

第7節 賃 貸 借

本節の賃貸借に関しては、司研・要件事実第二巻を個別的に引用する部分以外にも、司研・要件事実第二巻1-180頁における分析・記述に極めて多くを負っている。司研・要件事実第二巻の該当個所を併せて参照されたい。

第1款 総 則

●(賃貸借)

第601条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

賃貸借契約は、賃貸人が目的物を賃借人に使用収益させること及びこれに対して賃借人が賃貸人に賃料を支払うことの合意によって成立する。

賃貸借契約によって、賃借人は、目的物の引渡請求権をはじめとして使用収益請求権を取得し、賃貸人は、賃料請求権（ただし、契約成立のみでは発生せず、賃借人に使用収益させることが必要である。この点、後述する）を取得し、賃貸借が終了した場合には終了に基づく目的物返還請求権等が発生する。なお、賃借権設定登記請求権は、賃貸借契約が成立したことのみに発生せず、契約当事者間において、賃借権設定登記をする旨の特約が必要である。

1 賃貸借契約の成立について主張・立証すべき事実

賃貸借契約の成立を主張する場合、契約当事者と賃貸借の目的物を主張・立証する必要があることは当然であるが、賃料と返還時期（賃貸期間）については、以下(1)及び(2)のように議論がある。契約当事者の事実認定に関するが、大判大正7年5月17日民録24.971は、「上告人カ本件ノ土地ヲ賃借シ其賃借ノ証書トシテ甲第一号証ノ小作約定証書ヲ賃貸人ニ差入レタルコトハ原審ニ於テ当事者双方ノ認メテ争ハサリシ事実ニシテ其賃貸人カ果シテ被上告人ノ主張シタルカ如ク被上告人ノ一人ナリヤ将タ上告人ノ主張

シタルカ如ク被上告人及ヒ訴外Xノ二人ナリヤハ原審ニ於テ主要ノ争点ト為リタル所ナリ而シテ甲第一号証ニハ宛名トシテXト被上告人トノ二名ヲ記載シ其記載中Xノ文字ヲ抹消シアルモ原裁判所ハ其抹消ハ署名者ノ承諾ニ出テタルモノニ非スシテ無効ナリト判定セリ然レハ同証ハ如上ノ抹消ナキト同一ニ帰シ賃借人タル上告人ヨリ其賃借ノ証書トシテ宛名ノ二名ニ対シ差入レタルモノト認ムルヲ当然トスルヲ以テ反証ナキ限りハX及ヒ被上告人ノ二人ハ共ニ賃借人トシテ本件土地ノ賃借ヲ上告人ト契約シタルモノト推定ス可ク從テ其反証ヲ挙クルノ責任ハ被上告人ニ在リト謂ハサル可カラス」と判示する。

(1) 賃料

賃料については、一方では、単に使用貸借契約と区別ができればよい限度で対価を支払う合意がある旨を主張・立証すれば足りるとする見解があり、他方では、具体的な金額ないし数量を主張・立証しなければならないという見解がある（司研・要件事実第二巻4頁）。また、例えば契約に基づいて目的物の引渡しを請求する場合を考えると、それが売買契約であるか、賃借契約であるかを認識区別させる事実は不要で、単にその物を引き渡す旨の合意を主張・立証すれば足りるとの見解（いわゆる返還約束説）もある（司研・要件事実第一巻45頁）。

ある特定の契約上の権利は、その契約の法律効果として発生するものであるから、発生原因である契約の成立が肯定される必要があり、そのためには、当該契約の成立要件に該当する事実はすべて当該権利の発生を主張する者に主張・立証責任があると解すべきであるから、通説は、返還約束説をとらない。そして、売買代金額の主張・立証責任について論じたのと全く同様に、賃料の具体的な金額ないし数量を主張・立証すべきであるとする見解が妥当である。

(2) 返還期限

賃借契約は、消費貸借契約、使用貸借契約などの貸借型の契約と同様に、一定価値をある期間借主に利用させることに特色があり（我妻・債権各論中一220頁）、契約の目的物を受け取るや否や直ちに返還すべしというような貸借は無意味である。したがって、貸借型の契約にあっては、返還時期（賃借期間）の合意は単なる法律行為の附款にとどまるのではなく、その契約に不可欠の要素であると解すべきである（司研・要件事実第一巻276頁、司研・要件事実第二巻4頁、鈴木・債権法講義340頁）。

訴訟物 XのYに対する賃貸借契約に基づく賃借権（確認訴訟）

* 最判昭和44年9月11日判時572.23は、「被上告人の本訴請求は、上告人らの争っている本件土地に対する賃借権そのものが現に存在することの確認を求めるというに尽きることが明らかであるから、その賃料額、存続期間又は契約の成立年月日を主文に掲記する必要のないことは当然である」という。しかし、権利の確認の範囲と請求を理由あらしめる事実の範囲とは別問題であり、賃貸借契約の成立を主張するためには、賃貸期間、賃料額について具体的に主張・立証する必要があると解される（司研・要件事実第一巻11-12頁、藤田耕三＝小川英明・不動産訴訟の実務〔5訂版〕388頁）。

- 請求原因**
- 1 YはXに対し、本件目的物を返還時期を平成○年○月○日、賃料を月額○万円との約定で賃貸する契約を締結したこと
 - 2 Yは請求原因1のXの賃借権を争うこと
- * 請求原因2の事実は、確認の利益を示す事実である。

2 目的物引渡請求権

訴訟物 XのYに対する賃貸借契約に基づく目的物引渡請求権

- 請求原因**
- 1 YはXに対し、本件目的物を返還時期を平成○年○月○日、賃料を月額○万円との約定で賃貸する契約を締結したこと
- * 他人物でも賃貸借契約は有効に成立するから、Xは、本件目的物がYの所有にかかることの主張・立証責任を負わない。

(期限)

- 抗弁**
- 1 XとYは、請求原因1の契約の本件目的物の引渡しについて、確定期限（平成○年○月○日）又は不確定期限の定めをしたこと

(期限の到来)

- 再抗弁**
- 1 抗弁1の期限が到来したこと

3 賃料請求権

訴訟物 XのYに対する賃貸借契約に基づく賃料請求権

- 請求原因**
- 1 XはYに対し、本件動産を返還時期を平成○年○月○日、賃料を月額○万円との約定で賃貸する契約を締結したこと
 - 2 XはYに対し、請求原因1の契約に基づいて本件動産を引

き渡したこと
3 平成○年○月から平成○年○月までの各月末が経過したこ
と

(履行不能)

抗 弁 1 請求原因2の後で請求原因3の期間経過に先立って、Xの
Yに対する目的物を使用収益させる義務は全部不履行になっ
たこと

2 抗弁1の履行不能は永久的なものであること

(履行不能)

抗 弁 1 請求原因2の後で請求原因3の期間経過に先立って、Xの
Yに対する目的物を使用収益させる義務は全部不履行になっ
たこと

2 抗弁1の履行不能はYの責めに帰することができない事由
によること

3 抗弁1の履行不能の状態は継続したこと

訴 訟 物 XのYに対する賃貸借契約に基づく賃料請求権

請求原因 1 Aは本件建物を請求原因4当時所有していたこと

2 AはYに対し、本件建物を賃貸する契約（賃貸期間、月額
賃料）を締結したこと

3 AはYに対し、請求原因2に基づいて本件建物を引き渡し
たこと

4 AはXに対し、本件建物を1,000万円で売買する契約を締結
したこと

5 614条所定の支払時期（建物の場合毎月末）到来

(对抗要件)

抗 弁 1 Xが对抗要件を具備するまで、YはXを権利者と認めない
との権利主張

(登記)

抗 弁 1 Xは請求原因4に基づき所有権移転登記を得たこと

4 賃貸借契約終了に基づく目的物返還請求権

賃貸借契約終了に基づく目的物返還請求権の訴訟物については、旧訴訟
物理論の立場においても、終了原因事実ごとに訴訟物が異なるものである
のか否かについて、見解が分かれている。

(1) 多元説

請求権＝訴訟物は、請求の趣旨及び請求の原因によって特定されると定義されるのであるから、請求原因となる事実が異なれば、訴訟物も当然異なるとし(定塚・一試論26頁)、実体法上の賃貸借契約の終了原因ごとに訴訟物を別個のものとする見解である。例えば、土地の賃貸借契約の終了原因についてみると、少なくとも次の終了原因があろう。

- ① 合意解除
- ② 賃料不払その他債務不履行による催告解除(541条)又は特約による解除
- ③ 賃借人が賃借権を譲渡又は賃借物を転貸したことによる契約解除
- ④ 賃借人に義務違反があり、賃貸借契約の継続を著しく困難にする背信行為になる場合の催告を要しない解除(628条参照)
- ⑤ 賃貸人が土地を自ら使用することその他正当の事由のある場合の解約(借地借家5条、借地4条1項)
- ⑥ 契約の期間満了(借地借家3条、借地2条1項本文)

(2) 三元説

賃貸借契約終了に基づく目的物返還請求権の訴訟物は、債務不履行による契約解除(原状回復請求権)、当事者の合意に基づく契約終了(不当利得返還請求権)及び債務不履行でもなく合意でもない契約終了の三種類の訴訟物があるとする見解である(岩松三郎＝兼子一・法律実務講座民事訴訟編2巻104頁)。しかし、このように三元的に訴訟物をまとめることについては、実務的な感覚としては理解できるにしても、理論的な根拠に欠けるという批判がなされている(三井・再構成140頁)。

(3) 一元説

司研・要件事実第二巻10頁は、次のように述べて、一元説をとる。「賃借人の目的物返還義務は賃貸借契約の効果として発生する。賃貸借は目的物を一定期間賃借人の使用収益に委ねることを本質とする継続的關係であって、賃貸人は契約が終了したときに初めて目的物の返還を請求できる。したがって終了原因事実も賃貸人が請求原因として主張・立証すべきである。この場合、終了原因ごとに訴訟物は異ならず、一元的に考える」のである(司研・紛争類型別88頁も同旨)。実務の大勢も、一元説をとるといわれている(岩松＝兼子・前掲書140頁、山木戸克己・民事訴訟理論の基礎的研究130頁、羽柴隆「賃借終了による家屋明渡請求と訴訟物」実例民事訴訟法上188頁)。一元

説は、敷衍すれば次のような筋道で考えることとなろう。

第1に、賃貸人の目的物返還請求権は、賃貸借契約の効果として、その締結の時から発生する（もちろん、賃貸借契約に基づき目的物の引渡しが行なわれることを前提とする）。

第2に、上記の命題にもかかわらず、賃借人が目的物を受け取るや否や返還すべしという賃貸借は無意味であるから、契約が終了して初めてその返還を請求しうる。

第3に、終了原因のうち、返還期限は単なる附款ではなく（一般論として附款は抗弁に位置づける抗弁説をとるが）、その到来とともに請求原因事実として賃貸人が主張・立証すべきである（いわゆる貸借型理論）。

第4に、解約申入れ、解除（これは、終了との関係では不確定期限ないし法定条件と評価できる）、合意解除（これを新たな返還契約とみたり、これにより不当利得返還請求権が発生するとみる必要はない。これによって、将来にわたって債権債務関係を生じさせないこととするとともに、場合によっては返還義務の履行期を特約するものとみる）等も、返還期限の到来と等しく、賃貸借契約の終了原因事実であり、単に攻撃防御方法としての違いがあるにすぎない。

第5に、以上検討したとおり、賃貸借契約終了に基づく目的物返還請求権の訴訟物は、あくまで「賃貸借契約終了に基づく目的物返還請求権」という一個なのである。

訴訟物

XのYに対する賃貸借契約終了に基づく目的物返還請求権

* 賃貸借終了に基づく目的物返還請求権については、その訴訟物の個数をめぐって、多元説、三元説、一元説などが説かれている。実務は、一元説によっているといわれる。その詳細は、前述したとおりである。

請求原因

- 1 XはYに対し、本件目的物を返還時期を平成〇年〇月〇日、賃料を月額〇万円との約定で賃貸する契約を締結したこと
- 2 XはYに対し、請求原因1の契約に基づいて本件目的物を引き渡したこと
- 3 請求原因1の契約の終了原因事実
 - * 終了原因事実は、主張として具体化され立証されなければならない。

5 占有正権原の抗弁—賃借人の使用収益権