

西ドイツにおける賃借権の 部分解除に関する理論

國 府 新 助

は し が き

わが国では、賃貸借契約が解除される場合、賃借人の賃料不払による債務不履行の場合など賃貸借契約の基礎にある「信頼関係」を破壊するような事由を除いては、借地・借家法により賃貸人に自己使用の必要性その他「正当の事由」がない限りその解除は出来ないことになっている（借地法4条、借家法1条の2）。現在この点については法改正が検討されているが、賃借権の部分解除についてまでは検討されていない模様である。わが国での賃貸借契約における解除理論は、専ら賃借人の保護という視点からのみの全部解除の制限理論が考えられており、賃貸借契約における賃借権の部分解除理論は多くは見受けられないようである。今回以下に紹介しようとしている小論文によれば、西ドイツにおいても、わが国と同じように賃貸借契約において、賃貸人からの部分解除はやはり制限されているようではあるが、たとえば、賃借人が複数借りている部屋のうちのいくつかを家主に返還したい場合や、ガレージのみを賃貸人が返還して貰いたい場合などの問題が実際上生じるので、このような問題に対する部分解除理論が考えられているようである。

わが国と西ドイツとでは歴史や習慣の相違もあり、にわかに西ドイツにおける賃借権の部分解除理論を持ち込むことには問題があろうが、わが国でも西ドイツと同じような事態が生じることは十分考えられる¹⁾。

そのような観点から、西ドイツにおいて土地所有権≪GRUNDEIGENTUM—1983年24号—≫という雑誌に発表されたレイエンデッカー≪Leyendecker≫

の賃借権の部分解除《Die Teilkündigung im Mietrecht²⁾》という小論文をここに紹介する。レイエンデッカーによれば、西ドイツにおいても、賃借権の部分解除は、原則的には否定されているが、例外的に認められる場合がある、と結論づけている。

レイエンデッカーの賃借権部分解除理論について

レイエンデッカーは賃借権の部分解除理論を展開するにつき、その前提として以下の三つの事実関係を設定している³⁾。

I. ①子供達が大きくなって家を出てしまったので、自分の住居が大きすぎるようになった借家人《Mieter》が、子供達が使用していた部屋を家主《Vermieter》に返還したいと思う。

②まず家の家財道具を揃えなければならないので、自分の車にまでは手が回らなかった家主が、車を買入れることが出来るようになったので、借家人に住居と一緒に貸しているガレージを返還して貰いたいと思う。

③若くして結婚した夫婦が家具を入手することが出来ないで、はじめ家具付住宅に住んだが、その後自分の趣味に合った家具を備えつけることが出来るようになったので、家主に住宅についていた家具を引き渡したいと思う。

II. 上記事実関係において賃貸借契約の部分解除が可能であるかどうかを考察する場合、賃貸借契約の部分解除は原則的には認められず、場合によっては例外的に認められることがある。ライヒ裁判所は部分解除が許される、としたことがあるが、今日では部分解除は原則として許されない、という見解が支配的である（ケルン地方裁判所 ZMR “賃借権および部分権⁴⁾”に関する雑誌”1967年269頁、マンハイム地方裁判所 MDR “月刊ドイツ法”1976年581頁）。なぜならば、一つの建物に住宅部分と営業部分があって⁵⁾、この建物が一つの賃貸借契約によって賃貸されているときには、その賃貸借関係は法的には単一であり、目的物件も法的にも経済的にも単一である、とみられるので、このような場合部分解除は許されない、ということが、支配的な見解の根拠となるで

あろう⁶⁾。

前提事実として掲げてある住宅と共に賃貸されたガレージの問題についても、カールスルーエ州高等裁判所は1983年3月30日（NJW “新週刊ジュリスト” 1983年1499頁）の判決において、原則として賃貸借契約の部分解除は認められない、という法原則を強調している。即ち、ガレージはその機能においては地下室≪Keller≫や倉庫≪Speicher≫と同じように、住宅それ自体ではなくて物を保管するという住宅の従たる部分である。西ドイツの世帯主の大部分は少なくとも自動車を所有しているから、多くの家屋の賃借人は自己の自動車を賃借している建物もしくは敷地内に駐車しておけるか否かが賃貸借契約において重要な問題である。

このガレージの問題についても、併用住宅の問題と同じように住宅部分とガレージは一体的に評価すべきである、とする判決がある（シュレスウィヒ州高等裁判所1982年6月18日 in RiM “使用賃借権に関する判決・ミュラー、オスケ、ベッカー、ブルーメル” 667頁）。併用住宅に適用されるべき解除制限法、即ち部分解除は原則的には認められないということは、ガレージの問題にも適用されるのである。なぜなら、ガレージは現在の車社会においては居住部分と法的にも経済的にも一体をなしているというべきだからである。

従ってガレージのみを返還して貰うという問題は、相手方である賃借人との間にガレージについてだけ契約を解除するという合意が成立したときに限られる。この合意はケースバイケースによって個別的に成立すべきものであって、一般的に合意が成立するような事情を想定することは出来ない。従って、賃貸された住宅が大き過ぎることが立証されても、あるいはガレージが不必要になったと立証されても、そのことによって住宅の大き過ぎる部分、あるいはガレージの返還義務は生じないのである⁷⁾。

Ⅲ. 併用住宅において住宅部分と営業部分が実際上も経済上も分離が可能であって、分割して返還することが出来るのに一つの賃貸借契約にまとめられている場合には、住宅部分と営業部分とは法的には別個に評価されなければならないという有力な見解がある（マンハイム地方裁判所 DWW “ドイツ住宅”

1968年328頁)。

しかし、このためには賃貸借契約が純粹に外面的において単一であったということが明確であることを必要とする。賃貸借物件の当該部分《即ち部分解除の対象となる部分》が解除権を行使するものにとって少なからざる価値を持っている、ということだけでは部分解除を認めるに十分な根拠とはすることが出来ない。なぜならその価値は市場における偶然に支配されることがあるからである。そこで当事者において賃貸借物件の特定部分について相互に特別の事情が認識されるようになった場合には、これについて別個に独立の契約が成立しうることを認めることが出来る。このことは、賃借人が借りたガレージについては一時的な使用利益しか持っていないと言い、賃貸人はそのガレージを賃貸住宅からは独立して別に使用することを必要とした場合には、この当事者はガレージについて特別の解除の合意をすることが出来るということが認められるのである。

このほか契約自由の原則によれば、賃借人も賃貸人も、ガレージを住宅部分の賃貸借契約の中に組み入れることを欲しない場合には、ガレージについて別個の独立の契約を締結することが可能である。当事者が上記のように明白な合意をしていない場合にはガレージを区別することは困難である。以上のような理由からさきに引用したカールスルーエ州高等裁判所の判決は重要な意味を持っている⁸⁾。この判決は《ガレージは地下室や倉庫と同じように住宅の従物と見ているので》、賃貸人が、住宅についての賃貸借契約が締結された後に、別にガレージを同じ賃借人に賃貸する場合には、ガレージについての独立別個の契約と見るべきでなく、先に締結された住宅の賃貸借契約の補充契約として評価すべきであるとしているのである。たとえばガレージの追加賃貸借契約が数年後にはじめて為されるとしても、やはりこの契約は補充的なものと評価すべきであるとされるのである。もし当事者がガレージ賃貸借契約の独立性に関して特別の合意をしない場合、あるいは住宅とガレージとの区別が契約の解釈上認められない場合には、部分解除を決めることが出来るような、形式上の一体的な賃貸借契約が存在するのだと認めることは疑問である。

なぜなら部分解除は、多くの法的な理由から、これを認めることは極めて困難である《問題外》と結論づけられるからである。カールスルーエ州高等裁判所判決は、当事者は前に締結された住宅賃貸借契約をいつでも合意で変更し、または補充することが出来る、ということを前提として、その法的見解、即ちガレージの賃貸借契約は、前の契約の補充であって、ガレージについての別個独立の契約とは認められないという考え方を基礎づけているのである⁹⁾。このような契約の変更ないし補充については契約様式《書式》が定められているが、当事者がこれに拠らないで変更、補充契約を暗黙のうちに、または口頭で締結することも可能なのである。

Ⅳ. 賃貸借契約の内容において、当事者の特別の権利義務が生ずるような附随的な約定がある場合、その部分解除、即ち附随的約定のみの解除は許されない。附随的な約定の内容としては転貸や中庭における駐車の利用、住宅において洗濯をすること、洗濯機を設置することの許可、動物を飼うことの許可、などがあり、このような契約上の附随的約定であって一方的に分離出来ない契約の構成要素について、部分解除は許されないのである¹⁰⁾。

契約締結の際に事実関係に変更が生じた場合にも部分解除はやはり許されないであろう（たとえば営業している共同賃借人の死亡後、他の共同賃借人が転貸を許された営業部分を継続使用する場合）。これらすべての場合において、そのような附随的約定は、通常賃貸借物件の利用目的の実行に直接的に役立っているということが部分解除を認めないことの決定的理由なのである。

契約上の個別的な取り決めの部分解除を禁止するというのは、法律が例外を許容していない限り部分解除ではなくて、変更契約を行なう方法によって個別の取り決めの効果を失効せしめるべしとする考え方を基礎としている¹¹⁾。賃借人側または賃貸人側の関係者が多数の場合に、どのようにして、誰に対して解除するかということは、本来的には部分解除の問題とは法的領域を異にしている。法律はこの問題を明確には規定してはいないが、多数の賃借人または賃貸人がいる場合には、一体的な賃貸借契約は、すべての関係者によって、すべての他の関係者に対してのみ解除することが出来るというのは自明の理である。

このことは判例の見解も同様である（たとえば、連邦通常裁判所 WM “住宅学と賃貸借” 1972年136頁を参照）。

この見解は、賃貸借関係の一体性ならびに賃貸人に義務づけられている引き渡し義務、賃貸借関係の終了後に賃借物件を返還すべき賃借人の義務は、不可分であるというところから導かれる。夫が夫婦のための住宅を単独で借りた場合には、その夫は契約を単独で解除することが出来る。賃貸借関係の一体性から、多くの賃借人または賃貸人のうちの一人の人に起こってしまった解除原因は、他の該当しない契約当事者にも解除権を与えるものではない。このことは、一般的に言えば、解除権を保護している個々の法律上の規定および個別的な契約関係成立時の当事者の意思に添うものである。

註

- 1) わが国において、借地関係では、貸地人の一部土地明渡請求が認められたものに岐阜地判昭和39・9・22 判例タイムズ166号207頁があり、借家関係については専ら戦後の住宅難の激しい時期に一部解除（部分解除と同じ意味で使用）が認められたことがあるが、今日では住宅難の緩和と、折合いの悪い家主・借家人を一緒に住まわせることの困難さなどから、みかけられなくなってきているようである。
- けれども、本文の例のように、賃貸人がガレージだけを返還して貰いたい場合や、土地の一部を明け渡しで貰いたい場合など、一部解除の問題はわが国で今後とも生じうると思われる。
- 2) Leyendecker: Die Teilkündigung im Mietrecht DAS GRUNDEIGENTUM Nr 24/1983 S. 1132~1134.
- 3) S. 1132, 1Reihe（1列。以下 R. と略記する）
- 4) 原文には Raumrecht とあり、一応部分権と訳した。
- 5) レイエンデッカーはこのような建物について、たとえば背後に住宅を持った店舗営業と記述しているが、このような建物はわが国では併用住宅と呼ばれる（地代家賃統制令23条。因みにこの法律は昭和61年12月31日限りで効力を失っている）。
- 6) aao. S. 1132, 1R.~2R.
- 7) aao. S. 1133, 1R.
- 8) aao. S. 1133, 2R.
- 9) aao. S. 1133, 3R.
- 10) aao. S. 1133, 4R.
- 11) aao. S. 1134, 1R.

※《……》は訳者注。

※レイエンデッカーのこの論文がドイツ統一前の1983年に発表されたため、西ドイツという表現をそのまま使用した。