

## 第7章 賃貸借契約と解除

### 【講義のポイント】

- 1 原被告の言い分にしがった書面作成の流れ
- 2 賃貸借契約と債務不履行による解除
- 3 合意相殺
- 4 債権譲渡と異議をとどめない承諾

### 【事例】

#### (原告の言い分)

- 1 原告は、被告に対し、本件建物の明渡しと未払賃料の支払などを求めたいのです。
- 2 私の父の甲野太郎は、本件建物を所有していましたが、平成2年4月1日、被告に賃貸して引き渡しました。賃貸条件として、賃料は毎月20万円を前月末日に支払うこと、賃貸期間は同日から5年間、使用目的は店舗兼従業員宿舎、特約として、①借主は、貸主の承諾なくして第三者に転貸したり、本件建物を転貸してはならないこと、②借主が賃料の支払を1回でも怠った場合その他契約の約定に反した場合には、貸主は何らの催告を要せず契約を解除できることを決めました。
- 3 父は、この年の11月30日に死亡しましたが、相続人は子供である私しかいませんので、この年の12月14日に、その敷地と共に、本件建物の所有権の登記を私名義にしました。
- 4 被告は、契約直後から、賃料の支払が遅れがちで、平成3年11月から平成4年4月まで120万円の賃料を支払いませんでした。何度か催促しましたがなしのつぶてなので、平成5年2月9日付け（同月10日到着）で、この未払分を1週間以内に支払え。そうしないと契約を解除するという内容の内容証明も送ったのですが、結局、賃料の支払はなかったので、本件賃貸借

は、同月 17 日に解除されたこととなります\*1。

- 5 また、被告は、本件建物で、ホルモン屋を営業していましたが、平成 3 年 4 月 20 日、乙野花子に、本件建物を、月額 50 万もの賃料で期限の定めなく転貸し、その翌日から、乙野が、ホルモン屋を営業していたのです。被告はその際、乙野から権利金として 60 万円も受領しています。

乙野は、本件建物の内装も新しくし、什器備品も取り替えるなど、まるで、別のお店のようにホルモン屋を変えてしまっています。

そこで、原告は、被告に、平成 5 年 4 月 13 日付け（同月 14 日到着）の内容証明郵便で、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をしました。

- 6 以上のようなわけで、原告は、被告に、本件建物の明渡しと、未払賃料 120 万円と、平成 5 年 2 月 18 日から 1 か月 20 万円の割合の賃料ないし賃料相当損害金の支払を求めたいと思います。

## 第 1 検討

- 1 この事案は、公開された要件事実勉強会の資料をもとにアレンジしたものであるが、原告の言い分を聞いていると、奇妙なことに気がつく。すなわち、原告の言い分によると、被告は平成 3 年 11 月から平成 4 年 4 月まで 6 か月分合計 120 万円の賃料の支払を怠ったので、それから約 10 か月経過後の平成 5 年 2 月 9 日に条件付き契約解除の意思表示をしたというのであるが、被告は平成 4 年 5 月分以降の賃料は滞りなく支払ってきた様子である。そうすると、原告は、被告が過去のある時期にスポット的に賃料を支払わなかったことを理由として、その時からかなり遅れて、思い出したように契約解除の意思表示をしているということになり、その点に何かわけがありそうである。依頼者から話を聞く弁護士としては、初めからこの点についてしっかり話を聞いておくべきである。

- 2 それはともかく、原告の言い分による賃貸借契約の解除権は、次の理由により発生したことになる。

---

\*1 本来は、民法 541 条により、①相当の期間を定めた催告をし、②次に解除の意思表示をするという順序になるが、1 通ですませたのである（条件付き解除の意思表示）。

- (1) 賃料債務の不履行(履行遅滞)
- (2) 賃借物の無断転貸(民法612条1項<sup>\*1</sup>)

## 第2 訴状の作成

### 1 請求の趣旨

- (1) 被告は、原告に対し、本件建物を明け渡し、かつ、平成5年2月18日から同建物明け渡し済みまで1か月20万円を支払え。
- (2) 被告は、原告に対し、金120万円及びこれに対する平成4年4月1日から<sup>\*2</sup>支払い済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- (3) 仮執行の宣言

### 2 請求原因

- (1) 賃貸借契約の成立と引き渡し
- (2) 契約終了原因
  - ア 賃料不払いによる契約解除
  - イ 賃借物の無断転貸による契約解除

### (被告の言い分)

- 1 甲野太郎さんと本件賃貸借契約を契約し、建物の引渡しを受けたこと、俊彦さんがお亡くなりになり、原告が相続したことは認めます。
- 2 しかし、賃料が滞りがちだったとか、未払賃料があるなんて主張は断固否認します。原告の言ってる未払賃料120万円については、私の原告に対する貸金債権と相殺されてすでに消滅しています。

すなわち、私の父である丙野三郎が社長をしている有限会社丙野産業は、原告の父である甲野太郎に平成元年12月25日、120万円を、期限を定めないで貸し付けたことがあり、その返済が未了になっているのですが、私

---

\*1 賃借物の無断転貸を理由とする賃貸借契約の解除には、民法541条の催告は不要である(民法612条2項参照)。

\*2 本件の場合、賃料は毎月末日に翌月分を支払うという確定期限の合意がされているから、借主は各月の末日に支払うべき20万円ごとに履行遅滞に陥り(民法412条)したがって、各月の20万円ごとに起算点を変えた遅延損害金の請求も可能であるが、本件では、最終月の20万円に合わせて遅延損害金を請求するというように請求の趣旨を簡便化した。

は、原告の了解も得た上、これを無償で平成3年10月15日に譲り受け、原告との間で、同月30日、この債権と、同年11月から平成4年4月までの賃料120万円とを相殺するとの合意をしたのです。

ちなみに、私は、平成5年3月分の賃料を原告に送ったのですが、返金されたので、その月の分から、賃料を供託しています\*1。

- 3 また、原告からの内容証明郵便が2通到着したことは認めますが、乙野さんに本件建物を転貸したこともありません。乙野さんはうちの従業員で、私が入院していたときに、かわりにホルモン屋の営業を委託しただけです。すなわち、私は、平成3年4月ころ、肝炎で長期入院をすることになったため、乙野との間で、同月20日、経営委託契約を締結し、乙野は被告の指示を受けながら営業を継続していたにすぎません。また、ホルモン屋の営業許可も被告名義のままです。

それに、被告は、乙野に営業を任せることを原告にも告げていますから、仮に賃借物の転貸に当たるとしても、原告の承諾を得ているというべきです。

- 4 仮に、原告が、本件建物の転貸を承諾していなかったとしても、転貸には背信性ないというべきです。すなわち、乙野は、被告が経営していたのと全く同一の形態でホルモン屋を営業し、本件建物の使用状況も全く変化はありません。また、私が乙野に営業を委ねたのは、肝炎による入院によるもので、確かに肝炎になったのは私の偏食が原因ですが、やむを得ない事情によるものというべきです。また、退院後は私が引き続き営業しており、乙野による営業は一時的なものです。さらに、原告は、ただのサラリーマンですから、本件建物の明渡しを受けなくとも、何の不利益も受けない一方、私は、これまでホルモン屋に費やしてきた長年の努力が水の泡になってしまいます。

## 第1 検討

- 1 やはり予想したとおり、被告が平成3年11月から平成4年4月分までの賃料のみ支払わなかったことについては被告にも言い分があるようである。それは、この賃料

---

\*1 賃料の弁済供託(民法494条)

については、反対債権\*1と合意相殺したという事実である。

被告の言い分によれば、合意相殺に供した債権は、次の事実が発生したとのことである。

- (1) 丙野産業から原告の父への120万円の貸金
  - (2) 貸金返還債務につき、原告の父死亡による被告の相続
  - (3) 丙野産業から被告への貸金返還請求権の債権譲渡と原告の承諾
- 2 次に、被告は、賃借物の無断転貸による解除の主張についても言い分を述べている。
- すなわち、①自分は賃借権を乙野に無断で転貸したわけではなく、乙野には経営を任せているに過ぎない、②原告は承諾した、③背信性がないという言い分である。

## 第2 答弁書の作成

### 1 請求の趣旨に対する答弁

- (1) 原告の請求を棄却する。
- (2) 訴訟費用は原告の負担とする。

### 2 請求原因の認否

- (1) 賃貸借契約の成立と引き渡し―――認める。
- (2) 契約終了原因

ア 賃料不払いによる契約解除―――原告主張の期間、賃料を支払わなかったこと、契約解除の意思表示が到達したことは認める。

イ 賃借物の無断転貸による契約解除――契約解除の意思表示が到達したことは認め、本件建物を転貸したことは否認する。被告は、乙野にホルモン屋の営業を任せているに過ぎず、賃借物の転貸には当たらない。(積極否認)

### 3 抗弁

- (1) 賃料不払いによる契約解除に対し――合意相殺の抗弁
  - ア 丙野産業から原告の父への貸金債権の発生
  - イ 原告の父の死亡による被告の貸金返還債務の相続

---

\*1 自働債権というべきであるが、反対債権という言い方がよく用いられる。

ウ 丙野産業から被告への貸金債権の債権譲渡と原告の承諾

エ 合意相殺

(2) 賃借物の無断転貸による契約解除に対し

ア 原告の承諾

イ 背信性の欠如

(原告の言い分2)

1 私は、被告のいう相殺の合意をした際、父の借金はまだ返済されていないと思っていたのですが、平成5年1月下旬ころ、父の秘書から、実はあの借金は弁済したはずとの話を聞きました。すなわち、父が借りた120万円は、平成2年1月から毎月末日限り20万円ずつ分割して返済し、すでに弁済を完了しているというのです。

したがって、この相殺の合意は錯誤により無効というべきです。

2 被告は、退院後すぐに、自ら営業を始めたなどと言っていますが、退院後2年以上乙野に営業をさせていたもので、乙野に対し、「原告に聞かれたら、従業員ですと答えるようにせよ」と口裏合わせをするなど、その悪質性は明らかです。

## 第1 検討

1 被告の合意相殺の抗弁に対し、原告は、丙野産業から原告の父が借りた120万円は弁済したはずなので、「相殺の合意は錯誤により無効」だとの言い分を述べている。しかし、「丙野産業から原告の父への貸金債権の発生」が合意相殺の抗弁を構成する事実の一つ(要件事実)であるから、原告は、その主張に対する弁済の抗弁(再抗弁)を主張すれば十分である。したがって、合意相殺が要素の錯誤で無効であるとの主張は必要がないと考えられる。

2 次に原告が述べている言い分は、被告の背信性欠如の抗弁に対する反論の事情(間接事実)である。

## 第2 原告準備書面の作成

1 再抗弁の主張-----弁済の事実

2 間接事実の主張-----背信性があるとの事実

(被告の言い分2)

- 1 私が乙野に対し賃料50万円で転貸したというのは間違いです。被告が受領していたのはあくまでも経営委託料です。なお、本件建物の賃料は今でも20万円相当だと思います。
- 2 また、私が丙野産業から貸金債権を譲り受けるに際し、原告は、平成3年10月15日、この譲渡について何ら異議を述べずに承諾していますから、今ごろ、この債権が存在しなかったなどとはいえません。

第1 検討

- 1 原告は、被告が無断転貸をした事情(間接事実)として、「被告が乙野に対し賃料50万円で転貸している」と主張しているが、それに対し、被告は、50万円を乙野から受領した事実を認め、それは経営委託料であるとの言い分を述べている。  
しかし、考えてみると、もし被告が乙野に経営を委託したのであれば、委託料は、受託者から委託者に請求して然るべきものであって、逆に、委託者が受託者から徴収するというのは理屈に合わないのではなかろうか。
- 2 次に、賃料債務との合意相殺に供せられたという貸金債権について、原告は、弁済の事実を主張しているが、被告はこれに対し、「そのような主張はできないはずだ、何となれば、原告は債権譲渡について異議をとどめない承諾をしており、民法468条1項により、弁済の事実を主張できない。」と言っているのである。

第2 被告準備書面の作成

- 1 被告が乙野から50万円を受領していることの弁解
- 2 原告が債権譲渡について異議をとどめない承諾をしたことが、再々抗弁事実になると一見考えやすそうであるが、そうではなく、そもそも被告は弁済の事実を主張するに際し、債権譲渡について異議をとどめたとの事実をも主張しておかなければならなかったと考えるべきである。