

I - 10 賃貸借契約の解除と終了 I

担当者：荒井・阿部・安藤

Xは、自分の所有する土地に4階建てのビル甲を建築し、各フロアを店舗として賃貸することを計画した。その後、建設業者KがXから委託を受けて甲を建設し、1993年7月1日にビル甲を竣工のうえ、Xに引き渡した。そこで、Xがテナント募集をしたところ、居酒屋を経営していたYが新規の店舗を開設するのに適当と考え、甲の1階(甲1)と2階部分(甲2)の借受けを打診してきた。そこで、XとYは、交渉のうえ、1993年9月1日に、目的物を甲1・甲2、期間4年、賃料月額40万円(毎月末日に翌月分を支払う)、敷金200万円、使用目的を居酒屋とする旨の賃貸借契約を締結し、同日Yは240万円をXに交付した。その際、Yが賃料を2か月滞納したときには、Xは無催告で契約を解除できるほか、契約が終了した際には、Yが甲1・甲2を原状に回復したうえで返還することが特約事項として契約書に付記された。

その後、Yは、総計400万円を投じて甲1・甲2を居酒屋に改装し、営業を開始した(その際、50万円で都市ガスの配管、100万円で厨房設備、40万円で営業用のクーラー設備(取り外し可能)、10万円で入口に自動ドアが設置され、30万円で壁と天井にクロス張り工事がおこなわれた)。その後、甲1・甲2の使用について特別な問題はなく、賃料もきちんと支払われていたが、1995年8月10日ごろから、甲2で雨漏りが発生しだし、使用できない状態になった。そこで、Yが、Xに修繕するように求めたところ、Xは、Kの施工不良によって生じた事態なので自分の責任ではなく、とにかくKに修繕させると答えたものの、この間にKが倒産したため、甲2は修繕されないままとなった。Yは、同年9月1日から甲2を閉鎖して、甲1のみで営業を続けていたが、Xの対応があまりに不誠実であると考え、10月分から賃料の支払をストップし、同年11月10日にみずから業者Tに委託して、100万円を支払い、甲2の外壁について応急の修復工事をしてもらった。これにより、同年12月1日以降、甲2のうち1部屋(甲1・甲2全体のうち15%分に相当)を除く他の部屋は利用可能になり、Yは甲2についてもその限度で営業を再開した。

その後、1996年3月になって、それまで空室だった甲の3階(甲3)・4階部分(甲4)を、金融業者Gが賃料月額30万円、敷金100万円で同年4月1日から賃借することが決まった。これを知ったYは、このような契約条件の差はきわめて不公平であると考え、同年3月31日に、Xに対し、Yが甲2を修繕したうえ、甲2の一部が今なお利用できないこともあわせると、賃料は月額25万円に減額されてしかるべきだと申し入れ、4月分の賃料として25万円を支払おうとした。これに対し、Xは、賃料の

減額には応じられないとし、25万円は本来の賃料の内金として受領するというので、Yは25万円をXに支払うことをやめ、同日25万円を供託した。

その後、Yは毎月月末に翌月分の賃料を供託していたが、1996年9月30日になって、Xは、賃料の不払を理由にYとの契約を解除し、Yに対して、残賃料（1995年10月分から1年分480万円）の支払のほか、甲1・甲2の返還を求めた。

なお、その後の鑑定によると、1996年春当時の甲1・甲2の適正賃料（甲2の一部が使用できないことを前提としたもの）は、地価が急激に下落したことにより、月額30万円程度であるとされ、甲1・甲2を原状に戻すためにかかる費用は200万円とされたとする。

(1) Xは、Yに対して、残賃料480万円の支払を請求できるか。

(a) Xが、Yに対して、残賃料の支払を請求するためには、どのような要件が備わる必要があるか。

文責：安藤

XはYに残賃料の支払いを請求できるか。

この点、Xは、1996年9月30日の当該賃貸借契約解除により生ずるYの原状回復義務を理由に、残賃料の支払いを請求することが考えられる。

まず、賃貸借契約の解除について検討する。

賃貸借契約においては、賃貸人・賃借人が契約違反（債務不履行）を犯したときは、相手方は契約を解除することができる。

解除の効果の法的性質については、次のような学説の対立がある。

・直接効果説（判例・通説）

解除権が行使されると、各当事者は相手方を元の状態にもどす（契約が存在しなかったのと同じ状態にする）義務（原状回復義務）を負い（545条1項）、その法的性質は不当利得返還義務である。

なお、判例によると、契約の遡及効が認められている

・間接効果説

解除による遡及効を認めずに、解除の時点で原状回復のために新たな債権債務が発生し、この原状回復義務の履行によって契約関係が消滅するという考え方

また、賃貸借契約の解除には、学説と判例により、契約当事者間の信頼関係の破壊が必要であるとする考え方が採用されている（信頼関係破壊の法理）。

・信頼関係破壊の法理

→ 賃貸借契約のような継続的契約においては、借借人の債務の不履行があっても、信頼関係の破壊に至らない些細な不履行では解除は認められないが、他方、厳密には賃貸借契約上の債務の不履行とは言えずとも、信頼関係が破壊されていれば、解除可能となると考える理論

以下、直接効果説の立場にたって検討していく。

直接効果説からは、当事者には原状回復義務が認められ、解除に遡及効が認められるものの、賃貸借契約のような継続的契約の場合に遡及効を認めるのは、回復義務を負担するものにとってあまりに酷である。

そこで、民法 620 条により、賃貸借契約が解除された場合、その効果は将来に向かってのみ発生するとされている。（解約告知）

つまり、遡及効を有する解除の場合には既履行債務が、遡及効を有しない解除の場合には、未履行債務が回復義務の対象となるのである。

したがって、本件は賃貸借契約の解除のケースであるから、既に給付された分（既払い賃料）についての巻き戻し型の原状回復は問題とはならない。

次に、直接効果説より、解除による原状回復義務の法的性質は不当利得と解されるところ、Yに不当利得が成立するかどうかを検討する。

不当利得の成立要件

①利得の存在

→消極的利得も含まれる

②損害の発生

③利得と損害の因果関係

④利得の存在につき、法律上の原因がないこと

もつとも、この場合における不当利得は、純粋なそれとは異なり、原状回復義務の枠内での不当利得であるから、返還義務の範囲は現存利益の返還（703条）ではなく、原状回復義

務にまで拡大される。

あてはめ)

- ①1995年10月分から賃料を支払っておらず、自己の財産の減少を免れている。よって、利得が認められる。
- ②甲1・甲2の貸し出しの対価としての賃料を回収できていないため、Xに損害があると認められる
- ③Xの損害の発生は、Yの賃料不払いに直接的に起因するものである。よって因果関係も認められる。
- ④1996年9月30日をもって、XY間での賃貸借契約は解除されており、Yの利得保有に法律上の原因はない。

よって、Yは不当利得の要件を充足する。

以上より、Xは、XY間の賃貸借契約解除により生じたYの原状回復義務を理由に、Yに対して残賃料の支払いを請求できる

(b) YがXの支払請求を全部または一部拒絶するためには、どのような主張をする可能性があるか

文責：荒井

(ア) Yは、甲2の全部または一部を利用できなかったことを理由に、残賃料の支払を拒絶できるか。

甲2は、1995年8月5日ごろから雨漏りにより使用できない状況になった。

このように、何らかの原因により賃借物の修繕が必要になった場合、賃貸人Xには、目的物の修繕義務が認められる(606条1項)。

そして、次の要件が備わることにより、賃貸人に対して修繕義務が認められ、賃借人は修繕の請求をすることができる。

- ①賃貸借契約の締結
- ②修繕の必要の発生
 - i) 契約上予定された使用収益の内容

ii) 障害の発生

あてはめ

①1993年9月1日にXY間で賃貸借契約締結

② i) 1993年9月1日に、使用目的を居酒屋とする旨の賃貸借契約締結

ii) 1995年8月5日ごろから雨漏りが発生し始め、甲2が使用できないほどの事態に陥った

よって、右要件を充足する以上、Xには修繕義務が認められるのであるが、Xはこれを履行していない。

そこで、修繕義務があるにも関わらず、賃貸人がこれを履行しないときは、賃借人は、修繕義務違反を理由に、賃料の支払を拒絶することができるか。

この点、判例は次のように判断している。

すなわち、賃料が使用収益と等価交換の関係にある(533条)点に着目すれば、未払い賃料については、使用収益が全く不可能になった場合には賃料全額の支払を拒絶することができるが、部分的な支障に止まる場合には、その限度で賃料支払を拒絶することができるに過ぎない、と判断するのである(大判大10・9・26民録27-1627、大判大5・5・22民録22-1011)

思うに、賃借人に使用収益させる債務を棚に上げて、賃料支払債務のみを認めることは、不当に賃貸人を保護することになり、賃借人にあまりに酷であるといえる。

他方、部分的な支障に止まる場合に、賃料全額の支払を拒絶することを認めるのも、合理性を欠くものといえ、妥当でない。

よって、両者への配慮の観点から、判例の判断が妥当であると考えられるため、以下判例の考え方にあてはめて検討する。

あてはめ)

本件においては、1995年8月10日ごろから発生した雨漏りにより、同年11月末まで、甲2は全く使用できない状況になっており、Yは甲1のみを使用して営業を続けていた。そして、12月1日以降は自らの修理により、甲2のうち1部屋(甲1・甲2全体の15%分に相当)を除く他の部屋が利用可能となり、その限度で利用を再開している。

よって、甲1・甲2の利用可能面積の観点からは、1995年8月10日から同年11月末までの期間は全体の50%、12月1日以降は全体の85%に使用範囲が制限されているが、目的物の使用目的に沿った使用収益が全くできなくなったとまでは言えないから、その制限さ

れた限度において、Yは未払い賃料の支払を拒絶することができるかと解する。

(イ) Yは、Xが甲3・甲4を月額30万円でGに賃貸したほか、甲1・甲2の適正賃料が低下していることを理由に、残賃料の全部または一部の支払を拒絶することができるか。その際、Yが、1996年4月分以降毎月25万円の賃料を供託したことは、意味をもつか。

Yは、適正賃料を支払っていたことを理由に、Xからの残賃料支払請求を拒絶することが考えられる。

借地借家法32条1項は、建物質料の増減請求権を定めている。

約定賃料が、土地・建物の価格の上昇・低下その他の経済的事情の変動により、または、他の近隣類似の建物の賃料額に比して、不相当となった時に、改定を求める当事者は、賃料不増減特約がある場合を除き、一方的意思表示により、従前の建物質料を将来に向かって客観的に相当な金額に改定することが認められている。

当事者が賃料の増減を請求するためには、次の要件が備わる必要がある。

①賃料債権・債務の発生

②借地借家法の適用 — 賃貸借契約が建物の所有を目的としていることが必要 —

③増減請求の相当性

・判断基準 → 1) 公租公課の増減 2) 価格・経済事情の変動 3) 近隣地代との比較

④増減請求権の行使

→この増減額請求権は、形成権であるとされている。これによると、この権利の行使は相手方に対する意思表示によってなされ、請求の意思表示が到達した時から、増減の効力が生じるとされる。

そして、上記の要件を満たし、増減額を相当とする裁判が確定したときに、増減の意思表示の到達時から効力を生じるとされる。

あてはめ)

①1993年9月1日にXY間で賃貸借契約を締結し、これに基づきXからYに甲1・甲2の引渡しがあったことが認められる。

②当該賃貸借契約は、Yによる建物の所有を目的とした契約である

③YがXに減額請求をした、1996年3月当時において、甲3・甲4を、金融業者Gが賃料

月額 30 万円で賃借することが決まっていた。したがって、甲 1・甲 2 の賃料が、同じ建物の中にある甲 3・甲 4 のそれと比較して、10 万円も高くなっていることの是正を求めることは、相当と考えるべきであろう。

④1996 年 3 月 31 日に、Y は X に対し、賃料を 25 万円にまで減額すべきことを申し入れている。

したがって、Y は右要件を充足するので、賃料減額請求をすることができる。しかし、増減請求が裁判で認められて初めて増減額が地代となるのであるが、裁判で増減額が確定するまで、確定した賃料に満たない額を賃借人が払っていた場合は、その限度で、建物賃料債務を履行していなかったことになり、賃貸人 X が債務不履行を理由に解除する可能性が出てくる（民法 541 条）。

そこで、このように賃料の増減が確定するまでの期間に、賃借人が不安定な立場に置かれるのを防ぐため、借地借家法は次の可能性を認めている。

- ・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（賃貸人 X）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の支払を請求できる（借地借家法 32 条 3 項）
→ ここにいう「相当と認める額」とは、賃貸人が自ら相当と認める賃料をいう。

賃貸人が「相当と認める額」が、従前と同額のもので、賃借人に対して請求する場合は、原則として、借家人 Y はその支払を拒むことができない。ただし、借家人 Y が請求額を下回る額しか支払おうとしない場合でも、減額請求を基礎づける事情などに鑑み、当事者間の信頼関係を破壊したとまではいえないときは、賃料債務の不履行責任を問われないと解されている。

本件では、1996 年春当時において、適正賃料が月額 30 万円まで下落しており、さらに、1995 年 8 月 10 日頃から発生した雨漏りにより、いまだにテナントの一部の利用が制限されていることから、Y が提示した「賃料月額 25 万円」は、合理性を有する範囲内での減額といえる。

しかし、このことが XY 間での信頼関係を破壊するほどでもないとするためには、少なくとも、Y がその賃料を支払ったことが認められなければならない。賃借人が、賃料の減額を主張したことのみをもって、その間の支払を免れたことを正当化する理由はないからである。

そこで、1996年3月31日から、Yは毎月25万円を供託していたが、このことが賃料の支払として認められるか、すなわち、この供託に弁済の提供の効果が認められる（＝弁済供託）かどうかは問題となる。

・弁済供託とは？

弁済のために、債権者の受領を必要とする場合において、債務者が弁済の提供をしたにも関わらず、債権者がこれを受領しなかったり、受領できなかったりする場合に、債務者は債務不履行の責めを免れ（492条）、債権者は受領拒絶・受領不能を理由に受領遅滞の責任を問われることがある（413条）。

しかしながら、このような場合にも、債務は消滅することなく存続し、債務者は依然として債務に拘束される。

このような場合、一方において、債務者を債務から解放し、弁済目的物の保管の煩わしさから解放するとともに、他方において、目的物を国家が管理することにより、債権者にも不利益を生じさせないようにするために設けられたのが、弁済供託の制度である。

・弁済供託の要件

①債権者の受領拒否

②供託の目的物が、原則として弁済の目的物であること

→供託の目的物が、債務の本旨に従った有効な弁済と等しいものでなければならない

あてはめ)

①1996年3月31日にYが支払を申し入れた際、Xは本来の賃料としての受領を拒否している。

②適正賃料が月額30万円であり、さらに雨漏りの影響により、目的物の使用範囲が制限されていることから、供託目的物（月額賃料25万円）は、債務の本旨に従った有効な弁済と等しいといえる。

よって、右要件を充足し、Yの当該供託は有効なものと考えられる以上、Yは賃料支払債務を免れることが認められ、YがXに対して行った一連の行為（賃料減額請求・供託）は、XY間の信頼関係を破壊するほどのものとはいえない。

したがって、減額請求の時（1996年3月31日）から、減額を相当とする裁判が確定するまでの期間における月額賃料25万円の支払については、Yは債務不履行の責任を問われず、債務不履行を理由とするXによる解除は認められないから、右期間相当分（半年

分 240 万円) については、Y は支払を拒絶できる。

(ウ) Y は、甲 1・甲 2 に費用を投じたことを理由に、残賃料の全部または一部の支払を拒絶できるか

この点、Y は、X からの残賃料支払請求に対し、同時履行の抗弁権 (533 条) に基づき、未払賃料債務の支払を拒絶することが考えられる。

・ 賃貸人の必要費償還義務

賃貸人は、賃借人に賃借物を使用収益をさせる義務を負う以上、賃借人 Y が必要費 (賃借物の保存・管理に必要な費用) を支出した場合は、それを償還しなければならない。

・ 成立要件

① 賃貸借契約に基づく請求

→ 占有者について一般的な必要費償還請求権が認められているため (196 条)、それとは異なる特別な請求であることを示す必要があるからである。

i) 賃貸借契約の締結

ii) 賃貸借契約にもとづく賃借物の引渡し

② 必要費償還請求の原因

i) 必要行為

→ a) 原状維持・回復行為 b) 通常の用法を基準とした必要行為

c) 契約上予定された使用収益を基準とした必要行為

ii) 必要費の支出・額

→ 608 条 1 項によると、賃借人が「賃貸人の負担に属する必要費」を支出したことが必要とされている。もっとも、賃貸人は、賃借人に対し、目的物を使用収益に適する状態におくべき義務をおっているため、賃借人が保存・管理に必要な費用を支出すれば、それで「賃貸人の負担に属する必要費」を支出したことが基礎付けられる。

あてはめ)

① 1993 年 9 月 1 日に賃貸借契約が締結され、Y が甲 1・甲 2 で居酒屋を経営していることから、引渡しの事実も確認できる。

② i) 雨漏り箇所の修繕のために甲 2 の外壁を修復することは、目的物の維持管理に必要不可欠といえ、a) 原状維持・回復行為にあたる

ii) 甲 2 の外壁修復工事のため、業者 T に支払った 100 万円は、「賃貸人の負担に属する必要費」といえる

よって、右要件を充足するため、Yは、Xに必要費の返還をただちに（→賃貸借契約終了前でも）請求することができる。

次に、Yが、賃貸借契約開始直後に、甲1・甲2に対して行った一連の行為（都市ガスの配管・厨房設備の設置・営業用クーラーの設置など）が有益費にあたるかについて検討する

・有益費

→賃借人が有益費（物の価値を増加するために要した費用）を支出した場合には、賃借人は、賃貸借契約終了時に、それを償還しなければならない（民法608条2項本文）。

賃借人による有益費の償還請求の成立要件

①賃貸借契約に基づく請求

- i) 賃貸借契約の締結
- ii) 賃借物の引渡し

②有益費償還請求の原因

- i) 有益行為
- ii) 有益費の支出

③賃貸借契約の終了

→608条2項により、賃借人が有益費の償還を請求できるのは、賃貸借契約終了後であるとされる。

④請求額

以下、要件②・④について検討する。

・②i) について

有益行為とされるためには目的物を通常利用する上で価値が客観的に増加したと評価されることが必要とされる。

それではどこまでの行為がこれにあたるのだろうか。

(A) 価値が客観的に増加したといえること

i) 通常の利用に有用な行為

→目的物を通常利用する上で役立つものであれば、目的物の価値が客観的に増加したといえる。

ii) 特殊目的に有用な行為

→特殊な目的にとって役立つだけであれば、目的物の価値が客観的に増加したとは評

価されない。これは、返還を受ける賃貸人に、目的物を特殊な目的のために使用することを強制できないという配慮に基づく

(B) 賃借物と一体性

有益行為とされるためには、改良によって付加された物が賃借物と一体性を有していることが必要である。

ただし、この賃借物との一体性の有無をどのようにして判断するかについては、争いがある。

・分離可能性基準説

→付加物が物理的・経済的に分離できない場合に限り、有益費の償還を認めるべきであるとする。分離可能である場合は、賃借人 Y は自己の費用で付加物を収去すべきであって、有益費の償還は認められないとされる。

・経済的価値基準説

→付加物が分離可能であっても、それを収去することが付加物や賃借物の価値の減少につながるため、實際上無意味に近い場合も、賃借人 Y に収去でなく、有益費の償還を請求する可能性を認めるべきであるとする。

・④について

賃貸人は、賃借物の価格の増加が賃貸借の終了時に現存する限りで、現実に支出した費用を償還するか、増加額を償還するかを選択できるとされている（民法 608 条本文）。

1) 賃貸人が選択した場合

→賃貸人がこのいずれかを選択した場合は、それによる。

2) 賃貸人が選択しない場合

→賃貸人 X が選択しない場合については、争いがある。

a) 選択権移転説

支出額と増加額のいずれかの選択が許されているのは、選択債務と同様とみる。これによると、408 条に従い、賃借人は賃貸人に選択するよう催告でき、相当の期間が経過しても賃貸人が選択しない場合は、賃借人が支出分または増加分のいずれかを選択できるとなる。b)

b) 低額確定説（判例）

支出額償還債務と増加額償還債務の 2 つの債務があるわけではない以上、選択債務としては構成できない。とくに賃借人への選択権の移転を認めることは、賃借人に必要以上の利益を取得させ、賃貸人に実際に取得した価値以上の支出を強いるからである。

これによると、賃借人は賃貸人に選択するよう催告できるが、相当の期間が経過しても賃貸人が選択しない場合は、支出分または増加分のいずれか低い額で有益費償還請求権が確定されることになる。

あてはめ)

①1993年9月1日に、XY間で賃貸借契約が締結されており、Yが甲1・甲2で居酒屋を営んでいることから、引渡しを認めることができる。

②i) 都市ガスの配管、営業用のクーラー、自動ドアの設置、クロス張り工事は、通常の利用に有用な行為であって、目的物の価値が客観的に増加したといえる。

また、(経済的価値基準説からは) Yによる、都市ガスの配管、営業用クーラー・自動ドアの設置、クロス張り工事は、付加物と甲1・甲2との間に一体性を付与するものであったと認められる。

ii) 以上の付加物の設置に、Yは計130万円の費用を支出している

③1996年9月30日に、XY間での賃貸借契約は解除されている。

よって①～③の要件を満たしているので、④の要件を満たせば有益費償還請求権が認められる。

したがって、④において、Xが選択した場合はそちらによるが、Xが選択しない場合、(低額確定説からは) 賃借人が賃貸人に催告し、相当の期間を経過しても選択のないときは、より低額な方である増加分を請求額として、YはXに対し、有益費償還請求権を行使することができる。

以上より、YのXに対する、必要費償還請求権・有益費償還請求権が認められるので、次に、同時履行の抗弁権を理由に、XのYに対する、未払賃料支払請求を拒否することができるかについて検討する。

同時履行の抗弁権 (533条)

→双務契約の当事者の一方は、相手方がその債務の履行を提供するまでは自己の債務の履行を拒めるというように、1つの双務契約から生じた対立する債務の間に履行上の牽連関係を持たせる制度

要件)

①同一の双務契約から生ずる両債務の存在

②両債務がともに弁済期にあること

③相手方が履行または弁済の提供をせずに債権の履行を請求してきたこと

あてはめ)

- ①必要費償還請求権・有益費返還請求権と、未払賃料支払債権は、1993年9月1日に締結した賃貸借契約から生じている
- ②必要費償還請求権の弁済期は支出時に到来し、有益費償還請求権の弁済期は契約終了時に到来している。
- ③Xは、必要費の償還、有益費の償還をすることなく、Yに対し未払賃料の支払を請求してきている。

よって、①～③の要件を満たす。

以上より、Yは、必要費償還請求権もしくは有益費償還請求権のいずれを根拠としても、同時履行の抗弁権に基づき、Xからの未払賃料の支払を拒絶することができる。

(エ) Yは、敷金を残賃料の支払に充当するよう主張できるか。

・敷金とは？

→賃貸借契約に付随しておこなわれる敷金契約に基づいて交付され、賃借人の債務（賃借物破損による損害金・延滞賃料等）の担保を目的とする金銭のこと

それでは、賃借人Yは、賃貸人Xに対し、敷金を自己の債務に充当するよう自ら主張できるのであろうか。

この点については、契約終了前の場合と契約終了後の場合で、処理の方法が異なる。

・契約終了前

賃貸借契約が終了する前は、賃借人Yは、賃貸人Xの同意がない限り、敷金を自己の債務に充当するよう求めることはできない（大判昭10年5月15日民集14巻891頁）

→敷金は賃借人の債務の担保に過ぎず、担保から回収できるといって、本来の被担保債権の履行拒絶が正当化されることはないからである。

・契約終了後

賃貸借契約が終了した後は、賃借人Yの債務が残っていれば、敷金はそれに充当される。

契約終了後の場合、充当が行われる方法については、争いがある。

1) 相殺構成

→賃借人に敷金全額の返還請求権が発生し、それと賃借人Yの残債務が相殺されると構

成する。これによると、賃借人 Y が貸貸人 X からの履行請求を拒絶するためには、相殺の意思表示が必要となる。

2) 当然充当構成 (判例)

→賃借人の残債務は、敷金が充当されることにより、当然に消滅するとされている。これによると、賃借人 Y は、残債務に充当できるだけの敷金が交付されていた場合には、それだけで、貸貸人 X からの履行請求を拒絶できる。

以下、判例の考え方に沿ってあてはめる。

あてはめ)

本件では、1996年9月30日に、賃貸借契約が解除されているので、契約終了後の処理の手順による。

そして当然充当構成 (判例) からは、賃借人の意思表示なくして、契約終了により敷金は残債務に当然に充当されることになる。

ただ、契約締結時に、Y から X に、敷金 200 万円が交付されているが、Y の未払賃料は 480 万円である。

したがって、Y は契約終了により、敷金の未払賃料への充当を主張することで、X からの支払請求を拒絶できるが、その範囲は、交付した敷金分にとどまり、残りの 280 万円 (残賃料から敷金を差し引いた額) についての支払債務は免れないものと解する。

(2) X は、Y に対して、甲 1・甲 2 の返還を請求できるか。

文責：阿部

(a) X が Y に対して甲 1・甲 2 の返還を請求するためには、どのような要件が備わる必要があるか。

X が甲 1・甲 2 の返還請求をする場合、

- i) 所有権に基づく返還請求
- ii) 賃貸借契約の終了に基づく返還請求
 - ア) 541 条所定の解除による契約の終了
 - イ) 無催告特約に基づく解除による契約の終了

の 3 通りが考えられる。

i) 所有権に基づく返還請求

Xは請求原因事実として

1. 所有権を有していること
2. 相手方が目的物を占有し、所有者の占有を妨げていること

を主張立証しなければならない。

<あてはめ>

Xは自己の所有する土地のうえに自ら4階建てのビル甲を建築しているから、その所有権を有している。そして、Yは、甲1・甲2について占有し、Xの占有を妨げている。

よって、XはYに対し所有権に基づき甲1・甲2の返還を請求できる。

ii) 賃貸借契約の終了に基づく返還請求

賃貸借契約終了に基づく目的物返還請求については、

1. 賃貸借契約の締結
2. 1の契約に基づく目的物の引渡し
3. 1の契約の終了原因事実

を主張立証しなければならない。

3の終了原因事実は、本問においては、賃料の不払いを理由とする契約の解除である。

ア) 541条所定の解除

この場合の請求原因事実は、

1. 当該債務の発生原因である契約の成立
2. (催告期間を定めた) 催告
3. イ：催告期間の経過
又は
ロ：客観的相当期間の経過
4. 自己の債務の提供
5. 1の契約を解除する旨の意思表示

となる。

<あてはめ>

XとYとは、1993年9月1日に、目的物を甲1・甲2とする旨の賃貸借契約を締結し、甲1・甲2を引渡している。1995年9月1日からYは賃料を支払っていないが、1996年9月30日、XはYに対し賃料不払いを理由とする契約の解除を求めている。

よって、1996年9月30日からXが告げた催告の期間あるいは相当の期間が経過し、改めてXが解除の意思表示をした場合には、XはYに対し、甲1・甲2の返還を請求することができる。

イ) 無催告特約による契約の解除

この場合の請求原因事実は、

1. 当該債務の発生原因である契約の成立
2. 1の債務につき履行期の約定
3. 1の債務につき無催告解除特約の成立
4. 2の履行期の経過
5. 自己の債務の提供
6. 1の契約を解除する旨の意思表示

となる。

<あてはめ>

XとYとは、1993年9月1日に、目的物を甲1・甲2とする旨の賃貸借契約を締結し、甲1・甲2を引渡している。XとYは毎月月末に翌月分の賃料を支払う先払い特約を結んでいたが、1995年9月30日からYは賃料を支払っていない。そして、契約締結の際、Yが賃料を2か月滞納したときには、Xは無催告で契約を解除できることが特約事項として契約書に付記されている。そして、1996年9月30日、XはYに対し賃料不払いを理由とする契約の解除を求めている。

よって、Xは契約の終了に基づく返還請求をすることができる。

(b) YがXの返還請求を拒絶するためには、どのような主張をする可能性があるか。

i) 所有権に基づく返還請求権

Yは、自らが法律上の正当な根拠に基づいて占有をしていることを抗弁として立証します。今回は賃借権の存在を主張するので、

1. 賃貸借契約の締結があったこと
2. 1の契約に基づき、目的物の引渡しがあったこと

を主張立証しなければならない。

<あてはめ>

XとYは、1993年9月1日に、目的物を甲1・甲2とする旨の賃貸借契約を締結し、その後目的物を引き渡している。

よって、Yは、Xの所有権に基づく返還請求を拒絶できる。

ii) 賃貸借契約の終了に基づく返還請求

YがXに対して有する各請求権をもとに、甲を留置することが出来るかが問題となる。

・費用償還請求権

賃借家屋に賃借人が支出した必要費または有益の償還請求権に基づき、留置権を行使することは認められる。(必要費につき大判昭和14.4.28、有益費につき大判昭和10.5.13)

・敷金返還請求権

賃借人の家屋明渡し債務は、特別の約定のない限り、賃貸人の敷金返還債務に対し先履行の関係にあるから、賃借人は敷金返還請求権をもって家屋につき留置権を行使することはできない。(大判昭和9.6.30)

留置権の抗弁の要件事実は、

1. 他人の物に関して生じた債権の発生原因事実
2. 被告が1の物を占有していること
3. 留置権を行使するとの権利主張

である。

<あてはめ>

Yは、1995年11月10日に業者Tに委託して100万円を支払い、甲2の外壁について応急の修復工事をしている。この甲2に投じた100万円の必要費の償還請求権をもとに甲1・甲2を留置することが認められるから、YはXの返還請求を拒絶することができる。

以上

参考文献

山本敬三「民法講義iv-1 契約」

潮見佳男「債権各論I」

潮見佳男「プラクティス民法 債権総論」

内田貴「民法II 債権各論」

後藤卷則「契約法講義」