

不動産取引紛争事例調査検討委員会の 事例検討報告

調査研究部

いわゆる「建て貸し契約」における賃借人からの中途解約の可否及びそれによる賃貸人の損害の補填金額が争われた事例（平成21年2月26日開催第246回委員会議題）

A：建物建築工事請負人（訴外）
B、C：Y退去後の本件建物賃借人（訴外）

1 事案の概要

郊外型飲食店舗のいわゆる「建て貸し契約」において、地盤沈下等に起因する建物の不具合について賃貸人に修繕義務違反があるとされ、これによる賃借人からの契約解除は認められなかったものの、同契約の賃借人からの中途解約が、相当の理由があるとして、認められ、賃貸人が被る損害の填補額が算定された事例。

(1) Yは、九州一円に、うどんのチェーン店を100店舗程度展開している法人であり、その店舗は「Y仕様」といわれるほぼ同一の形状をした建物である。

福岡高判 平成19年7月24日 原判決一部変更、上告、上告受理申立（後、上告棄却、不受理）

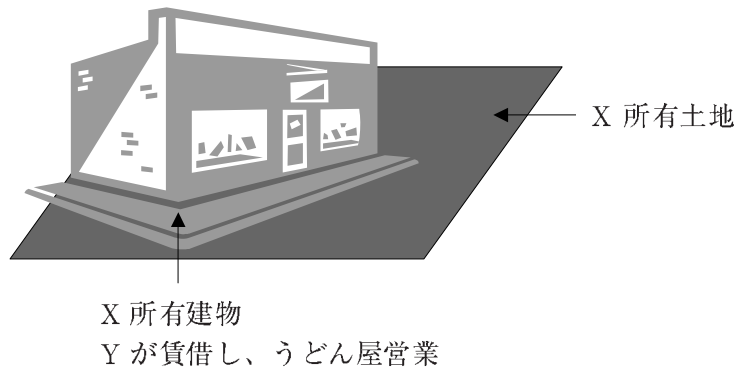
Xの父は、佐賀市内に土地（以下「本件土地」という。）を所有していた。

福岡地判 平成17年12月21日
判例タイムズ1287号207頁

(2) Xの父は、平成6年9月14日、Yとの間で、本件土地上にXの父が建築費等を負担してYの計画に沿った建物（以下「本件建物」という。）を建てた上、同建物を次の約定で、Yに賃貸する旨の契約（以下「本件契約」という。）を締結した。

X：土地所有者、建物賃貸人（一審原告）
Y：建物賃借人（一審被告）

賃貸期間 本件建物でYが飲食店を開店した日から満15年間
賃料 1か月57万円（以下「本件賃料」）



という。) 敷金 800万円 (交付済み。以下「本件敷金」という。)

特約 契約期間内は原則として契約解除することができず、借主が契約期間内に解約する場合は、解約時の本件建物の償却残高を違約金として貸主に支払うものとし、敷金は違約金に充当する (本件契約13条。以下「本件特約条項」という。)

(3) Xの父は、平成6年10月ころ、本件土地をかさ上げた上で (その際、Xの弟が、地盤改良のため200万円を負担した。)、本件建物の建築をA社に、4500万円で請け負わせた。本件建物は、平成7年6月22日までに完成し、Yは、同年7月、本件建物で「Y城西店」 (以下「本件店舗」という。) を開店し、同月から本件契約上の賃貸期間が開始した。

なお、Xの父は、平成8年5月2日に死亡し、本件契約上の賃貸人の地位はXが承継した。

(4) 本件店舗が開店して間もない平成7年10月ころには、地盤沈下 (不等沈下) の影響で、本件店舗の中央部分に落ち込みがみられるようになり、その後、さらに建物の歪みがひどくなったので、Yは、A社に苦情を述べたところ、同社は責任を認めて、同社の費用負担で本件建物の修繕を行うこととなり、平成8年夏ころ、一時休業 (2か月程度) し、相当大がかりな補修工事が実施されたが、その間の賃料もXに支払われた (ただし、これもA社が負担した。)

(5) Yは、平成14年2月16日、Xに対し、建物が歪んで営業できないので休業すると連絡し、同月18日に、本件店舗を閉店した。その後、Xの関係者も立ち会って本件建物を見分し、Yの従業員が、同月25日ころ、Yの求め

る修繕内容を6項目にまとめた「報告書」をX側に送付した。さらに、Yは、同年3月28日、X側に対し、同年4月末日までに上記6項目の修繕をしてもらいたいこと、それがなされないときは正常な店舗運営ができないので、賃貸人の債務不履行を理由として本件契約を解除するとの文書を送付した。

これに対し、Xは、同年4月4日、本件建物の建築に責任を負うべきはYであり、Xには責任がないこと、上記(4)の補修工事は、Yにおいてなし、その間の賃料の支払いもなされていること、本件建物の形状は店舗運営ができないというほどのこととは考えられないことなどを主張した上で、仮に本件賃料の不払いがあれば、Xの方は督促費用と遅延損害金を請求する旨回答した。

Yは、同年5月24日、改めて修繕を請求する等の内容の通知をし、さらに、同月30日、現時点では一応契約は継続する方向であることを示すとともに、瑕疵の内容について専門家の診断結果をふまえて修繕、休業補償などについて協議を申し入れる等の内容の通知をした。

Yは、同年7月ころ、大手建設会社に依頼して「建物現状調査報告書」をまとめさせ、本件建物の瑕疵の内容を具体的に指摘し、地盤沈下に対する抜本的対策の要請、それができない場合の契約解除、同年9月分からの賃料支払い停止予告等を内容とする通知をした。これに対しても、Xの態度は変わらなかったため、Yは、上記通知をもって、Xの修繕義務懈怠を理由として、本件契約を同8月31日限り解除する旨の意思表示をしたことになる。こうして、Yは本件建物から退去し、かつ、賃料を支払わなくなった。

(6) Xは、上記Yの解除は無効であるとして、平成15年1月30日、Yに対し、同日送達の本件訴状をもって、Yの賃料不払いを理由とし

て本件契約を解除し損害賠償を請求する旨の意思表示をした。

(7) Xは、平成15年11月から平成16年6月までの間、本件建物をB社に賃料月額28万円で賃貸し、平成17年3月からは、C社に賃料月額32万4000円で賃貸している。

2 裁判所の判断

(1) Yの本件契約解除（以下「Y解除」という。）の効力

ア 本件建物の不具合の内容及び程度

本件建物は地盤沈下（不等沈下）の影響により、天井ボードと壁ボードに大きな隙間が生じ、食器の収納棚は大きく傾き収納扉の開閉ができない状態になっているなどし、内部排水が悪くなるなどの影響が出ている。特に、床の傾斜角は約1000分の10を超えるもので、住宅の快適性の限度とされる1000分の6を超えている。これらによれば、本件建物には、修繕を要する不具合があると認められる。

イ Xの修繕義務及び同義務違反の有無

本件契約の契約書によれば、Xは、本件建物に生じた上記アの不具合について修繕義務を負っているものというべきであり、XはYからの修繕要求を拒み続けたのであるから、Xに修繕義務違反があることは明らかである。

Xは、本件建物は実質的にはYが建築したもので、Xには修繕義務はないなどと主張する。確かに、本件建物はいわゆる「Y仕様」で建てられており、したがって、その建築もY主導で行われ、賃貸人であるXの父らの関与ないし関心の度合いは低かったことが認められるが、そのような事情があるからといって、本件建物の所有者であり、賃貸人であるXが、本件建物の修繕義務を負わないという

ことにはならないし、まして、修繕義務が賃借人であるYに移転するという事にはならない。また、平成8年の修繕工事は、A社が自らの設計ミスを認めて行ったものであって、当該工事がX抜きでなされたことをもって、上記結論が左右される関係にはないものというべきである。

Yが、Xに修繕を求めるのは当然のことであり、また、このような不具合がある店舗では営業に支障があると考えたとしても、あながち理由がないわけではないが、不具合に気付いた後も、Yは曲がりなりにも本件店舗の営業をしてきたものであり、Y退去後も、B社が本件建物で営業しているのであって、Yの契約解除の意思表示の時点において、本件建物が既に飲食店としての営業を継続することが困難な状態にあったとまでいうことはできない。むしろ、Yは営業を続けても収支とんとか赤字が続くと見込まれていたこと、敷金を放棄して撤退したいと申し入れたりしていたことなどからすると、Yの退去は、多分に営業政策的な理由に基づくものではないかとみる余地すらあるものといわなければならない。

以上によれば、本件建物の使用に支障が生じた限度で賃料の減額や損害賠償の問題が発生することはともかく、Xの修繕義務違反を理由として本件契約を解除することまではできないものというほかない。

(2) Y解除は本件特約条項上の「解約」として有効か否か

本件契約が期間満了まで借り続けることが予定された契約であることは否定できない。しかしながら、本件契約にも中途解約を想定した規定は置かれているのであって、むしろ、相当の理由がある場合には、一方的な解約を許し、ただ、いわゆる「建て貸し」契約であることから中途解約された場合に発生する損

害を違約金の支払義務という形で填補することによって、賃貸人の利益の保護を図ることとするのが相当である。

本件においては、本件契約の解除事由とはならないまでも、Yの営業に影響があると考えられる本件店舗の床面の落ち込みがあり、そのままの状態ではYに本件店舗での営業の継続を強いることは相当ではないこと、Xは自ら修繕義務を履行する意思がなかったことなどの事情を考慮すると、中途解約を認めるのが相当である。したがって、Yの解除の意思表示により、本件契約は本件特約上の「解約」がなされて終了したというべきである。

(3) 損害額について

解約時の本件建物の「償却残高」の算定方法については本件契約上明確な定めはないが、本件特約条項の趣旨は本件契約が中途解約された場合に貸主が被る損害を填補することにあるものというべきであるから、違約金算定の基礎となる「償却残高」の算定方法についても、契約が中途解約された場合により貸主の損害を填補し得る方法が予定されていたと解するのが相当である。

減価償却は、本件のような有形固定資産の場合は、物質的減価、機能的減価を原因として行われるのであるから、本件建物の建築費と追加で支出した地盤改良費に限定するのが相当である。また、本件建物、附属設備及び構築物は、実際の耐用年数が異なり、賃貸借期間である15年の間にその造作設備に不具合があればXが修繕義務を負うのであるから、これを一律に考えるのは相当ではなく、「建築主体工事」、「電気設備・給排水、空調工事」、「外溝工事」に区分けするのが相当である。そして、定率法より貸主の損害を填補し得る方法である減価償却法（定額法）を採用するのが相当である。

(4) 過失相殺

本件建物には地盤沈下（不等沈下）に起因する相当な瑕疵が発生しており、Y解除（中途解約）の一因となったと認められるところ、こうした本件建物の瑕疵について、貸主であるXには修繕義務違反の債務不履行が認められるし、仮に修繕をする気さえあれば工事自体は262万円余で完成したのであるから、Yの債務不履行（中途解約）に関し債権者たるXに過失があるといえることができる。

こうしたXの過失は、YがXに支払うべき違約金額（損害賠償額）を減殺する事由として斟酌すべきであり、その場合、本件建物が専らYの使用のために建築されたものであることや、Yの解除にはYの営業政策的な配慮が窺われることなども踏まえて、違約金について30%の減殺をするのが相当である。

<論点>

- 1 本件では、中途解約時に賃貸建物の解約時の償却残高相当額を支払う旨の違約金特約が有効と認められたが、この額は本件における賃料約4～5年分に相当する。本判決は、建て貸し（オーダメイド）タイプの事業目的の建物賃貸借契約における中途解約違約金特約に関する先例として理解してよいか。
- 2 賃借人に解除権が発生しない程度の賃貸人の修繕義務不履行があった場合、賃借人は、その不履行に見合う賃料の減額を請求できるというのが有力説と思われるが、その法的構成をどのように考えるべきか。
 - ・民法611条の類推適用による賃料減額請求権を行使することができる。
 - ・賃貸人の債務不履行の効果として当然減額

される。

- ・賃借人が賃貸人の債務不履行を理由とする損害賠償債権を取得し、賃料債務の一部と相殺することができる。

- 3 期間の定めのある建物賃貸借契約において、中途解約に関する特約が定められていない場合には、一方的に中途解約をした賃借人は常に残存期間の賃料全額支払義務を負うと解すべきか。居住目的の賃貸借、事業目的の賃貸借、あるいは本件のような建て貸しタイプの賃貸借の場合で結論は異なるか。

他方、賃貸借期間中に賃借人の債務不履行（賃料不払い、用法違反等）により賃貸借契約が解除された場合に、賃貸人が取得することとなる損害賠償債権には残存期間の賃料全額相当額が常に含まれるのか。

- 4 建物賃借人について破産手続又は民事再生手続が開始され、破産管財人又は再生債務者等が賃貸借契約を解除（破産法53条1項、民事再生法49条1項）した場合において、賃貸人が破産債権又は再生債権として行使する損害賠償債権（破産法54条1項、民事再生法49条5項で準用する場合を含む）には残存期間の賃料相当額がどの程度含まれるのか。中途解約時の違約金特約がある場合とない場合で結論は異なるか。また、本件のような建て貸しタイプの場合と通常の賃貸借契約の場合とではどうか。

<委員会における指摘事項>

1. 建て貸し契約の法的性格

- ・「建て貸し」の賃貸借契約をファイナンス＝リースと同一視する考え方がある。その場合には、中途解約不可、貸主の修繕義務

なしは当然であり、借主の都合による中途解約の場合に借主が支払うべき違約金の性格はファイナンス＝リースにおける規定損害金となる。

- ・他方、賃借人の要望に沿って建築された、大型スーパーストアの店舗以外の用途に転用困難である建物を対象にする賃貸借（いわゆるオーダーメイド賃貸）にも借地借家法の適用があるという最高裁判決（最一小判平成17年3月10日）がある。
- ・ファイナンス＝リースはサプライヤー、リース業者、ユーザーの3者間の関係であるが、「建て貸し」の賃貸借契約はあくまでも2者間の関係である。
- ・それらを踏まえると、「建て貸し」契約をファイナンス＝リースとして構成するよりも、賃貸借契約とした上で、案件の特徴に即して具体的な結論を導くアプローチが良いかも知れない。
- ・上記点線部分の結論を導くには、「建て貸し」契約をファイナンス＝リースとして構成しなくても、賃料の額が投下資本（建築費）の回収の観点から設定され、使用収益の対価としての性格を有しないことを言えば足りるとも考えられるのではないか。
- ・初期投資を抑える不動産の事業手法として定期借地権の手法が活用されたが、相当長期の契約期間中、中途解約が認められないなど、事業者（借地人）に必ずしも有利ではなかったため、「建て貸し」、「オーダーメイド賃貸」の手法が用いられるようになったのが実態である。

2. 期間の定めのある建物賃貸借契約における賃借人による中途解約の可否

- ・建物賃貸借に関する民法の一般原則によれば、期間の定めのある賃貸借にあっては、解約権が留保されていない限り、賃借人に

よる中途解約はできない。

- ・定期建物賃貸借の場合には、居住用で床面積200㎡未満の建物に係るものに限り、「転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情」により、建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、賃借人による中途解約を認める旨の規定が置かれている（借地借家法38条5項）。
- ・なお、国土交通省（建設省）の賃貸住宅標準契約書（普通賃貸借）及び定期賃貸住宅標準契約書においては、賃借人が1月の予告期間で中途解約できる旨を定めている。この標準契約書は、住宅の床面積を問わずに適用されることを想定している。

3. 賃借人が賃貸借契約上認められない中途解約をした場合の損害賠償義務の範囲

(1) 違約金特約がない場合

- ・いかなる場合でも契約期間満了までの得べかりし賃料額の損害賠償義務を負わせることにはならない。建物に汎用性がある、契約期間満了までに別の賃借人と新たに契約することが可能なケースでは、新たな契約締結以降、従前契約期間満了までの賃料を二重取りする結果になるのは妥当な結論とは言えない。
- ・損害賠償額を期間満了前の得べかりし賃料額から減額するための法律構成をどのように考えるか。契約期間を賃料据置期間と考えるのか、あるいは、黙示による解除権留保を認定するのか。

(2) 違約金特約が存在する場合

- ・違約金は賠償額の予定と推定される（民法420条3項）から、建物に汎用性があっても、特約所定の違約金支払義務が発生するのが原則である。
- ・ただし、実質的な賃料二重取りを回避するために、何らかの形で違約金特約の効力を

制限する法律構成が考えられることもあり得る。

- ・本件において、特約に基づく違約金の額を減額した結論は妥当と考えるが、過失相殺の法理を援用したのには若干疑問がある。仮に貸主が修繕義務を履行していれば、もっと賃料を高く設定して賃貸することができたはずである。修繕義務不履行を理由として違約金を減額すれば、修繕義務不履行に対して二重にペナルティを課すこととなるような気もする。
- ・なお、定期建物賃貸借の賃借人が破産し、破産管財人が破産法53条1項に基づき賃貸借契約を解除した場合において、賃借人の都合による中途解約の場合には保証金を中途解約に伴う損害賠償請求権に全額充当し返還しない旨の特約の適用があり、賃借人はその損害賠償請求権を財団債権として行使できるとする裁判例（東京地判平成20.9.18）が最近公表されたところである（金法1855-48）。

4. 賃貸人の修繕義務違反及び賃料減額請求権

- ・本件では、土地と建物がいずれも賃貸人の所有に属しているが、他人の土地の上に所有している建物を賃貸する場合には、建物についての修繕義務と、地盤の瑕疵に起因する賃貸物件の不具合の対処義務とを分けて考えなければならない。このような場合、賃貸人の修繕義務の範囲の画定が難しい場合も少なくないと思われる。
- ・修繕義務違反に伴う賃料増額請求権について、大審院判決は抗弁権説をとっていると見られる。
- ・貸主の修繕義務と借主の賃料支払義務が反対債務の関係にあるとすれば、危険負担の法理により修繕義務の不履行があればそれ

に見合う賃料が当然に減額されるはずであるが、民法611条1項で、「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。」と規定されており、修繕義務違反による賃料減額をあくまでも請求権的なものと構成していると理解すべきなのかも知れない。

- ・民法の原則は貸主の修繕義務を定め（民法606条）、それに対応して必要な修繕についての借主の通知義務（同法615条）を規定しているが、賃貸借契約では貸主が修繕を行わない場合には借主が行うことができる旨の約定が置かれているのが普通である。貸主の修繕義務違反を理由として賃料が当然に減額されるとするのは難しく、民法611条の「賃借物の一部滅失」も認定される場合が限定されている。したがって、借主が自ら修繕を行い、その費用償還請求権と賃料債権の一部を相殺することができるとするのが素直な考え方ではないか。
- ・貸主が修繕しなければ、内容にもよるが、借主が修繕し、後は償還の問題となるのが通常ではないか。

<WG議事メモ>

1. 個人・法人が所有する土地の有効活用ということで、建て貸しで15年～20年の長期間の賃貸借契約を締結する場合

- ・本件のように、賃借人の側にイニシアティブがある場合には、賃借人の都合による中途解約条項がある。
- ・建て貸しの場合、多額の建設協力金が支払われることも多い。地主＝建物所有者は、建設協力金の償却＋賃料で建築資金を回収する。
- ・一般には、賃貸借開始後3～5年間を解約

不可期間とした上で、賃借人の都合による中途解約を認める条項が置かれている場合が多い。賃借人の都合により中途解約する場合の違約金としては、残存期間の賃料全額を支払う旨を規定することもあるが、争いになれば全額が認められる可能性は乏しいと賃貸人にはアドバイスしている。通常は、建物の残債額を違約金として徴収する旨の規定が置かれることが多い。この場合、建設協力金が支払われている場合には、残債額相当額の違約金に加えて建設協力金未償却額を没収する規定が多い。

- ・ただし、イオン等大型小売店舗のように、テナントの信用力・交渉力が強い場合には、建設協力金の額、中途解約に伴う違約金等に関し、テナントに不利とされない特約となっているのが普通と思われる。

2. ファンドが投資用物件のオーナーとなって賃貸借契約を締結する場合

- ・投資家への配当利回りを確保するため、期間収益が重要である。したがって、敷金・保証金は徴収しないか、徴収する場合も低額に抑えられていることが多く、賃料収入で投資を回収することになる。賃貸借条件の設定はオーナー側にイニシアティブがあり、賃貸借期間も必ずしも長期でない。
- ・このため、中途解約に関する規定が置かれていない場合もある。

3. (1) 汎用性のあるオフィス貸室の賃貸借契約を締結する場合

- ・ビル協が作成したオフィスビル標準賃貸借契約書で中途解約を禁止する旨の条項が置かれているが、期間が2～3年の契約を主として想定していると思われる。

3. (2) 汎用性のあるマンション貸室のよう

な居住目的の賃貸借契約を締結する場合

- ・国土交通省（建設省）作成の標準住宅賃貸借契約書がベースとなることが多い。
- ・普通建物賃貸借契約でも、定期建物賃貸借契約でも、ほとんどの場合中途解約条項が置かれており、解約予告期間は1月が多い。ただし、解約予告期間をそれより長く、たとえば6月としている例もあるが、その場合、賃借人の都合で解約する場合に、国土交通省標準契約書との均衡に考慮し、解約予告期間に見合う賃料額を違約金として徴収するとは限らないのではないか。

4. 中途解約をめぐる紛争

- ・解約、違約金に関することは法定重説事項（宅建業法35条1項8号、9号）であり、仲介をする場合には特に丁寧に説明を心がけているので、紛争になることはあまり多くない。
- ・紛争となるのは、業務用賃貸借契約で賃借人が倒産してしまった場合のほか、居住用で多いが、賃貸借契約の締結から入居（＝賃貸借期間開始）までに間隔がある場合に、入居前に賃借人が無償解約を希望してもめることがときどきある。

5. 賃貸人による修繕義務不履行

- ・使用開始後に不具合が見つかった場合、賃貸人の修繕義務を免除して、その見返りに賃料を減額する合意が成立することが居住目的の賃貸借、業務目的の賃貸借を問わずしばしば見られる。業務目的の賃貸借では、飲食店として居抜きで賃貸借する場合によく見られるのではないか。

<参考>

1. 建物賃貸借契約における賃貸人の修繕義務

(1) 裁判例

○ 大判大正 10.9.26

建物賃貸借において、賃貸人が賃貸物を賃借人に引渡しその使用収益をさせるに当たり、賃貸人の有する修繕義務が賃借人の賃料支払いの時期以前に発生している場合には、賃貸人が修繕義務を履行しなければ賃借人が賃借物の使用収益を完全にすることが不可能であるから、賃借人は、賃貸人が修繕義務を履行するまでは賃料の支払いを拒絶することができる。

○ 最一小判昭和 38.11.28

賃貸人に修繕義務の不履行があるが、賃貸家屋の破壊、腐蝕の状況が居住に著しい支障を生ずるほどではなく、また、賃料が地代家賃統制令の統制に服している等の事情の下においては、賃借人は賃貸人の賃貸家屋修繕義務の不履行を理由に賃料全部の支払いを拒むことができない。

○ 最一小判昭和 43.1.25

建物賃貸借契約における「入居後の大小修繕は賃借人がする」旨の条項は、単に賃貸人が民法第606条1項所定の修繕義務を負わないとの趣旨であったのに過ぎず、賃借人が家屋の使用中に生ずる一切の汚損、破損箇所を自己の費用で修繕し、右家屋を賃借当初と同一状態で維持すべき義務があるとの趣旨ではないと解するのが相当である。

○ 東京地判昭和 46.3.31

店舗の賃借人が店舗において料理店を営業する目的であることを明示し、賃貸人はこれを了知の上、賃借人に対し、換気、冷暖房、

排水等の諸設備が営業にあたり十分その機能を果たすことを請けあって賃貸借契約を締結した場合において、それら設備が賃借人の料理屋営業には不十分でないときは、賃貸人は速やかにその改善をする義務を負い、賃貸人が改善義務を履行しないときは、賃借人は店舗賃貸借契約を解除することができる。

(2) 学説

ア 賃貸人の修繕義務の内容及び限界

○ 若林昌俊「修繕義務」西村宏一ほか『現代借地借家の法律実務Ⅰ』ぎょうせい 1994年

「いかなる場合に賃貸人の修繕義務が生じ、いかなる内容の修繕義務を負うかは、使用収益義務の内容を定めた賃貸借契約の趣旨及び使用収益を妨げる破損腐朽の状態によって定まる。個々の契約でどの程度の使用収益が約束されたかは、その契約の解釈によって定まるのであり、修繕義務の内容は具体的には賃料その他の契約に付随した諸般の事情を考慮して決定される。(中略)今日の通説は一般に、支障の程度を著しい支障に限定する根拠はなく、破損が賃借人の使用収益に通常支障を与えるものであれば、賃貸人の修繕義務を認めるのが相当であるとする。契約で定められた使用の目的、使用の程度、目的物が予想される程度の使用を基準として、使用に通常支障が生じた場合には、修繕の必要があるとみてよいであろう。」P126～P129

「賃貸人の修繕義務は、特約によって軽減又は免除しうることについては、判例・通説とも異論はない。(中略)賃借人に修繕を負担させる旨の特約の文言が同種であっても、賃貸借の目的、建物の種類、構造、賃料その他の契約条件の違いによって別の趣旨に解されることもあり得るので、特約の解釈にあたってはこれらの事情を十分に検討しなければ

ならない。(中略)賃借人の修繕義務の負担に関し特約がある場合、賃借人はどの範囲まで修繕義務を負うべきかという問題がある。賃借人の修繕義務の範囲が特約で明示されていればそれにより、そうでない場合には、通常賃借人が負う修繕の範囲は、小修繕の範囲と解すべきであろう。」P131～P133

○ 坂井芳雄「最高裁判所判例解説 最一小判昭和38.11.28」法曹時報16-1 1964年

「およそ家屋の賃貸借契約において、賃貸人にどの程度の修繕義務が生ずるかは、契約の趣旨によって決定される事柄である。(中略)当初の賃貸借契約の趣旨として、家屋の腐朽の程度が甚だしく、これを修復するのに莫大な経費を要するときは、修復義務がなく、その代わり賃料を減額するという措置も許されるであろう。」P150

イ 賃貸人の修繕義務違反の効果

○ 新版 注釈民法(15)増補版 有斐閣 1996年

「賃貸人の修繕義務不履行に対して、賃借人は債務不履行一般の原則に従い、履行の強制、修繕義務不履行を理由とする損害賠償請求、または賃貸借契約の解除をすることができる。さらに賃借人は、自ら修繕して、その修繕費の償還もしくは賃料との相殺を請求することができる。以上の効果については、異論がない。問題は、修繕義務不履行と賃料支払債務との関係である。(中略)賃貸人の修繕義務不履行が続く間、賃借人は賃料の支払いを拒絶しうる。賃貸人は、賃貸借の目的物を賃借人が契約の目的に従って使用収益するのに適した状態におく積極的義務があり、この賃貸人の義務の履行に応じて賃借人の賃料支払義務が発生するのだから、賃貸人がこの義務を履行しないため目的物が使用収益に適する状態を回復しない間は、賃借人も義務の履行を拒絶しうるとするのが公平の原則に適

うからである。(中略)しかし、判例によれば、目的物の使用収益が全く妨げられたのではなく、支障があるもなお継続して使用収益できる場合には、賃借人は賃料の支払いを全面的に拒絶することはできず、その一部の支払を拒むことができるに過ぎない、その限度外の支払拒絶は債務不履行を構成する。」P 224～P225

○ 若林 1994年

「通説及び多くの判例は、賃貸人の修繕義務不履行により賃借人が全く使用収益できないときは、賃借人は賃料全部について支払いを拒絶できるが、使用収益に支障があってもなお使用収益ができる場合には、賃貸人の賃料の請求を全面的に拒絶することはできず、その一部の支払いを拒むことができるに過ぎない。その限度を超えた支払拒絶は債務不履行になるとする。多くの判例及びかつての通説は、この拒絶権をもって同時履行の抗弁権と解する。すなわち、債務者の責に帰すべき事由による履行不能につき交換説をとり、解除されない限り履行に代わる損害賠償と反対給付との交換があるとの理由から、修繕不履行期間の賃料支払義務の不存在ないし減額を否定する。学説はその後、目的物の一部滅失の場合における賃料減額請求（民法611条1項）を類推して、修繕不履行により使用を妨げられた割合に応じ、賃借人は賃料債務を免れるといい、あるいは減額請求権を取得するという。現在の有力説は、貸主、借主双方の責に帰すべからざる事由及び貸主の責に帰すべき事由によって修繕の必要が生じ、しかも修繕義務の不履行によって、目的物の使用収益ができなかった場合、一時不能に準じて、全部不能か一部不能かによって、賃料は当然に消滅又は減額されるものと解される。」P 134～P135

2. 賃借人による中途解約

(1) 裁判例

ア 中途解約の可否

○ 最二小判昭和 48.10.12 (ただし、土地賃貸借に係る事案)

賃貸借における期間の定めは、当事者において解除権留保の特約をした場合は、その留保をした当事者の利益のためになされたものといえることができるが、そうでない場合には、賃貸人、賃借人双方の利益のためになされたものといえるべきであって、期間の定めのある賃貸借については、解除権を留保していない当事者が期間内に一方的にした解約申入れは無効であって、賃貸借はそれによって終了することはない。

イ 中途解約に伴う違約金その他のペナルティー

○ 東京地判昭和 45.2.10

賃借人の都合による建物賃貸借契約の中途解約の場合に、新賃借人が見つかるまでの間の賃料相当額（月額30万円）を賃借人が賃貸人に支払うべき旨の約定は、賃貸人は賃貸借契約で定める期間（15年間）拘束され、反対にその間の賃料収入に対する期待権を有することにかんがみれば、公序良俗に反し無効であるということとはできない。現実には新賃借人が見つかるまでの間、賃貸人が本件建物の賃料収入の途を閉ざすような特段の事情が認められない場合において、右約定に基づき、その間20月分の賃料相当額を賃貸人が賃借人に対して請求することは権利の濫用とすることができない。

○ 東京高判昭和 59.10.16

建物賃貸借契約に「賃貸人、賃借人いずれも解約は書面にて6か月前に予告すること。」の定め及び「賃借人が解散した場合は、本契約は当然終了する。」旨の定めが存する場合

において、賃借人の解散は通常賃借人の一方的な都合からするものであり、相当期間前から予定されるものであること、賃貸人が解散した賃借人に賃貸していた建物について新たな賃借人を見つけるのは必ずしも容易でなく、ある期間空室としなければならない危険が存すること、6か月分の賃料はそれほど莫大な金額ではないこと等の諸点を考慮すれば、賃借人の解散によって契約が終了した場合にも、賃借人は明渡しを書面で予告した日から6か月間は賃料、賃料相当損害金の支払い義務があり、その反面右6か月間は賃貸建物の明渡しを猶予されるものと解する。もとより、賃借人は6か月の明渡し猶予期間を数か月残して賃借建物を明け渡しても差し支えないが、それはあくまでも権利の放棄であって、右使用権を放棄した期間（予告期間の一部）に対する賃料、賃料相当損害金の支払い義務を当然に免除されることはない。そして、この点は、新たな賃借人の入居時期いかんによってなんら影響を受けない。

○ 東京地判平成 8.8.22

建物の4階部分及び6階部分を対象として賃貸借期間4年、月額賃料を当初半年間132万円、その後1年半の期間278万円、残り2年間311万円、保証金3700万円とする建物賃貸借契約が残余期間約3年2月の時点で賃借人の都合により中途解約された事案において、期間満了前の解約の場合には保証金の30%を償却する旨の定めのほか、賃借人が中途解約する場合には、解約予告日の翌日から期間満了日までの賃料・共益費相当額を違約金として支払う旨の特約について、当該建物について過去に明渡し後次の賃借人を確保するまでに要した期間が数か月程度であり、1年以上の期間を要したことはなかったこと等を踏まえ、約3年2月分の賃料・共益費相当額の違約金が請求可能な特約は賃借人に著し

く不利であり、賃借人の解約の自由と極端に制約することになるから、その効力を全面的に認めることはできず、解約予告日の翌日から1年分の賃料及び共益費相当額の限度で有効であり、その余の部分は公序良俗に反し無効と解する。

(2) 学説

ア 中途解約の可否

○ 我妻栄「民法講義 第5(2)」岩波書店 1957年

「借家人は、目的物をしよう収益することができる状態にある以上、自分の主観的な事情で使用収益しない場合でも、なお賃料支払義務を免れ得ないことはいうまでもない。」P469

○ 篠塚昭次「不動産法の常識(下)」日本評論社 1970年

「借家人の都合で、その借家を立ち退く必要が発生した場合には、その地域において慣習とされている予告期間において、解約の申入れをすることができる」と解される。借家契約のなかには、たとえば、アパートの賃貸借のように、二年というような期間の定めがある場合もめずらしくないが、そのような期間は、むしろ借家人を保護する角度からのみ理解すべきだから、その期間内は借家契約が解消できないものと解する必要はないのが原則である。いいかえると、そのような期間の特約があるばあいにも、都市部においては、借家契約書の中に半月とか一か月というような、事前の予告をすれば、解約の申入れができると合意されているのが通常であり、仮にそのような特約がない場合でも、それが慣習であると解してよいのが普通だから、半月又は一か月の予告期間において、借家契約を解消できると解してよいであろう。」P283～P284

○ 中田眞之助「ビル賃貸借の法律第2版」

ぎょうせい 1994年

(期間を定めた賃貸借契約で、期限内解約の特約がない場合)

「期間を定めたとえに解約の定めをしなかった場合は、いわば、民法618条の反対であるから、期間内解約はできないものと解してもよさそうである。しかし、借主にとって目的物件を不必要とする事情を生じても解約できず、極端に言えば貸室から退去しても契約期間中の賃料は支払わなければならないし、期間満了まで敷金等を返還してもらえないという事態になりかねない。(中略)借地借家法は、本来、賃借権の存続を図る上で、借主の保護を企図しているものであるから、借主のほうから賃貸借終了を望む場合までその保護を図ることは、同法に明文の規定のある場合を除き、考えなくてもよいのではあるまいか。したがって、慣習とか、借地借家法を理由に借主の自由な解約権を認めることには賛成し難い。(中略)しかし、賃貸借期間が長期の場合に、借主の解約を全く認めないことは實際上不都合であるが、およそ5年程度の期間までなら、期間内解約を認めないこともそれほど不合理ともいえないであろう。したがって、5年程度を超える期間の定めるときは、その程度の期間を経過すれば、借主の解約を認めるべきであろう。(中略)ただ、結局のところ、具体的な各場合ごとに信義則を基礎として判断することにならざるを得ないであろう。」P83～P85

○ 阪本清「期間付普通借家契約を借主の側から中途解約できるか一定期借家の中途解約制度と比較して」NBL698号 2000年
「賃借人からの解約が争われるのは、土地所有者が遊休土地の活用と相続税対策さらには借地権の発生を避けるなどのため、賃借人の仕様に従った高額な建築費を要する建造物(たとえば、冷凍倉庫、特殊目的の工場・店舗、

給油所、レジャー施設等)を土地所有者の負担と名において建築所有し、この建物を賃貸していた場合等である。賃借人にとっても、借地上に高額な建築物を所有することによる固定費の増大や、高額な権利金を支払うなどの負担を避けることができ、賃貸人、賃借人双方の利害が一致する。(中略)賃貸人は、賃貸期間満了までの家賃を得て初めてその資産の活用と投下資本の回収を得るのであって、途中で賃借人に解約されては得べかりし利益の喪失はもちろん、建築費等多大の損失をこうむるのである。そしてこのような建物の仕様を求めるのは事業者であって弱者たる賃借人ではない。強者対強者あるいはその地位は逆転していることが少なくない。」P25
イ 中途解約に伴う違約金その他のペナルティー

○ 篠塚 1970年

「借家人の都合で、このように解約の申入れをするときには、もちろん損害の賠償などを借家人から家主に向かって要求することはできない。また、家主としても、借家人にむかって損害の賠償を請求することはできないわけである。要するに、借家人の都合で解約する場合には、特別に家主の承諾や了解を必要としない。」P284

○ 阪本 2000年

「賃借人が一方的に解約宣言して退去した後、新たな賃借人が入居したときはどうなるか。前賃借人は依然として賃料支払義務を負い続けるのであろうか。(中略)ここでも我妻説の原則に戻って、前賃借人にとって建物の使用収益可能な状態が消滅したことをもってその賃料支払義務が消滅したと解すべきである。その根拠として、前賃借人の一方的解約の意思(解約の申込)を賃貸人が新たな賃貸行為によって承諾し、ここにおいて賃貸借契約が合意解約されたとみるのが妥当であ

ろう。かくして、賃借人は新借主の出現までは賃料支払義務を負い続けるのである。新借家人の支払う賃料が旧借家人のそれより少額であるときは、一般にその差額が賃貸人の損害となる。旧借家人はこのかぎり当初定めた期間内は差額負担の義務が生じる。この場合、上記「承諾による合意解約」は差額損害賠償権の留保付ということになる。」P27

3 標準建物賃貸借契約書における賃貸人の修繕義務及び賃借人の中途解約に関する条項

○ 賃貸住宅標準契約書（普通賃貸借） 建設省

(修繕)

第8条 甲（賃貸人）は、別表第4に掲げる修繕を除き、乙（賃借人）が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(別表第4)

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

(乙からの解約)

第10条 乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申

入れの日から30日分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

○ 定期賃貸住宅標準契約書 国土交通省 (修繕)

第8条 甲（賃貸人）は、別表第4に掲げる修繕を除き、乙（賃借人）が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(別表第4)

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

(乙からの解約)

第10条 乙は、甲に対して少なくとも1月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から1月分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

○ サブリース住宅原賃貸借標準契約書 国土交通省

(修繕)

第11条 甲（原賃貸人）は、次に掲げる修繕を除き、乙（原賃借人、転貸人）が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。

- 一 別表第2に掲げる修繕
- 二 乙が転貸するために必要として行う修繕
- 三 乙又は転借人の故意又は過失によって必要となった修繕

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ乙を通じて、その旨を転借人に通知しなければならない。この場合において、甲は、転借人が拒否する正当な理由がある場合を除き、当該修繕を行うことができるものとする。また、緊急を要する場合には、甲は、乙又は転借人において修繕できることを容認するものとし、この場合、乙は、速やかに甲にその旨を報告しなければならない。

3 乙は、第1項各号に掲げる修繕を行うに際しては、その内容及び方法についてあらかじめ甲と協議し、乙の費用負担において行わなければならない。

(別表第2)

畳表の取替え、裏返し
障子紙の張替え
ふすま紙の張替え

(期間内の解約)

第14条 乙は、甲に対して少なくとも6月前に解約の申入れをすることにより、本契約を解約することができる。

- オフィスビル標準賃貸借契約書（普通賃貸借）（社）日本ビルヂング協会連合会

(修繕)

第17条 本物件の維持保全に必要な修繕箇所が生じたときは、乙は速やかにその旨を甲に通知しなければならない。

2 前項の通知により甲が必要と認めた修繕

については、甲がその費用を負担して実施するものとする。ただし、乙の責めに帰すべき理由により必要となった修繕若しくは乙所有の諸造作、設備等（リースによる場合も含む。以下同じ。）に対する修繕は、乙が費用を負担するものとする。

(契約期間内の解約禁止)

第20条 甲及び乙は、本契約期間中は本契約を解約できないものとする。

以上