

賃貸借契約の解除

——民法612条2項の解除と541条の解除および
「正当事由」による解約との関係——

岩 垂 肇

わたくしの最近の論稿「賃借権の譲渡と転貸」(有斐閣刊行「契約法大系」3巻145頁——165頁)の中で、無断譲渡・転貸を理由とする賃貸借契約の解除(民法612条2項)にふれたのであるが、そのさいかかる解除と賃料不払、用法違反などの一般の債務不履行を理由とする解除(民法541条)や「正当事由」による解約(借家法1条ノ2等)との関係にも論及する予定であつたが紙面の都合でこれを割愛しなければならなくなつたので、本稿はその部分の補稿としての意味を有するものである。読者にはできれば前掲の論文と併せ読まれることをおすすめしたい。

賃貸借契約については、民法は賃借人が賃貸人の承諾を得ないで賃借物を第三者に使用収益させた場合に、直ちに解除をなしうる旨を規定するのみで、(民法612条2項)、賃金不払、管理義務違反、用方違反などの債務不履行の場合については、とくに規定するところがない。これらについては一般原則たる民法541条によるべきものと解される。

しかし賃貸借のような継続的信頼関係についてはわずか一回の賃料の遅払や些細な義務違反で解除しうるものとする解釈は賃借人にとって苛酷な結果をもたらした。やがて我国の社会経済的事情の変化は不動産賃借人の地位の安定に対する保障を賃貸借法の中心課題たらしめ、ついに伝統的解釈に対し新たな解釈を生むにいたつた。昭和9年以降の川島教授らの学説がそれである⁽¹⁾。この説によれば契約関係の存続を債権者に強いることが不当とみられるような不履行(「信頼関係」の破壊)があつたときに限り「即時告知」を認むべきであるというのである(川島・法協52巻1957頁以下判例(民事法昭和7年119事件並参照))。「即時告知」(fristlose Kündigung)というのは告知期間のない告知であり、告知により即時に契約関係終了の効力を生ずるものを意味し(民法617条・618条・621条の解約申入がこれに当る)、告知をなしうるための前提として債務者に対し相当期間を定めて履行を促すべきことを要求するかどうかは、即時告知であるかどうかを区別する基準とはならない。この解釈においても催告は原則として必要である⁽²⁾。

新解釈による伝統的解釈の克服がどのように進められているかは、いまだ判例上必しも明確ではないが、戦後の判例は(その理論構成は(区々であるが))解除権の批判の傾向を示していることは否定しえない。そして最高裁判所は「賃貸借の継続中に当事者の一方にその義務に違反し信頼関係を裏切つて賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為のあつた場合」には民法541条所定の催告を要しない解釈を認めたのである(最判昭和27年4月25日民集451頁(昭和31年6月26日民集730頁))。これによつて「不信行為」の存在する場合には無催告の賃貸借解除が許されるという民法541条の解釈が明らかにされたわけである。

他面また、既述のように最高裁判所の確立した判例は、民法612条2項は賃借権の無断譲渡・転貸は信頼関係を破壊するような背信行為」に該する場合に限り解除理由となりうるとしている。したがって民法612条と541条に関する右の裁判所の判例を統一的に解釈すれば、信頼関係を破壊するような「背信行為」がなければ賃貸借契約の解除は許されないと解することはもはや困難ではないであろう。

したがって問題の無断譲渡・転貸が「背信行為」に該当しないとして（「背信行為と認めるに足りない特段の事情」があるため）賃貸借関係の解除が許されなかつた場合にも、「無断譲渡・転貸は賃借人の賃貸人に対する債務不履行である」からとの理由で民法541条の解除権の成立を認める余地は全く存しないといわなければならない⁽⁹⁾。ただし問題の無断譲渡・転貸に他の債務不履行たとえば賃料不払用方違反などのファクターが合わさつて賃貸借関係の継続を強いることが不当であるような「背信行為」が認められる場合は別である（民541条による解⁽⁹⁾釈は認められる）。

次に612条2項による解除と「正当事由」の解約の関係について。借家権^(まなは)の無断譲渡・転貸行為がいまだ「背信行為」に該らないとして612条2項の解除が許されない場合にも賃貸人は借家法1条ノ2^(借地については借地法4条ないし6条)により^(要件を具)賃貸借関係を解約しうることはいうまでもない。けだし借家法または借地法における解約原因たる「正当事由」は「当事者双方の利害関係その他諸般の事情を考慮」^(最判昭和29年1月22日その他)して決せらるべきものであるから、この判断にあつては問題の譲渡または転貸行為のみでなく賃借人の職業、生活状況、家族数移転先の有無、またそれについての関係者の誠意、賃貸人の住居の現状、建物の使用状況、資産状態、契約当時の事情、解約申入の交渉経過など「諸般の事情」が考慮の対象となるのである⁽⁴⁾。さらにまた、手続的には無断譲渡・転貸を理由とする解除が無効とされる場合にもこの意志表示をそのまま借家法1条ノ2の「正当事由」にもとづく解約申入としての効力をもつものとすることは可能である^(福岡地判昭和25年1月31日、下級民集1巻1号102頁)。けだし解除の意志表示には無断譲渡転貸を理由とすることの明示は必要であるに反し、解約申入にはその理由の明示は必要でなく、また解除は即時に効力を生ずるに対し解約は6ヶ月の解約申入期間を必要とするから右のような解釈も賃借人にとってはとくに不利益はないからである^(鈴木「賃借権の無断譲渡と転貸」、総合判例研究双書75頁以下参照)。

註

- 川島・判例民事法昭和7年11の事件評釈、戒能・債権各論33頁、末弘・法時11巻808頁、栗栖・前掲76頁、広中・前掲150頁以下、鈴木・居住権論105頁、椿・民商44巻120頁以下など参照。
- この説に対する反対論は、即時告知を無催告の告知と誤解しているものであることは広中教授の指摘するとおりである（前掲154頁参照）。
- 鈴木教授（前掲72頁）も「この点は否定さるべきであろう」としその理由として「さもないと、612条による解除をなるべく制限せんとしてきた判例学説の努力は全く徒勞に帰するのみならず…612条による解除の理由となり得ないような賃借権無断譲渡ないし無断転貸が解約告知のための『已ムコトヲ得サル事由』ないし重大な債務不履行となるとは考えられないからである」とされる。反対一林・民商34巻1号93頁参照。
- たとえば判例は下宿経営のための家屋賃貸借において「賃借人が賄付下宿等から自炊または外食による下宿等に変つたことは不法転貸に該らないとなしつつも、「本件家屋において下宿人等をしてその設備のない部屋で自由に炊事をさせるため建物の汚損激しく火災の危険も極めて大であり、炊事用水による建物の朽廃の虞れも大きく……」といつて「正当事由」を認定し、賃貸人の解約を有

効と認めた(東京地判昭和29年3月13日下級民集5巻5号335頁)。また長期間の賃料不払があり、かつ無断転貸の行為があつた場合、更新拒絶の「正当事由」(1条ノ2)を認定した(東京高判昭和31年12月19日東京高判時7巻12号307頁)。