

賃貸借契約の成立と費用償還請求権

——ある民事訴訟事件を素材として——

渡邊 拓

一 問題の所在

一般的に、民法 608 条 1 項の必要費償還請求権は、賃貸借契約成立後に賃借人が支出した必要費の償還を求めうる権利であると解されている。

しかし、次にみる、実際にあった民事訴訟事件では、賃借人が賃貸借契約成立前に必要費に該当する費用を支出していた。このような場合にも、賃借人は必要費償還請求権を行使することができるのであろうか。これが本稿において検討する問題点である。

二 事件の概要

- (1) Xは、ケーブルテレビ事業を営む株式会社であり、Yは賃貸事業等を目的とする株式会社である。Xは、もともと別の場所で事業を続けていたが、平成 16 年頃、Yの所有する 2 棟の建物（以下「本件建物」）に社屋棟及び機械棟を移転することを決定した。
- (2) しかし、本件建物のうち、社屋棟は、かつてYが、部品製造工場として使用していたものであったが、平成 16 年当時、Yは、既に工場の操業を

停止し、社屋棟を履物類の倉庫として使用していた。そのため、社屋棟は劣化著しい状態であった。具体的には、建物外観の金属部分が錆びつき、蛍光灯カバーの一部脱落が見受けられ、1階の床のタイルはめくれ、天井は剥がれ落ち、2階天井からは雨漏りがしており、このため天井部分にはカビが多数発生していた。

- (3) また、本件建物は、もともと倉庫等として使用されていたため、事務室である社屋棟や放送機器を設置する機械棟として使用するためには、単に内装を改修するだけにとどまらず、抜本的に整備し直す必要があった。このため、本件建物を社屋棟や機械棟として使用できるようにするためには、一から建て直すのと同じくらいの時間と費用が必要であった。
- (4) この移転の背景には、当時、Yの経営者であった亡Aが、Xの代表取締役かつ筆頭株主であり、Xの経営権を掌握していたことがあった。
- (5) なお、Xの取締役会議事録には、社屋移転について触れたものはなかった。
- (6) Aは、平成15年10月9日、Xの社屋移転に向けた協議を、訴外B建築設計会社との間で開始し、新しい社屋棟の形状や内装について継続的に協議した後、平成16年3月1日、Xを代表して、訴外Bとの間で、正式に建築設計・監理業務委託契約を委託料1730万円余で締結した。
- (7) そして、Aは、本件建築設計・監理に基づき、平成16年12月1日、Xを代表して、訴外Cに、本件建物の全面改修工事（以下「本件工事」という。）を2億8300万円余で請け負わせた。
- (8) ところが、本件工事の改修箇所は多岐にわたったため、工期は予定よりも1か月程ずれ込み、工事費用も契約締結当初の2億8300万円余から2億9800万円余に増加した。
- (9) そして、本件工事は平成17年5月31日に完成し、本件建物は、ガラス張りの外観を有し、開放的な社屋棟、及び機械棟という、改修前とは全く別と言っていいほどの外観・内装・設備を有する建物に改修された。また、

本件建物の周囲の土地もアスファルトで舗装され、利用者の駐車場として整備がなされた。

- (10) Aは、本件建築設計・監理の委託費用1730万円余及び本件工事費用2億9800万円余の合計額である3億1530万円余について、Xを代表して、訴外B及び訴外Cに対して支払った。
- (11) Aは、本件工事がほぼ完成した平成17年5月25日のXの取締役会において、本件建物を賃料約200万円でYから賃借する旨を報告した。
- (12) そして、同年6月1日、Aは、Xを代表して、Yとの間で本件建物を賃料月額約200万円、期間は同日から平成37年5月31日までの約定で賃借する内容の賃貸借契約を締結した（以下「本件賃貸借契約」という）。なお、この契約書には、上記建築設計及び工事の費用負担についての記載はなかった。
- (13) 本件賃貸借契約に基づき、Xは、Yから本件建物の引渡しを受け、以後、現在に至るまで社屋棟及び機械棟として使用している。
- (14) その後、Xの取締役会では、たびたび、3億1530万円余の必要費の償還をYに請求するべきであるという議論が出て、Yの実質的な経営者であったAは、その一部である2450万円余を支払うなどの提案を行っていたが、同人の急死により、Yからの必要費の償還が行われないままとなった¹⁾。

三 論点

このように、本件において、賃貸借契約が締結された経緯はかなり特殊なも

1) 以上の事実関係は、実際の事件をもとにしたものであるが、裁判所によって認定された事実というわけではないことをお断りしておく。ちなみに、実際の訴訟は、必要費償還請求権を勘案した額で、本件建物をXがYから買い取ることで和解が成立している。

のであったといえる。しかし、賃貸借契約の成立と必要費償還請求権の問題については、次のような論点を抽出することは可能である。

- （1） XはYに対して、本件建築設計・監理の委託費用及び本件工事費の合計3億1530万円余を必要費として償還請求できるか。
- （2） 改修後の本件建物の賃貸借契約の成立時期は、必要費償還請求権の問題にどのような影響を及ぼすのか。

四 賃貸借契約成立前の費用支出

まず、そもそも、賃貸借契約成立前に、賃借人となろうとする者が必要費を支出することなどありうるのであろうか。

通常の建物賃貸借の場合は、賃借人の方で、自らの使用目的に適した建物を探し、その所有者と賃貸借契約を締結することが多く、また改修等が必要な場合であっても、改修を所有者に求め、改修後に契約をするのが通常であり、契約締結前に自らの使用目的に合わない建物を賃借人になろうとする者の費用でわざわざ改修することはあまりない。

しかし、本件のように、賃借人の使用目的が特殊であり、賃借人の使用目的に沿った形で建物を建築するあるいは建物を改修するような、いわゆるオーダーメイド賃貸のような場合には、賃借しようとする者が、たとえば、建築協力金という名目で自らの費用で建物を建築ないしは改修し、その後に正式に賃貸借契約を締結するというのはよく行われる形態である。

たとえば、オーダーメイド型のいわゆるサブリース契約についての著名な判例である最判平成17年3月10日²⁾の事案でも、そのような手法がとられていた。この事件では、平成4年2月ころから、食料品類、衣料、日用品雑貨の

2) 判タ1179号185頁。

販売等を目的とする上告人のために、被上告人が、その所有する土地を敷地として、上告人の要望に沿った建物を建築し、上告人がこれを長期間にわたって賃借することを計画し、交渉を進め、上告人は、被上告人に対し、平成5年11月1日及び平成6年2月28日、各8000万円を、建築協力金の名目で無利息で預託した。被上告人は、上告人から建物の位置、規模、構造等のすべてにわたり詳細な指示、要望を受け、上告人との協議を重ねて建物を建築し、同年7月19日、建物が完成した。被上告人は、上告人に対し、平成6年7月26日、本件建物及びこれに付属する駐車場を賃貸している。

このように、さしあたりは賃借人となろうとする者の費用で、賃借人の希望に沿う建物を建築し、その後に賃貸借契約を締結する事例はよくあり、その際においても、建築費用は別段の合意がない限り、最終的には、所有者たる賃貸人の負担とされるのが通常である。

本件においても、事実の概要にある通り、契約締結前は、本件建物は倉庫として使用されており、また非常に老朽化しており、およそ賃貸借契約の目的であるケーブルテレビの社屋等としては使用に適さない状態であった。このような場合には、老朽化した倉庫の状態で賃貸借契約を締結し、その後に修繕工事をするよりも、修繕工事を行った後に、契約締結をするというのもあながち不合理なものではなかったといえる。

五 賃貸借契約における必要費償還請求権

民法典において、賃借人の費用償還請求権について定めている608条は、費用支出の時期については何も規定していない。

しかし、規定がないからといって、当然に、契約成立前の費用支出について、608条1項の必要費償還請求権の成立が否定されるわけではないと思われる。

以下では、まず、現行民法608条1項の立法過程を概観し、賃借人の必要費償還請求権の性質を検討してみよう。

1 立法過程

(1) 旧民法

第一二八条

- ①賃借人ハ物ノ引渡前ニ其用方ニ從ヒテ一切ノ修繕ヲ整フルコトヲ賃貸人ニ要求スルコトヲ得
- ②此他賃貸人ハ賃貸借ノ期間大小修繕ヲ為ス責ニ任ス但左ノ二項ニ掲ケタル修繕及ヒ賃借人又ハ其雇人ノ過失若クハ懈怠ニ因リテ必要ト為リタル修繕ハ賃借人之ヲ負担ス
- ③賃貸人ハ賃貸借ノ期間畳、建具、塗彩及ヒ壁紙ノ保持ヲ負担セス
- ④又井戸、用水溜、汚物溜又ハ水道管ノ疏浚及ヒ普通ニ賃借人ノ為ス可キ修繕ヲ負担セス
- ⑤本条ノ規定ニ反対ノ慣習アルトキハ其慣習ニ從フコトヲ妨ケス

旧民法には、賃借人の費用償還請求権に関する規定は置かれていなかった。しかし、128 条には、賃貸人は賃借物の引渡し前に賃借物を使用に適する状態にする義務が規定されていた。

本条の立法趣旨について、ボアソナード博士はその註釈において次のように述べている。

「入額所得者³⁾ハ其権ノ目的タル物件ヲ其時ノ景状ノ儘ニテ受取ラサルヲ得スト雖トモ賃借人ハ其権ノ目的物ヲ直チニ使用シ得可キ景状ニテ受取ルノ権ヲ有ス。故ニ家屋賃借ノ契約ヲ為シタルトキ若シ其家屋直チニ居住シ難キ景状ナルトキハ賃借人ハ賃貸人ニ対シ其家屋ニ修理ヲ加ヘタル上之ヲ渡サシムルノ権アリ。則チ右ノ差異ヲ約言セハ入額所得者ノ有スル所ハ物権ノミナレトモ賃借人ハ物権ト人権トヲ併有スルナリト云フニ帰ス」⁴⁾。

3) 用益権（usufruit）者の意味である。

4) ボアソナード氏起稿『民法草案財産編講義 壹 物権之部』（1880、司法省）523 頁。

また、理由書においても、引渡し前の修繕義務が規定された理由について次のように述べられている。

「用益者カ収益ヲ始ムルトキニ当リテハ用益物ヲ見現在ノ形状ヲ以テ受取ラサル可ラス。何等ノ修繕又ハ恰好ヲ要求スルノ権利アラサル」…「然ルニ賃借人ハ之ト全ク異ナリテ収益ヲ為ス為ノ賃借物ヲ受取ルトキニ於テ一切ノ修繕ヲ整ヘ完全ノ形状ヲ以テ引渡サンコトヲ賃貸人ニ要求スルコトヲ得ルモノナリ」…「賃貸人ヲシテ此ノ如ク義務ヲ負ハシムルモノハ全ク賃借人ノ権利ニ対応スルモノニ外ナラス。蓋シ賃貸人ハ賃貸借ノ期間賃借物ノ収益ヲ賃借人ニ得セシメ且之カ担保ヲ為スノ義務ヲ有スルカ故ニ此汎博ナル義務ノ自然ノ結果トシテ此義務ヲ免ルノコト能ハサルナリ」⁵⁾

このように、旧民法では、賃借物を引渡し前に使用収益に適する状態にして引き渡すことは賃貸人の当然の義務であり、それを求めるのは賃借人の当然の権利として理解されており、その理由として、他の用益物権とは異なり、賃借権は物権と債権の両方の性格を有することが挙げられていた。

(2) 現行民法

必要費償還請求権について定める現行民法 608 条 1 項の立法趣旨は、起草者の梅謙次郎博士によれば、旧民法の規定では基本的に賃借人は賃貸人に必要費の償還請求ができないかのような規定ぶりになっていたが、このような定めはいかにも不当であるとして、次のように述べて、必要費の償還請求権の立法理由を説明する。「先づ必要費ニ付テ考ヘテ見テモ本案デモ原則ハ各国ノ法律ノ精神及ビ慣習ノ通り必要費ハ賃貸人ガ出スト云フコトニナツテ居リマス。サウシテ其必要費ト云フモノハ賃貸人ガ出スベキ筈デハアルケレドモ賃貸人ニ幾ラ言ツテモ修繕シテ呉レナイ。ソレモ隣リニデモ居レバ催促シテ

5) 司法省記録課『民法理由書 財産編物権部一』第 128 条。

ソレデモシテ呉レナケレバ立替テ置クカ若シ賃貸人が遠方ニ居ル時分ニ一時モ打捨テ置カレスト云フトキハ賃貸人ニ通知シテ賃貸人ノ修繕シテ呉レルノヲ待ツテ居ル暇ガアリマセヌカラ抛ロナク自分ガ修繕ヲスルト云フコトデソレハ賃借人ノ負担ニスル言ハレハアリマセヌカラ賃貸人ノ負担ニスル。今ノ場合ハ既成法典モ矢張り賃貸人ニ償還ヲ求ムルコトヲ得ト云フ精神デアラウト思イヒマス」⁶⁾。

2 学説

梅謙次郎博士は、その『民法要義 卷ノ三』において、次のよう述べている。「本条ハ賃借人カ費用ヲ出シタル場合ニ於テ賃貸人ニ対シ其償還ヲ請求スルコトヲ得ル旨ヲ規定セリ。蓋シ修繕ハ賃貸人之ヲ為スヘキヲ本則トスルカ故ニ若シ賃借人カー時自己ノ費用ヲ以テ修繕ヲ為シタルトキハ其償還ヲ賃貸人ニ請求スルコトヲ得ルハ固ヨリナリ」⁷⁾。

また、岡松参太郎博士は、その『註釈民法理由』において次のように述べる。「賃貸人ハ賃借物ノ使用収益及ヒ収益ニ必要ナル修繕ヲ為スノ義務ヲ負ヒ従テ之ニ必要ナル費用ハ賃貸人ノ負担ニ帰スヘキ当然ナリ（606 条）。而シテ若シ賃借人カ此費用ヲ支出シタルトキハ賃貸人ニ対シテ直チニ其償還ヲ求ムルコトヲ得ヘキモノトス。旧法典ハ此規定ヲ設ケスト雖モ本法ハ此規定ヲ設ケタルノ必要アリト認メ本項ノ規定ヲ設ケタリ」⁸⁾。

そして、必要費償還請求権の法的性質については、「賃貸人には、賃貸物の使用収益に必要な修繕をする義務がある（民法 606 条 1 項）。従って、賃貸人にかわって賃借人がこれを行った場合、その費用償還を求めることができるのは当然というべきであり、民法 608 条 1 項の必要費償還請求権はこれを定めた

6) 『法典調査会 民法議事速記録四』（日本近代立法資料叢書 4）361 頁。

7) 梅謙次郎『民法要義 卷ノ三』（1901）634 頁以下。

8) 岡松参太郎『再版 註釈民法理由 下巻』（有斐閣、1897）210 頁。

ものであって、性質的には不当利得の特則である」と一般に解されている⁹⁾。

このように、立法当初から、学説は、606条により、使用収益に必要な修繕は、本来賃貸人の義務であるので、賃借人が代わってこの必要費を支出した場合に、は当然に償還請求ができるものと解しており、また、必要費償還請求権の性質については、一般には、特殊の不当利得に関する規定であって、不当利得一般の規定を排除するものと考えられている¹⁰⁾。

六 本件工事費等は民法608条1項の必要費に該当するのか

本件では、賃借人は、本件建築設計・監理の委託費用及び本件工事費用として合計3億1533万6000円を支出しているが、これらは608条1項の必要費に該当するのであろうか。

1 学説

後藤博士は、608条1項の必要費償還請求権について、196条（占有者）、299条（留置権者）や595条（使用借人）のように、償還義務者が償還権利者に対して、本来何らの積極的義務も負わない場合とは異なり、「賃借物を引渡した後においてもなほ賃借人がその使用収益をなし得るやう積極的に努力すべき義務を負ふものである。この義務は、賃借人が契約又は目的物の性質により定まりたる用方に従ひその物の使用収益をなし得べき状態を、作出・維持すべき義務にほかならない。しかもこの義務は、賃貸人が賃貸借契約により負担する基本的義務であるから、賃借物を契約又は目的物の性質によりて定まりたる用方に従ひ使用収益し得べき状態に置くために必要な費用はまさに賃貸人の

9) 小島正夫「借家における費用償還請求」判タ695号59頁。

10) 幾代通他編『新版注釈民法(15)』233頁(渡辺・原田執筆)、山本敬三『民法講義Ⅳ-1 契約』(有斐閣、2005)396頁以下。

当然なすべき筈の出費と見られ得るのであって、従って民法第 608 条第 1 項にいわゆる『賃貸人ノ負担ニ属スル必要費』とは、これを指すことになるのである」としている¹¹⁾。

このように、通説は、賃貸人は、使用貸借の貸主と異なって、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を負っているのであるから（民法 606 条 1 項）、この義務の履行のために必要な一切の費用は、通常なると否とを問わず、すべて本条の必要費と解すべきとしている¹²⁾。また、実務上も上記の立場が支持されている¹³⁾。

2 判例

大審院の判例としては、「民法第六百八条第一項ノ所謂必要費ハ単ニ目的物自体ノ原状ヲ維持シ又ハ目的物自体ノ原状ヲ回復スル費用ノミニ限定スヘキモノニアラスシテ通常ノ用法ニ適スル状態ニ於テ目的物ヲ保存スル為ニ支出セラレタル費用ヲモ包含スルモノト解スルヲ相当トス」として、たとえば宅地として借りた土地が近隣の地盛のため窪地となって、家屋の敷地としては雨水の停滞で盛土が必要となったため、それを行つた費用を必要費として認めたもの¹³⁾、建物所有を目的とする借地につき、震災による附近一帯の地盤沈下の影響で近くの河水が浸水してきて、宅地として使用することができなくなったため、賃借人が自己の費用で地上げした場合の費用等を必要費としてみとめた例¹⁵⁾等がある。

11) 後藤清『借地法・借家法の主要問題』（日本評論社、1942）230 頁。

12) 前掲・新版注釈民法（15）235 頁、星野英一『借地借家法』623 頁。

13) 小島・前掲判タ 695 号 59 頁、成田喜達「修繕義務・造作買取請求権・費用償還請求権」『現代借地借家法講座 第 2 巻 借家法』283 頁。

14) 大判昭和 12 年 11 月 16 日民集 16 巻 1615 頁。

15) 大判昭和 13 年 3 月 12 日判決全集 5 巻 7 輯 4 頁。

本件においては、すでにみたように、Y所有の老朽化した倉庫を、Xの営むケーブルテレビの社屋等としてふさわしい建物に改修していることから、本件工事は明らかに賃借人が具体的賃貸借契約の目的に従って使用収益するために必要な工事であったということができ、よって本件工事の費用は民法608条1項の必要費に該当すると考えてよいと思われる。

七 賃貸借契約成立前の費用支出と費用償還請求権

1 不当利得法理との比較

では、このように、賃貸借契約成立前に、賃借人となろうとする者が、賃借予定の目的物を使用に適する状態にするために支出した費用はだれが負担すべきであろうか。

たとえば、本件において、賃借人となろうとするものが費用を支出したが、結局、賃貸借契約が締結されなかった場合や、賃貸借契約を締結する前に、費用償還を請求した場合にはどうなるであろうか。

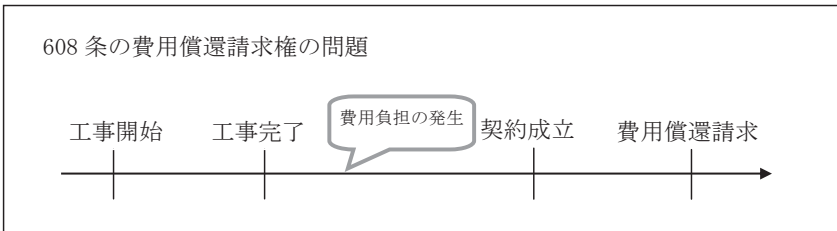
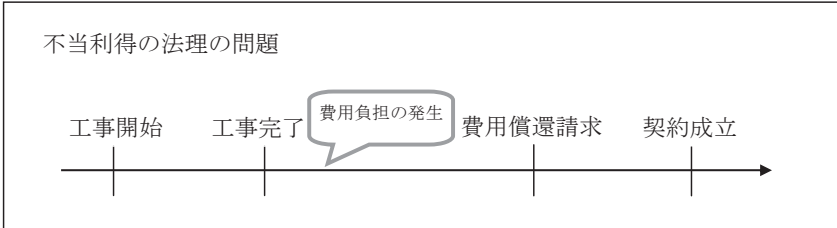
この場合には、当然、608条1項に基づく必要費償還請求権は行使できない。なぜなら、608条はあくまで賃借人たる地位に基づく請求権を定めているからである。しかしだからと言って、費用を支出した者は何らの請求権を行使できないということにはならない。なぜなら、この場合も、結局、賃借人となろうとする者は、他人の所有物に費用を投下している以上は、所有者に対して、196条ないしは事務管理もしくは不当利得の一般原則に基づいて、必要費ないしは有益費として投下した費用の返還を請求できることになる。

これに対して、本件のように、費用支出は契約前であるが、その後、賃貸借契約が締結され、結局、費用を支出した者が賃借人たる地位を取得した場合にはどのように考えればよいであろうか。

この場合については、すでにみたように、196条の場合には有益費となる場合においても、賃貸借契約の場合には、賃借物を使用に適するようにするため

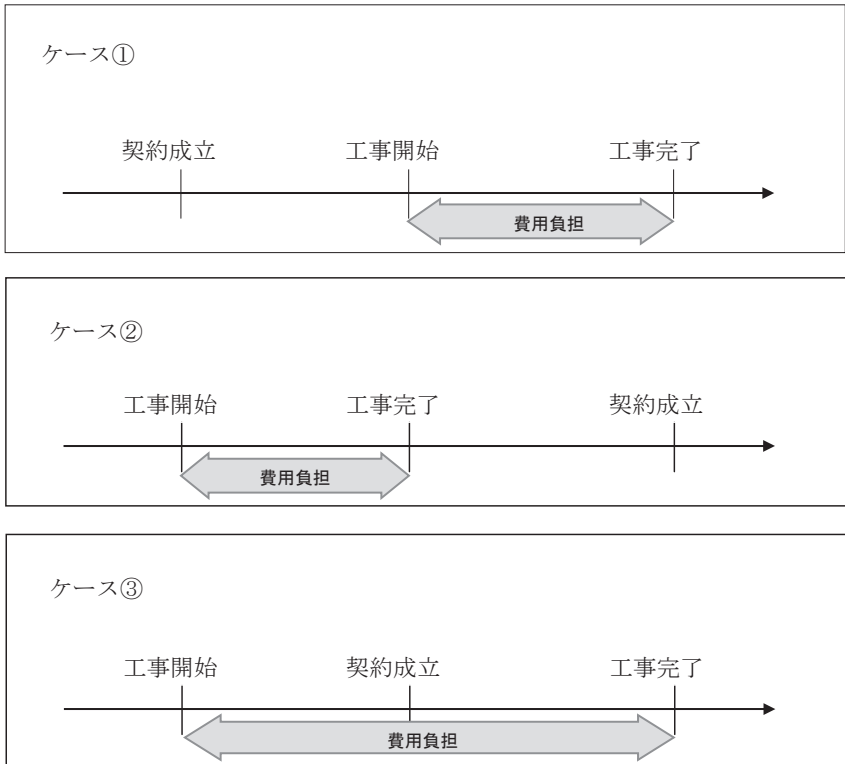
の一切の費用が必要費となるため、費用を支出した者が、賃借人たる地位を取得した以上は、その者が有する償還請求権の根拠は、まさに、608条1項の必要費償還請求権と解すべきなのではないであろうか。

これを図を用いて示すと次のようになる。



2 設定事例による検討

この点について、さらに次のような設例を用いて検討してみよう。いずれのケースも工事は建物賃貸借目的に沿うものにするために必要な工事であるものとする。



ケース①は、賃貸借契約成立後に建物賃貸借目的に沿うように賃借人が改修したケースである。この場合に、工事費用が必要費であると認められるならば、民法 608 条 1 項により償還請求できることについて争いはない。

これに対して、本件はケース②の場合であり、契約締結前に工事が完了している。しかし、仮に、契約締結前に工事が完了していることを理由として、必

要費としての工事費用が償還請求できないとするならば、ケース③の場合にはどうなるのであろうか。

契約締結前に、賃借人となる予定の者が工事を始め、工事途中で正式に契約が締結され、名実ともに賃借人となった賃借人の費用でその後も工事が進められていた場合も、契約成立前に工事が始まった以上、工事費は必要費とはならないのであろうか。もし、工期が契約の前後で分離されるのであれば、ケース①とケース②の複合したものとなるが、工事が一体のものであるとした場合に、工事費用全体の償還請求を認めないとすると、この場合は、契約締結後に工事が継続し、費用が支出されていることは明白なので、工事費用全体の償還請求自体を否定することは、明白に民法608条1項に反するといえる。

では、契約締結前の部分については償還請求できず、締結後の部分のみが請求できるという構成はありうるのであろうか。しかし、このような構成は、工期が区分できる場合は別としても、工事が一体のものとして費用が算出されている場合に、契約締結時期の前後によって必要費の額が変わるという、およそ合理性を欠く帰結に至り、採用することができないことは自明である。よって、ケース③の場合は、工事費用全体が必要費として償還請求できる。

そうすると、ケース②とケース③を区別することに合理性はないことも明らかである。なぜなら、契約締結前に工事の完了を予定していても、工期が延びて契約成立後まで工事が継続した場合、あるいは逆に、工事の途中で正式な賃貸借契約の締結を予定していたにもかかわらず、工事が早く完了してしまった場合など、いずれの場合も、工事の完了の時期の前後によって、民法608条の償還請求の可否が決まるというのは、条文の趣旨にそぐわない奇妙な結論といえ、およそ採り得ない。よって、ケース①②③いずれの場合も、工事費用が必要費と認められるのであれば償還請求権は成立するといわざるを得ない。

もっとも、以上の検討に対しては、そもそも改修工事に所有者が同意している時点で、賃貸借契約の成立について何らかの合意があったと認定できるのではないかという疑問もありうる。もちろん、そのような合意が認定できれば問

題ないのであるが、合意の有無を別にしても、私見は、五で検討したとおり、必要費償還請求権というのは賃貸人の当然の義務を賃借人が代わりに負担したことから導き出されるものであり、その費用負担の時期というのは、必要費償還請求権の成立にとってそれほど重要な意味を持たないのではないかと考える。

八 結論

以上検討してきたとおり、賃貸借契約においては、賃借物を契約の目的に従って使用に適する状態にすることは、賃貸人の本質的な義務であり、よって、その義務を賃借人が代わりに履行した場合には、賃借人は賃貸人に対して当然にその費用の償還を請求できる。そして、重要なことは、旧民法でも規定されていた通り、賃借物が引渡し前に使用に適していることであり、その作業を賃貸人が契約締結前に行おうが、締結後に行おうが、それは賃貸人の本質的な義務を果たしたに過ぎないといえる。そうすると、賃借人がたとえ契約締結前であっても、前述の賃貸人の本質的義務を代わりに果たしたのであれば、それは当然に必要費として償還請求できるはずである。

このように、賃貸借契約の成立時期と必要費償還請求権の問題の本質は、費用の支出が契約締結の前か後かで区別されるべき問題ではなく、賃借人が自己の賃借物を契約目的に定めた使用に適するようにするために費用を支出していたかどうかが重要であるといえる。

追記

本稿は、2014年11月の横浜実務民事法研究会および神戸大学民法判例研究会における報告に基づくものである。研究会の席上では諸先生方より多くの貴重なご意見を賜った。また、本件についての資料及び情報提供については、中田祐児弁護士をはじめ弁護士法人中田・島尾法律事務所の方々に大変お世話になった。ここに記して御礼に代えたい。