ただし、住居および農地の賃貸借については、以上の原則が覆されている。すなわち、住居賃貸借に関しては、1948 年 9 月 1 日法律 78 条および 1989 年 7 月 6 日法律 8 条において、賃借権の譲渡および転貸は原則として禁止されており、賃貸借契約または賃貸人によって許可された場合にのみその権能が認められている。また、農地賃貸借に関しても、賃借権の譲渡および転貸が原則として禁止されており（農地法 L. 411-35 条）、またその禁止は公序に基づくものであると説明されている（破毀院第三民事部 1997 年 3 月 5 日判決を参照のこと）。以上に対し、商事賃貸借に関しては賃借権の譲渡と転貸とで異なった取扱いがなされており、賃借権の譲渡を禁ずる合意は無効とされているのに対し（商法 L. 145-16 条）、転貸は原則として禁止されている（商法 L. 145-31 条）。

転貸の効果としては、所有者（原賃貸人）と転借人の間には契約関係がなく、所有者は転借人に対して何の主張もできないのが原則であるが、民法 1753 条において、転借人は所有者に対して差押えの時に負っている転借料の限度でのみ義務を負う旨規定されている。この場合について、判例は、所有者は転借人に対し転借料の限度で直接訴権を認められているものと解している（破毀院第三民事部 1997 年 2 月 19 日判決）。この直接訴権が認められる場合を除き、所有者は転借人に対して義務の履行などを求めることはできず、不法行為の要件が満たされる限りでその責任を追及できるに過ぎない。転借人の滅失・毀損については、転貸人が責任を負うことになる（1735 条）。これに対して、転借人は、所有者に対して何らの主張もできない（破毀院第三民事部 1987 年 1 月 7 日判決）。転貸人のみが、転借人に対して使用収益義務を負うことになる。なお、商事賃貸借に関しては、所有者（賃貸人）に対して賃貸借契約の更新を求める直接訴権が転借人に認められている（商法 L. 145-32 条）。

## フランス民法 1717 条

- (1) 賃借人は、その権能を禁止されなかった場合には、転貸する権利を有し、さらにその賃借権を他の者に譲渡する権利も有する。
- (2) この権能は、全部または一部について禁止することができる。
- (3) この条項は、つねに厳格である。

## フランス民法 1735 条

賃借人は、その家の者または家屋転借人の行為から生じる毀損および滅失につ

いて義務を負う。

#### フランス民法 1753 条

- (1) 転借人は、差押えの時に負っている転借料の限度でのみ、所有者に対して義務を負う。ただし、転借人は、〔賃料の〕前払いを対抗することができない。
- (2) あるいは賃貸借契約に定められる約定によって、あるいはその地の慣習の結果として転借人が行う支払いは、〔賃料の〕前払いとはみなされない。

#### ○ ドイツ

ドイツでは、賃借人が賃借物を転貸するためには賃貸人の許可が必要とされており（民法 540 条 1 項）、賃貸人の許可なくして転貸がなされたときは、賃貸人に即時の解約告知権や損害賠償請求権などが認められる。

転貸は、転貸人と転借人の間で行われる真正の賃貸借契約であり、賃貸借契約上の権利・義務を各当事者に生ぜしめるが、賃貸人と転借人の間には何らの契約関係も生ぜしめない。そのため、転借人には賃貸人に対して担保責任を主張できず、原賃貸借契約上の保護範囲にも入らない。他方、賃貸人は転借人が持ち込んだ物に対して賃貸人質権 (Vermieterpfandrecht, ドイツ民法第 562 条参照) を取得することもない。賃貸人に対する固有の占有権限は認められず、(主たる) 賃貸借契約が終了した場合には、所有者たる賃貸人は転借人に対し民法 985 条 (所有権に基づく返還請求権) によって賃貸物の返還を求めることができる (以上に関し, Dieter Medicus/ Stephan Lorenz, Schuldrecht II: Besonderer Teil, 16. Aufl. 2012, S.185f.; Volker Emmerich, Miete, in: Julius von Staudinger, J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Eckpfeiler des Zivilrechts, Neubearbeitung 2008, S.653)。ただし、賃貸人は、所有権の有無にかかわらず、賃貸借関係の終了後に転借人に対して賃貸物の返還を求める権利が民法 546 条 2 項によって認められている。転借人に対する賃貸人の (契約上の) 請求権が認められているのは以上の民法 546 条 2 項の場合のみであり、判例を含め、それ以外の場合についてそのような賃貸人の権利は認められていない。そのため、転賃料に関する賃貸人の直接請求権なども認められていない。なお、実情としては、「とりわけ、原賃料と転賃料が同額である場合には、転借人が転貸人ではなく賃貸人に直接、転賃料を支払うのは、何ら異常なことではない」とされている。そもそも「転貸借が締結されるのは、収益拡大というよりは、経済的損失の縮小、すなわち、転貸人が自ら支払わなければならない賃料の負担の一部を転貸借で填補しようという意図から締結されるのが通常である」(連邦通常裁判所 2007 年 10 月 10 日決定より)。これに対して、転賃料の方が高額である場合はどうか。原賃貸借契約上、転貸の許可につき転貸プレミアムの支払が条件とされていたが、賃借人がこれを拒絶して賃貸人の許可なくして転貸がなされたケースにおいて、原賃料を上回る転賃料につき、その賃貸人が賃借人に対して求めることができるかが争われた事件において、連邦通常裁判所 (1995 年 12 月 13 日判決) は、これを否定している。これに対して、この問題は許可なくおこなわれた転

貸借で得た利益の吐き出しの問題であり、これを無権限者の処分に関する民法 816 条 1 項から導出できるとする有力説もある（この点につき、Wolfgang Fikentscher/Andreas Heinemann, Schuldrecht, 10. Aufl. 2006, S. 519; Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 3: Schuldrecht Besondere Teil I, 6. Aufl. 2012, § 540 (Hans-Jürgen Bieber), Rn. 21; Lützenkirchen, in: Ermann Handkommentar: BGB, 13. Aufl. 2011, § 540 Rn. 16)。

なお、営業用転貸については、転借人保護の観点から、賃貸人・第三者(転借人)間に法定の契約関係を成立させる規定がおかれている(565条1項1文)。

#### ドイツ民法 540 条 第三者への使用の委託

- (1) 賃借人は、賃貸人の許可なく賃借物の使用を第三者に委ねること、とりわけその賃借物をさらに賃貸することはできない。賃貸人が許可を拒絶したときは、賃借人は、第三者の人格に関し重大な事由がない限り、法定の期間を定めて賃貸借関係につき特別の解約告知をすることができる。
- (2) 賃貸人が第三者に使用を委ねるときは、委ねることに関する許可を賃貸人が与えた場合であっても、賃借人は、使用に際して第三者に帰せしめられる過失について責任を負わなければならない。

#### ドイツ民法 546 条 賃借人の返還義務

- (1) 賃借人は、賃貸借関係の終了後に賃借物を返還する義務を負う。
- (2) 賃借人が第三者に賃借物の使用を委ねたときは、賃貸人は、賃貸借関係の終了後に第三者に対してもその物の返還を求めることができる。

#### ドイツ民法 565 条 営業用転貸

- (1) 賃借人が賃貸借契約により賃借している住居を営業として第三者に居住目的で転貸したときは、貸主は、賃貸借関係の終了に伴い、賃借人と第三者の間の賃貸借関係上の権利を有し、義務を負うこととなる。賃貸人が新たに営業用転貸のための賃貸借契約を締結したときは、賃借人が、従来の契約当事者にかわり、第三者との間の賃貸借関係上の権利を有し、義務を負うこととなる。
- (2) 略
- (3) 第三者に不利に変更する合意は無効となる。

#### \* 補足：賃料債権の担保について

1. 住居賃貸借契約においては、賃貸人質権(Pfandrecht des Vermieters)が認められている。  
(もっとも、実務的にはあまり重要な機能を果たしていないとの指摘もある)

#### ドイツ民法 562 条 賃貸人質権の範囲

- (1) 賃貸人は賃貸借関係から生ずる債権を保全するために、賃借人が持ち込んだ物につき質権を取得する。当該質権は、質入れに適さない物には及ばない。
- (2) 将来生ずる損害賠償請求権および賃料債権のうち当該年度および次年度以



降生するものについては、質権を行使することはできない。

#### ドイツ民法 562d 条 第三者の質権

賃貸人質権に服する物が別の債権者のために質権を設定されているときは、質権が成立した前年より前の賃料を保全する目的から質権を行使することはできない。

#### 2. 敷金の機能が重視されている。

契約終了時のみならず、契約関係継続時から被保全債権が発生すれば貸主は敷金から充当すること、そして借主に敷金の補充を請求することも認められている(ただし、争いあり。少なくとも営業用賃貸借では実務として確立しているとされる)。

\* 敷金について、3ヶ月間の賃料を上限とする旨の規定(ドイツ民法 551 条)がある。