14.7
488

0014090000

③

0014090-000

14．7－488

借家法学説実例総攬

水本信夫・著

大同書院

昭和５

ACE

この著作物は、著作権者不明のため、著作権法
第６７条の規定に基づき、平成１２年５月１５日
付けで文化庁長官の裁定を受け使用するものです。

6.10.15

辯護士 水本信夫 著

借家法學說實例總攬

大同書院發兌

昭和五・四・一

147-488

自序

本書は曩に刊行したる借地法學說實例總攬の姉妹編である。期するところ、借家法の學理と實例を適宜に鹽梅し、運用の資料たらしめんとの試みである。固より實務の餘暇になるもので、其の萬全を期し得ない。差當り多忙な實務家の侶伴として、問題の焦點を指摘し、學者の座右に置いて、文獻聚集の便あらば滿足である。

昭和五年早春

神戸下山手七丁目の事務所に於て

著者識

借家法 學說實例 總攬（目次）

第一編 借家法概論……一

第一章 借家法ノ制定……一

◇本法制定理由……一　◇本法制定ノ由來……一　◇本法ノ特色……二　◇將來立法ヘノ寄與……二

第二章 借家法ノ意義……三

◇廣義ト狹義……三　◇形式的ト實質的……三

第三章 借家法ノ效力……三

◇總說……三　◇本法ノ時關效……四　◇本法ノ所關效……四　◇本法ノ人的效……五　◇本法ノ事物關效……五

第四章 建物ノ賃貸借……六

◇建物賃貸借ノ意義……六　◇建物賃貸借ノ內容……七　◇建物賃貸借ノ對外效……八　◇無權限者ノ賃貸借……一〇　◇對抗力アル賃借權附建物賣買ノ效力……一三

第五章 建物賃貸借ノ期間……一四

◇長期建物賃貸借……一四　◇期間ノ更新……一五　◇短期建物賃貸借……一七

第六章　建物賃貸借ノ法定更新……一七

◇總說……一七　◇法定更新ノ要件……一八　◇法定更新ノ效果……一九　◇法定更新ノ適用範圍……一九

第七章　建物賃貸借ノ效力……二〇

第一節　建物賃借人ノ權利義務……二〇

第一款　建物賃借人ノ權利……二〇

第一項　建物引渡請求權……二〇

第二項　建物使用權……二一

第三項　修繕請求權……二三

◇修繕請求權……二三　◇修繕請求權行使ノ要件……二三　◇賃貸人ノ修繕義務不履行……二四

第四項　妨害除去請求權……二五

◇妨害除去請求權ノ根據……二五　◇賃貸人ノ妨害除去手段……二六

第五項　費用償還請求權……二七

◇總說……二七　◇必要費ノ償還請求權……二八　◇有益費ノ償還請求權……二九　◇費用支出ノ原因ト償還請求權……二九　◇不償還ト留置權……三〇　◇費用償還ノ除斥期間……三〇

第六項　損害賠償及契約解除權……三〇

◇賃借物ノ瑕疵ト損害賠償請求權及解除權……三〇　◇賃借人ノ意思ニ反スル保存行爲ト契約解除權……三一　◇賃借物ノ一部滅失ト解除權……三一

第七項　造作買取請求權……三一

◇總說……三一　◇主體……三二　◇造作ノ意義……三二　◇造作買取請求權ノ性質……三四　◇造作買取請求權ノ發生……三四　◇造作買取ノ目的物……三五　◇造作ノ價格……三七　◇造作買取請求權ノ行使……三八　◇造作買取請求權行使ノ效果……三九

第八項　敷金返還請求權……四一

◇總說……四一　◇返還ノ要件……四一

第九項　建物占有上ノ訴權……四二

◇總說……四二　◇賃借人ノ代理占有者トシテノ權限……四三　◇賃借人ノ占有訴權……四三

第十項　造作物收去權……四四

◇總說……四四

第二款　建物賃借人ノ義務……四五

第一項　賃料支拂義務……四五

◇總說……四五　◇賃料增減請求權……四七　◇賃借物ノ一部滅失ト減額請求……四九
第二項　賃借家屋ノ適使義務……五〇
第三項　建物保管義務……五〇
◇總說……五〇　◇建物保管義務ノ內容……五〇　◇保管義務ノ違背……五一　◇保管義務ニ從タル義務……五一
第四項　建物返還義務……五一
◇建物返還義務……五二　◇原狀回復義務……五二
第二節　建物賃貸人ノ權利義務……五二
第一款　建物賃貸人ノ權利……五二
◇總說……五二
第一項　賃料請求權……五四
◇賃料請求權……五四
第二項　賃料增額請求權……五四
◇賃料增額請求權……五四
第三項　建物返還並原狀回復請求權……五四
◇建物返還並原狀回復請求……五四
第四項　建物適當使用請求權……五四
◇建物適當使用請求權……五四
第五項　建物保管請求權……五四
◇建物保管請求權……五五
第六項　契約解除並損害賠償請求權……五五
◇解除並損害賠償請求權……五五
第七項　敷金上ノ權利……五五
◇總說……五五　◇敷金ノ要件……五五　◇敷金契約ノ性質……五七　◇敷金ノ擔保範圍……五八　◇賃貸人ノ敷金優先辨濟權……五八
第八項　賃貸人ノ先取特權……五九
◇總說……五九　◇特權ノ目的物……五九　◇目的物讓渡轉貸ト先取特權……六〇　◇總清算ノ特例……六〇　◇敷金ト先取特權……六一　◇先取特權ノ順位……六一
第二款　建物賃貸人ノ義務……六一
◇建物引渡義務……六一　◇修繕義務……六一　◇妨害除去義務……六二　◇瑕疵擔保義務……六二　◇費用償還義務……六二　◇造作買取義務……六三
第八章　建物賃借人ノ保護……六三
◇總說……六三　◇獅子契約……六三　◇獅子契約ノ禁斷……六五

第九章 借家契約ノ終了……六四
第一節 存續期間ノ滿了……六四
◇總說……六四 (一)確定期限付ノ場合……六四 (二)不確定期限付ノ場合……六五
第二節 解約ノ申入……六五
◇總說……六五 ◇解約申入權……六五 ◇解約申入ノ要件……六五 ◇解約申入ノ方法……六六 ◇解約申入ノ效力……六七 ◇轉貸借ノ存在ト解約申入……六七 ◇存續期間ノ定アル建物賃貸借ノ解約……六七 ◇解約申入ト損害賠償……六八
第三節 借家契約ノ解除……六九
◇總說……六九 ◇解除ノ原因……六九 ◇解除權ノ行使……七一 ◇解除ノ效果……七二
第四節 賃借權ノ消滅……七三
◇賃借權ノ消滅……七三 (一)賃借權消滅時效……七三 (二)第三者ノ取得時效……七三 (三)建物ノ滅失……七三 (四)混同……七三 (五)拋棄……七四
第五節 法律行爲共通ノ消滅原因……七四
◇總說……七四
第六節 轉貸借ノ保護……七四
◇總說……七四 ◇轉借人ノ保護……七五 ◇借家法第四條ノ適用要件……七五

第二編 借家法學說實例要旨

總則

第一章 緒論
一、借家法ノ觀念……七九
(一) 形式的意義……七九
(二) 實質的意義……七九
二、借家立法是非……七九
三、借家法ノ特色……八〇
四、借家法ノ制定……八〇
五、借家法ノ法源……八〇
(一) 法源ノ意義……八〇
(二) 法源ノ種類……八〇
(A) 成文法……八〇
(イ) 借家法……八〇
◎借家法ノ强行性……八〇
(ロ) 民法……八一
(ハ) 民法ト借家法……八一
甲 適用ナキ規定……八一
乙 制限ヲ受ケル規定……八二
(B) 慣習法……八二
六、借家法ノ效力……八三
(一) 場所的效力……八三
◎區域外ニ跨ル建物……八三
(二) 人的效力……八三
(A) 本法ト外國人……八三
(B) 住居トノ關係……八三
(三) 時ニ關スル效力……八三
七、借家法ノ缺點……八三
八、本法ト借地借家調停法トノ關係……八四
第二章 借家契約
一、借家契約ノ觀念……八四
二、賃貸借……八四
三、賃貸借ノ性質……八五
(一) 利用行爲性……八五
(二) 債權契約性……八五
(A) 契約總則ノ適用……八五

(B) 登記トノ關係……八三
(三) 雙務契約性……八三
(四) 有償契約性……八六
(五) 諾成契約性……八六
四、賃貸借ノ要件……八六
(一) 使用收益ヲ爲サシムルトノ意義……八六
(A) 使用ノ觀念……八七
(B) 收益ノ觀念……八七
(C) 使用又ハ收益限定ノ賃貸借……八七
(D) 賃借人ノ使用收益ト所有權……八七
(二) 賃料ノ支拂……八七
(A) 賃料ハ金錢ニ限ラス……八八
(B) 賃料額明示不要……八八
(C) 賃料支拂ト要素ノ錯誤……八八
(D) 賃料ハ使用收益ト比例不要……八八
五、賃借物ト權限……八八
(一) 賃貸人ノ所有タルコトノ不要……八八
(二) 賃借人ノ所有物ニテモ可ナリ……八九
(三) 賣渡抵當物件ノ賃借……八九
(A) 肯定說……八九
(B) 否定說……八九
(C) 折衷說……九〇
(四) 目的物賣買ト賃貸借ノ打破……九〇
(A) 肯定說……九〇
(B) 否定說……九一
(C) 特約ニ因ル承繼肯定說……九一
六、第三者ノ爲ニスル賃貸借……九二
七、賃貸借ト能力……九二
八、賃貸借ト使用貸借トノ區別……九三

第三章　建物賃貸借ノ期間

一、借家權ノ存續期間……九四
(一) 最長期……九四
(二) 最長期間超過ト法定ノ短縮……九四
(三) 期間短縮ノ自由……九五
(四) 永久無限ノ賃貸借……九六
(A) 肯定說……九六
(B) 否定說……九六
(五) 無期限ノ解釋……九六
二、期間ノ更新……九六
(一) 更新ノ制限……九六
(二) 更新期間ノ起算點……九七
(三) 擔保ノ效力……九七
三、處分ノ能力又ハ權限無キ者ノ賃貸借……九八
(一) 處分能力ナキ者……九八

(二) 處分權限ナキ者……九九
(三) 三年ヲ超ユルヲ得ス……九八
(四) 三年ヲ超ユル場合ノ效力……九九
(五) 制限違反行爲ノ效力……九九
(六) 期間ノ更新……一〇〇
◎法定更新……一〇〇

第四章　賃貸借ノ效力

✓第一節　建物賃借人ノ權利

第一款　借家權

借家權ノ觀念……一〇一
(一) 發生……一〇一
(二) 種類……一〇一
(三) 性質……一〇一
(A) 立法例……一〇一
(B) 物權說……一〇一
(C) 債權說……一〇二
(四) 建物賃借權ノ登記……一〇四
(A) 登記請求權……一〇五
(イ) 肯定說……一〇五
(ロ) 否定說……一〇五
(B) 登記ノ暗默合意ノ推定……一〇五
(C) 登記賃貸借ノ性質……一〇五
(イ) 立法例……一〇五
(ロ) 立法論……一〇六
(D) 登記ノ效力……一〇六
(E) 登記賃借物件第三取得ノ效力……一〇七
(イ) 重疊的債務引受說……一〇七
(ロ) 取得者不介入說……一〇七
(ハ) 代位說……一〇七
(ニ) 賃貸借承繼說……一〇七

第二款　建物引渡請求權

一、建物引渡……一〇八
二、建物引渡ノ根據……一〇八
三、賃貸人ノ引渡義務不履行ノ效果……一〇九
(一) 民法四一四、四一五、五四一條ノ適用……一〇九
(二) 民法五三三條ノ適用……一〇九
(A) 肯定說……一〇九
(B) 否定說……一〇九
四、引渡ト立證責任……一〇九

第三款　修繕請求權

一、修繕請求權……一〇九
二、賃貸人ノ修繕義務ノ根據……一〇九
三、修繕義務ノ內容……一一〇

四、修繕不能……一一〇
◎朽　廢……一一一
五、修繕必要狀態……一一一
六、賃借人ノ賃貸事由ニ基ク修繕必要狀態……一一一
(一) 修繕義務肯定說……一一一
(二) 否　定　說……一一二
七、修繕義務規定ノ性質……一一三
八、修繕義務不履行ノ效果……一一三
(一) 賃料ノ支拂……一一三
(二) 解　除　權……一一四
(三) 同時履行抗辯權……一一四
第四款　建物使用權
使用收益權……一一五
第五款　妨害除去及擔保請求權
一、妨害除去請求權……一一五
二、賃貸人ノ妨害除去義務ノ根據……一一五
三、妨害排除ノ方法……一一五
(一) 物上權ノ行使……一一五
(二) 占有訴權ノ行使……一一五
(A) 占有訴權ノ方法……一一五
(B) 管　轄……一一五
(三) 本權ノ訴ト占有訴權……一一五
(四) 事實上ノ妨害排除義務ナシ……一一五
四、擔保義務……一一六
第六款　費用償還請求權
費用償還請求權……一一七
(一) 必要費償還……一一七
(A) 必要費償還ノ立法理由……一一七
(B) 必要費償還請求權發生ノ根據……一一七
(イ) 民法一九六條說……一一七
(ロ) 民法六〇八條說……一一八
(C) 必要費ノ觀念……一一八
(D) 通常ノ必要費……一一八
(イ) 包　含　說……一一八
(ロ) 反　對　說……一一九
(E) 修　繕　費……一一九
(F) 公租公課ノ償還……一一九
(二) 有益費償還……一二〇
(A) 立法理由……一二〇
(B) 有益費ノ觀念……一二〇
(C) 有益費償還請求ノ要件……一二〇
(D) 有益費償還請求權ノ性質……一二一
(E) 支出原因……一二一
(F) 裁判所ノ償還猶豫……一二一
(三) 必要費及有益費償還請求ノ差異……一二一
(四) 不償還ト留置權……一二二
(五) 除斥期間……一二二
第七款　建物占有上ノ權利
一、占有訴權……一二三
(一) 肯　定　說……一二三
(二) 否　定　說……一二三
二、占有訴權行使方法……一二三
三、占有訴權行使義務……一二三
第八款　其ノ他ノ權利
一、撤發令上ノ賠償請求權……一二四
二、競賣受告知權……一二四
三、造作物收去權……一二五
四、契約解除權……一二五
第九款　敷金返還請求權
第十款　賃料減額請求權
第十一款　造作買取請求權
✓第二節　建物賃借人ノ義務
第一款　賃料支拂義務
一、賃料支拂義務……一二六
二、賃料ハ代替物タルヲ要スルヤ……一二七
(一) 否　定　說……一二七
(二) 肯　定　說……一二七
三、弊務ノ借賃……一二七
(一) 否　定　說……一二七
(二) 肯　定　說……一二八
四、一時拂ノ對價ハ借賃ナリヤ……一二八
五、借賃支拂ト現實ノ使用收益……一二八
(一) 不必要說……一二八
(二) 必　要　說……一二九
六、修繕義務ノ懈怠ト賃料支拂……一二九
(一) 同時履行說……一二九
(二) 反　對　說……一三〇
七、不可抗力ニ因ル收益不能ト借賃支拂……一三〇
(一) 肯　定　說……一三〇
(二) 否　定　說……一三一
八、基本的賃料……一三一
(一) 否　定　說……一三一
(二) 肯　定　說……一三一
九、借賃發生時……一三一
(一) 契約時說……一三一
(二) 使用ニ應シ發生說……一三一
一〇、借賃支拂期……一三一
一一、借賃支拂場所……一三一

一二、賃料減額請求權……一三一
一三、時　效……一三一
第二款　賃借家屋適使義務
一、賃借物適當使用義務……一三一
二、適當使用義務違反ト民法五九四條第三項……一三一
(一)適　用　說……一三三
(二)反　對　說……一三三
第三款　賃借物ノ譲渡轉貸ト賃貸人ノ承諾獲得義務
一、賃借物ノ譲渡轉貸ト賃貸人ノ承諾必要ノ理由……一三三
(一)承諾ノ性質……一三三
(二)承諾ノ時期……一三四
(三)譲渡ノ意義……一三四
(A)承諾ヲ得タル譲渡ノ效力……一三五
(イ)賃貸借關係承繼說……一三五
(ロ)賃借人ノ義務ハ當然移轉セストノ說……一三六
(B)無承諾譲渡ノ效力……一三六
(イ)有　效　說……一三六
(ロ)無　效　說……一三七
(ハ)折　衷　說……一三七
(四)轉貸ノ觀念……一三七
(五)轉貸ノ性質……一三八
(A)無承諾轉貸ノ效力……一三八
(イ)有　效　說……一三八
(ロ)無　效　說……一三八
(ハ)折　衷　說……一三九
(B)適法轉貸ノ效力……一三九
(イ)賃貸人轉借人ノ關係……一三九
(甲)賃貸借發生スルヤ……一四〇
(乙)賃貸人ノ轉借人ニ對スル權利ノ根據……一四〇
(丙)賃貸人ノ轉借人ニ對スル權利ノ範圍……一四〇
(丁)轉借人ハ賃貸人ニ權利ヲ有セス……一四一
(ロ)賃貸人ト賃借人ノ關係……一四二
(ハ)賃借人ト轉借人ノ關係……一四二
(甲)權利保有說……一四二
(乙)喪　失　說……一四三
(ニ)借賃前拂契約ノ效力……一四三
(甲)前拂ノ意義……一四四
(乙)性　質……一四四
(丙)借賃前拂ノ效力……一四四
(丁)借賃前拂ノ登記……一四四
(1)必　要　說……一四五
(2)不必要說……一四五
(戊)第三者ニ對抗力……一四五

(1)肯　定　說……一四五
(2)否　定　說……一四五
(ホ)賃借人轉借人ノ賃貸人ニ對スル義務……一四五
(甲)連帶類似說……一四五
(乙)全部義務說……一四五
(ヘ)賃貸人及賃借人ノ轉借人ニ對スル權利關係……一四六
(甲)轉借人ハ借賃ヲ賃借人ニ支拂フヲ妨ケス……一四六
(乙)共同訴訟ノ可能……一四六
(六)再　轉　貸……一四六
(A)肯　定　說……一四六
(イ)何人ノ承諾ヲ得ヘキカ……一四七
(ロ)轉貸ノ承諾ハ再轉貸ノ承諾ヲ含ムヤ……一四七
(B)否　定　說……一四七
(七)賃貸人ノ承諾ヲ得サル譲渡轉貸ト契約解除……一四七
(八)解除ノ性質……一四八
(A)一部轉貸……一四八
(B)損害賠償……一四八
(C)事實的使用……一四八
二、譲渡轉貸ノ承諾ト反對特約……一四八
第四款　建物保管義務
一、建物保管義務……一四九
(一)保管ノ程度……一四九
(二)保管ノ觀念……一四九
(三)保管義務違背ノ責任……一四九
(四)不法行爲責任トノ競合……一五〇
二、通知義務……一五〇
(一)立法理由……一五〇
(二)通知事由……一五〇
(三)通知義務違背ノ責任……一五〇
三、賃貸人ノ保存行爲忍受義務……一五一
◎解　除　權……一五一
第五款　建物返還義務
一、建物返還義務……一五一
(一)返還義務ノ根據……一五一
(二)他ノ物上請求權トノ競合……一五一
(三)返還請求權ノ性質……一五一
(四)發生要件……一五一
(五)返還ノ目的物……一五三
(六)返還時期……一五三
(七)返還ト裁判上ノ訴求……一五三
(A)訴ノ原因……一五三
(B)訴　額……一五四
(八)返還拒絕ノ抗辯……一五四
二、失火責任法ト賃借人ノ責任……一五四

(一) 制限説……一三四
(二) 反対説……一三五
三、賃借人ノ無賃過失失火不免責約款ノ效力……一三五
(一) 有效説……一三八
(二) 無效説……一三八
第六款 附屬物收去義務
一、原狀回復義務……一三八
二、原狀回復義務ト借家法第五條……一四〇
第三節 建物賃貸人ノ權利
第一款 賃料請求權
賃料請求權……一四一
第二款 建物返還並原狀回復義務
第三款 建物通便請求權
第四款 建物保管請求權
第五款 敷金上ノ權利
一、敷金ノ觀念……一四二
二、敷金契約……一四二
(一) 當事者……一四三
(二) 從屬契約性……一四三
(三) 踐成契約説……一四三
(四) 諾成契約説……一四三
三、敷金契約ノ本質……一四三
(一) 相殺豫約説……一四三
(二) 債權質説……一四四
(三) 條件附所有權讓渡説……一四五
(A) 解除條件説……一四六
(B) 停止條件説……一四六
四、賃貸人ノ敷金上ノ權利……一四八
(一) 優先權……一四八
(二) 擔保範圍……一四八
◎不法行爲上ノ債務……一四八
(三) 延滯家賃ニ當然充當セス……一四八
(四) 相殺ヲ許サス……一四九
五、敷金授受ノ認定……一四九
六、敷金ノ返還……一五〇
(一) 條件……一五〇
(二) 賃料ト同時履行關係ナシ……一五〇
(三) 更新ト第三者差入ノ敷金……一五一
(A) 返還請求可能説……一五一
(B) 反對説……一五一
(四) 賃貸物讓渡ノ效力……一五一
(A) 敷金非移轉説……一五一
(B) 反對説……一五二
七、天災ト敷金沒收契約……一五二

(一) 無效説……一五三
(二) 有效説……一五四
第六款 賃貸人ノ先取特權
一、不動產賃貸ノ先取特權……一五四
(一) 意義……一五四
(二) 要件……一五五
(A) 不動產賃貸アルコト……一五五
(B) 賃貸借關係ヨリ生シタル債權ノ存在……一五五
(C) 賃借人ノ動產上ニ存在ス……一五五
(三) 先取特權ノ目的物……一五六
(A) 備付動產ノ觀念……一五六
(B) 債務者ノ所有ナルコト……一五六
(四) 擔保債權ノ範圍……一五七
(五) 賃借權讓渡又ハ轉貸ト先取特權……一五七
(A) 讓受人又ハ轉借人ノ動產上ニ及フ……一五七
(B) 讓渡人又ハ轉貸人カ受クヘキ金額ニ及フ……一五七
(イ) 性質……一五八
(ロ) 拂渡前ノ差押……一五八
(1) 必要説……一五八
(2) 反對説……一五八
二、賃借人ノ財產總淸算ト先取特權ノ範圍……一五八
(一) 總淸算ノ觀念……一五八

(二) 其ノ他債務ノ觀念……一五九
(三) 損害賠償ノ意義……一五九
三、賃貸人カ敷金ヲ受取リタル場合ノ先取特權……一五九
四、先取特權ノ順位……一六〇
✓第四節 建物賃貸人ノ義務
一、引渡義務……一六〇
二、使用益力義務……一六〇
三、妨害除去……一六〇
四、修繕義務……一六〇
五、費用償還義務……一六一
六、造作買取義務……一六一
第五章 借家契約ノ終了
第一節 賃借權ノ消滅
終了原因……一六一
(一) 目的物滅失……一六一
(A) 滅失ノ意義……一六一
(B) 一部滅失……一六二
(二) 期間ノ滿了……一六二
(三) 契約規定原因……一六三
(四) 時效又ハ混同……一六三
(五) 條件成就又ハ取消……一六三

(六) 拋　棄……一八一
(七) 賃借人ノ賃借物取得……一八二
(八) 賃貸人所有權喪失ト賃貸借……一八三
(九) 家屋ノ徵發……一八四
(十) 告知ニ依ル賃貸借終了ノ慣習……一八四
(十一) 何時ニテモ明渡契約ノ效力……一八四
(A) 例　文　說……一八四
(B) 反　對　說……一八四
(十二) 賃料延滯ヲ條件トスル解除ノ效力……一八五

第二節　解約申入

第三節　賃貸借ノ解除

一、賃貸借ノ解除……一八六
(一) 特別解除原因……一八六
(A) 賃貸人ノ賃借人ノ意思ニ反スル保存行爲……一八六
(B) 減　收……一八六
(C) 賃借物ノ一部滅失……一八六
(D) 賃借人カ賃貸人ノ無承諾讓渡又ハ轉貸……一八六
(E) 破　產……一八六
(二) 一般解除原因……一八七
(A) 債務不履行……一八七
(イ) 不定期行爲……一八七
(ロ) 定期行爲……一八七
(B) 履行不能……一八七
(三) 解除權ノ性質……一八八
(A) 形成權性……一八八
(B) 一身ニ專屬セス……一八八
(C) 財產權性……一八八
(四) 解除ノ方法……一八八
(A) 條件附解除……一八八
(B) 訴訟上ノ意思表示……一八九
(C) 解除原因明示ノ要ナシ……一八九
(五) 解除ノ效力發生時……一八九
(六) 解除ノ取消ハ許サス……一九〇
(七) 解除ト撤回トノ差異……一九〇
(八) 解除ト抗辯權……一九〇
二、解除ノ效力……一九〇
(一) 將　來　效……一九〇
(二) 損害賠償請求權……一九一
(三) 相殺遡及效ノ制限……一九一
(四) 解除後ノ占有ノ不法性……一九一
三、解除權留保ノ特約……一九一

本論

借家法

第一條……一九三
一、本條規定ノ趣旨……一九三
二、第一草案トノ比較……一九三
第一項……一九三
一、第一草案トノ比較……一九三
二、規定ノ趣旨……一九三
三、建物ノ意義……一九六
(一) 觀　念……一九六
(二) 家　屋……一九六
(三) 工作物トノ關係……一九六
(四) 建物ニアラサル工作物……一九六
(五) 現住不要……一九六
(六) 建物ナリヤ否ノ決定標準……一九七
(七) 建物ノ一部ハ本法ノ建物ナリヤ……一九七
(A) 間　貸……一九八
(B) 棟割長屋……一九九
(C) 高架鐵道利用ノ店舗……二〇〇
(八) 刑法上ノ建造物トノ關係……二〇〇
(九) 公有建物……二〇一
(十) 建物ノ現存ハ不要……二〇一
(十一) 建物ノ附屬地……二〇一
(A) 賃貸借否定說……二〇一
(B) 肯　定　說……二〇一
(イ) 住宅權ノ設定……二〇二
(ロ) 對　抗　力……二〇三
四、引渡ノ觀念……二〇四
(一) 引渡ノ審査……二〇四
(二) 引渡ノ要件……二〇五
(三) 引渡後賃借條件違反ノ目的物使用ノ效力……二〇五
五、物權取得者意義……二〇五
(一) 競賣取得者……二〇五
(二) 本法施行前ノ取得者……二〇五
(三) 三年ヲ超エサル賃貸借……二〇五
六、效力ヲ生スノ意義……二〇五
(一) 物權取得者ト賃借權者間ノ關係……二〇六
(二) 引渡ヲ受ケタ轉借人ノ對抗力……二〇八

(三) 物權取得者ニ對抗シ得サル賃借權ノ讓渡又ハ轉貸……二〇八
(四) 登記賃貸借トノ優劣……二〇八
◎假登記ノ效力……二〇九
(五) 賃借權ノ物權化……二〇九
(A) 肯 定 說……二〇九
(B) 否 定 說……二一〇
(六) 借家權ト生存權……二一〇
(七) 借家權ト住居權及營業權……二一〇
(A) 家屋ノ災厄ニ因ル消滅ト住居權及營業權ノ存續……二一〇
(B) 災厄ニ因ル家屋燒失ト假小屋建設權……二一〇
(イ) 肯 定 說……二一〇
(ロ) 否 定 說……二一一
(八) 賃貸人ノ復舊義務……二一一
(九) 災厄ト賃貸人ノ權利金返還義務……二一一
(十) 借家權ノ設定ト能力……二一三
七、社宅ト本條ノ適用……二一三
八、賃借人ハ土地收用法第五條ノ關係人ナリヤ……二一四
九、規定ノ概價ト改正意見……二一四
第二項……二一四
一、解除權及損害賠償權……二一四
二、除斥期間……二一六
第三項……二一六
一、規定ノ趣旨……二一七
二、本項ハ擔保責任ノ結果契約解除ニ因ル返還義務又ハ損害賠償ノ同時履行規定ナリヤ……二一七
(一) 否 定 說……二一七
(二) 肯 定 說……二一七
三、適用範圍……二一八
(一) 第三者ノ本條ノ賃借權主張ト代金支拂拒絕權……二一八
(二) 惡意取得者……二一八
(三) 抵當權ノ有償取得者……二一八
(四) 賣買以外ノ有償取得者……二一八
(五) 一時賃借權……二一八
本條ノ强行性……二一九
第二條……二一九
一、本條規定ノ趣旨……二一九
二、民法六一九條トノ關係……二二〇
三、本條適用ノ要件……二二一
(一) 基本的條件……二二一
(二) 法定條件……二二一
(A) 賃貸借ノ終了……二二一
(イ) 存續期間ノ滿了……二二二

◎期間ノ計算……二二二
(ロ) 解約申入ニ準用……二二二
(ハ) 解除ニ適用ナシ……二二二
(B) 使用繼續……二二二
(イ) 他人使用モ可ナリヤ……二二三
(甲) 肯 定 說……二二三
(乙) 否 定 說……二二三
(ロ) 收益ハ無意義……二二三
(C) 遲滯ナキ異議……二二三
(イ) 意 義……二二三
(甲) 過失必要說……二二三
◎無過失ノ立證責任……二二四
(乙) 不必要說……二二四
(ロ) 遲滯ナキヤ否ノ決定標準……二二四
◎遲滯ナキ實例……二二四
(ハ) 異議ノ形式……二二四
(ニ) 異議ノ實例……二二四
(ホ) 民法六一九條ノ異議トノ關係……二二四
四、法定更新ノ效果……二二四
(一) 同一條件ノ意義……二二四
(二) 同一條件ノ適用……二二四
(A) 存續期間……二二四
(イ) 民六一九條但書不適用說……二二五
(ロ) 適 用 說……二二五
(B) 民法六〇四條ノ制限……二二六
(C) 擔保ノ消滅……二二六
(イ) 敷金ノ例外……二二六
(ロ) 第三者提供ノ擔保……二二六
(三) 看做スノ意義……二二七
◎推定トノ差……二二七
五、本條ト轉貸借……二二八
六、一時使用ノ賃貸借ト本條ノ不適用……二二八
七、本條ノ强行性……二二八
第三條……二二八
本條ノ由來……二二八
第一項……二二八
一、規定ノ趣旨……二二八
二、草案トノ比較……二二九
三、本項適用要件……二二九
四、本條ノ解約申入ト民法解約申入ノ性質……二三〇
(一) 解約申入ノ性質……二三〇
(A) 告知ナリ……二三〇
(B) 形成權性……二三〇
(C) 移轉性相續性……二三〇

（二）解除ト解約ノ差……二三〇
（A）肯定説……二三一
（B）否定説……二三一
（三）解除トノ差……二三二
（四）取消トノ差……二三二
（五）解約ノ方法……二三二
（A）相手方ニ對スル意思表示……二三二
（B）當事者多數ト解約申入……二三二
（C）解約ナル文字ノ使用不要……二三二
（D）解約ハ原因明示不要……二三二
（E）明渡請求ト解約ノ效力……二三二
（F）解除文字使用ノ解約……二三二
（イ）無效説……二三二
（ロ）有效説……二三二
（G）條件附解約……二三四
（イ）相手方ノ地位不確定ノ條件附解約申入……二三四
（ロ）賃料增額不承諾條件ノ解除……二三四
（H）猶預期間ヲ表示不要……二三四
（六）解約ノ效力……二三四
（A）發生要件……二三四
（B）將來效……二三四
（七）解約權行使ト損害賠償……二三四
（八）解約權ノ濫用……二三六
（九）不法行爲……二三六
五、賃借人ノ爲ス解約……二三七
（一）約定回避……二三七
（二）反對慣行……二三八
（三）立法論……二三八
六、存續期間ノ約定ノ解約……二三八
（一）解除權留保……二三八
（イ）有效説……二三八
（ロ）無效説……二三九
（二）破產……二三九
七、解約效力發生後ノ建物占有……二四〇
八、連帶保證ノ效力……二四〇
九、本條ノ强行性……二四一
十、社宅關係ト本項ノ不適用……二四一
十一、本法施行前ノ解約……二四一
（一）三ヶ月滿了前本法施行……二四一
（二）三ヶ月滿了後施行……二四二
第二項……二四二
一、規定ノ趣旨……二四三
二、規定ノ理由……二四三
三、原案トノ比較……二四三
四、六月以上ナレハ有效……二四三
五、本項違背ノ短期契約……二四三
（一）民法九五條不適用説……二四三
（二）適用説……二四三
六、本項違背ノ短期賃貸借ト解約方法……二四三
七、入用時ハ何時ニテモ明渡契約ノ效力……二四四
八、活版刷用紙ノ短期ノ效力……二四四
第三項……二四五
第四條……二四五
本條ノ由來……二四五
第一項……二四五
一、規定ノ趣旨……二四五
二、本項適用ノ要件……二四七
（一）適用ノ範圍……二四七
（二）解約申入ニ因リ終了ノ轉貸借……二四七
◎解約ノ意義……二四七
（三）解除ニ及ハス……二四七
（四）解約申入ニ因リ終了スヘキ轉貸借ノ意義……二四七
（A）轉貸借ノ意義……二四八
（B）轉貸借ノ有效ナルコト要ス……二四八
（C）再轉貸……二四九
（D）一部轉貸……二四九
（E）轉貸借ニ使用貸借ヲ含ムヤ……二四九
（イ）否定説……二四九
（ロ）肯定説……二四九
（五）原貸貸借終了ヲ要ス……二四九
◎解約ニ限ルヤ……二五〇
（六）原貸貸人ノ通知……二五〇
（A）性質……二五〇
（B）解約前ノ通知ノ效力……二五〇
（C）通知ノ形式……二五一
（七）對抗スルコトヲ得スノ意義……二五一
第二項……二五一
一、通知ノ效力……二五二
二、不利約款ノ禁止……二五二
第五條……二五二
一、造作總論……二五二
（一）造作ナル用語……二五二
（二）通俗ノ意義……二五二
（三）法律上ノ觀念……二五三
（四）造作ナリヤ否ノ決定標準……二五三
（A）建物ノ經濟的用途ノ增進性……二五三
（B）從物又ハ建物一体物……二五四
（C）常用ニ供セラルル要ナシ……二五四

(D) 賃借人ノ所有ナルコトヲ要ス……二五四
(五) 造作ノ用例……二五四
(A) 不動産……二五四
(B) 建物ト主從關係ノ動産……二五五
(C) 其ノ他ノ動産……二五五
(六) 無形造作モ本條ノ造作ナリヤ……二五五
(A) 否定說……二五五
(B) 包含說……二五六
◎權利金問題……二五九
(七) 造作賣買ノ慣行……二六〇
(八) 造作ノ擔保性……二六〇
(A) 賣渡擔保……二六〇
(B) 建物抵當……二六〇
二、造作買取請求權……二六一
(一) 認定ノ立法理由……一六一
(二) 造作買取請求權ノ性質……二六二
(A) 財産權性……二六三
(B) 形成權性……二六三
(イ) 請求權說……二六三
(ロ) 肯定說……二六三
(三) 造作買取請求權ノ發生……二六五
(A) 義務違背ノ終了ノ場合ニモ發生スルヤ……二六六
(イ) 肯定說……二六六
(ロ) 否定說……二六七
(B) 權利金返還ノ問題……二六八
(四) 消滅……二六九
(A) 行使……二六九
(B) 時效……二六九
(C) 行使時限アリヤ……二六九
(イ) 無制限說……二六九
(ロ) 制限說……二七〇
(D) 拋棄……二七〇
(イ) 豫メ拋棄ハ無效ナリ……二七〇
(ロ) 贈與ナルトキ……二七一
(五) 未熟ノ造作買取請求權……二七一
(A) 權利ノ移轉性……二七一
(B) 發生……二七二
(C) 消滅……二七二
三、買取ノ目的タル造作……二七三
(一) 同意ヲ得タル附加造作……二七三
(A) 同意ノ性質……二七三
(イ) 意思通知說……二七三
(ロ) 意思表示說……二七三
(B) 同意ト法律行爲ニ關スル規定ノ準用……二七三

(C) 同意ハ明示又ハ默示ニテ可……二七三
(D) 同意ノ時期……二七四
(E) 同意ノ豫定……二七四
(F) 同意ノ代理……二七四
(G) 差配人ノ同意……二七五
(H) 概括的同意……二七五
(I) 同意ノ撤回……二七五
(J) 附加造作ニ有形無形ヲ含ムヤ……二七五
(K) 同意ノ拒絕ト權利ノ濫用……二七六
(L) 同意必要ノ例……二七六
(M) 無同意附加造作……二七六
(N) 附加ノ觀念……二七六
(O) 附加構成物……二七六
(イ) 制限說……二七六
(ロ) 無制限說……二七八
(二) 賃貸人カラノ買受造作……二七八
(A) 買受ノ意義……二七八
(B) 前賃借人カラノ買受造作……二七八
(イ) 適法賃借權承繼ノ場合……二七八
(ロ) 適法ニ賃借權不承繼ノ場合……二七九
(ハ) 異議ナク買受ヲ知リ新賃貸借締結ノ場合……二七九
四、造作買取請求ノ當事者……二七九
(一) 請求者……二八〇
(A) 賃借カラノ第三取得者……二八〇
(B) 轉借人……二八〇
(C) 破産管財人……二八〇
(二) 被請求者……二八一
(A) 過去ノ賃貸人……二八一
(B) 轉貸人……二八一
五、造作ノ買取ノ價格……二八二
(一) 時價決定時……二八二
(A) 賃貸借終了時說……二八二
(B) 買取請求時說……二八二
(二) 時價ノ判定……二八二
(三) 評價方法……二八三
(A) 附屬價額說……二八三
(B) 特殊價格分離說……二八四
(四) 評價標準……二八四
六、買取請求權ノ行使……二八五
(一) 一方的意思表示……二八五
(二) 書面又ハ口頭……二八五
(三) 裁判上又ハ裁判外……二八五
(A) 抗辯トシテ行使……二八五
(B) 反訴トシテ行使……二八五

(二) 買回特約ノ効力 元元
(三) 短期賃貸借 元元
(四) 転借人ニ対スル解約通知ノ効力 元元
(五) 造作買取請求権 元元
(六) 本條適用外ノ事項 元元
第七條 元元
一、本條ノ趣旨 元元
二、賃料増減請求ノ要件 元元
三、賃料債務ノ負擔 元元
(一) 法定原因 元元
(二) 事實問題ナリヤ 元元
(A) 例 元元
(B) 賃料減額請求權 元元
四、(一) 性質決定ノ實益 元元
(A) 從來ノ判例 元元
(B) 學說 元元
(二) 賃料增減請求ノ效果 元元
(A) 一部滅失 元元
(B) 修繕必要ノ有無 元元
(C) 借主ニ責ナキコトノ區別 元元
(D) 賃借人ノ棄取ラ合マス 元元
五、(一) 本條免責約款ノ效力 元元
(二) 不增額特約ノ效力 元元
(三) 不減額特約ノ效力 元元
六、立法上ノ改革論 元元
七、賃借家屋ノ一部滅失ト賃料減額請求權 元元
(一) 立法理由 元元
(二) 減額請求ノ要件 元元
(A) 一部滅失 元元
(B) 修繕必要ノ有無 元元
(C) 借主ニ責ナキコトノ區別 元元
(D) 賃借人ノ棄取ラ合マス 元元

(二) 賃貸借ノ終了ト賃借人ノ造作買取請求權 元元
(三) 賃貸借ノ更新 元元
(一) 新賃貸借 元元
(二) 更新拒絶ノ通知ノ效力 元元
(三) 更新後ノ賃貸借ノ存續期間 元元
(四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合 元元
(五) 反證ヲ許ササルモノト看做ス場合 元元
(六) 不利約束禁止ハ限定的ナリヤ 元元
(七) 封鎖ト賃貸借ノ更新 元元
(八) 賃貸人ノ更新拒絶權ノ消滅 元元
(一) 更新拒絶ノ通知ノ效力發生ノ時期 元元
(二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合 元元
(三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類 元元
(四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量 元元
(五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示 元元
(六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(三十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(三十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(三十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(三十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(三十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(三十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(三十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(三十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(三十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(三十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(四十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(四十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(四十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(四十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(四十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(四十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(四十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(四十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(四十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(四十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(五十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(五十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(五十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(五十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(五十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(五十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(五十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(五十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(五十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(五十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(六十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(六十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(六十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(六十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(六十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(六十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(六十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(六十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(六十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(六十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(七十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(七十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(七十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(七十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(七十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(七十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(七十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(七十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(七十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(七十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(八十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(八十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(八十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(八十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(八十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(八十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(八十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(八十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(八十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(八十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(九十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(九十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(九十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(九十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(九十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(九十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(九十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(九十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(九十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(九十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百二十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百二十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百二十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百二十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百二十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百二十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百二十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百二十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百二十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百二十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百三十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百三十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百三十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百三十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百三十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百三十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百三十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百三十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百三十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百三十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百四十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百四十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百四十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百四十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百四十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百四十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百四十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百四十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百四十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百四十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百五十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百五十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百五十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百五十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百五十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百五十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百五十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百五十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百五十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百五十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百六十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百六十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百六十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百六十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百六十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百六十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百六十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百六十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百六十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百六十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百七十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百七十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百七十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百七十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百七十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百七十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百七十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百七十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百七十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百七十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百八十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百八十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百八十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百八十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百八十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百八十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百八十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百八十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百八十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百八十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百九十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百九十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百九十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百九十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百九十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百九十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百九十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百九十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百九十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(百九十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百十) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百十一) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百十二) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百十三) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百十四) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百十五) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百十六) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百十七) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百十八) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ存スルモノト看做ス場合ノ種類ノ數量ノ明示ノ時期 元元
(二百十九) 賃貸人ノ更新拒絶ニ付正當事由ノ

(E) 滅失シタル割合ニ依ル減額請求權……三二三
第八條……三二三
一、規定ノ趣旨……三二三
二、一時使用ノ意義……三二四
(一) 實　例……三二四
(二) 期間ノミナラス目的明示ヲ要ス……三二四
(三) 短期存續期間ノ時ハ明示不要……三二四
(四) 一時使用ナリヤ否ノ決定標準……三二五
三、本條ノ價値……三二五
四、一時的賃借權ト民法ノ適用……三二五
附　則
第九條……三二五
第十條……三二五
本法施行期及施行場所……三二六
第十一條……三二八
一、規定ノ趣旨……三二八
二、第一草案トノ比較……三二八
三、本法ノ效力……三二八
(一) 遡及說……三二八
◎立法策……三二八
(二) 不遡及說……三二九
四、本條適用ノ要件……三三〇
(一) 本法施行當時現存ノ賃貸借……三三〇
(二) 本條但書……三三〇
(三) 既ニ解約セラレタルモノニ適用ナシ……三三一
五、本法ノ施行ト從前ノ賃貸借……三三一
(一) 對抗力……三三一
◎不法占據者……三三二
(二) 存續期間……三三二
(三) 造作買取請求權……三三二
(四) 賃貸借法定更新……三三四
(五) 一時使用ノ賃貸借……三三四

第三編　借家法關係判例全文集……三三五

(一)　借家法判例……三三五

一　登記賃貸借ノ對抗力……三三五
二　登記賃貸借ト借家法ニ依ル引渡ノ效力……三三五
三　登記賃貸借ト借家法第一條ニ依ル引渡賃貸借ノ優劣……三三六
四　家屋賃貸借假登記ト借家法第一條第一項ノ效力……三三九
五　家屋所有權取得ト賃貸借ノ承繼及敷金返還請求權ノ移轉……三三一
六　引渡ニ因ル對抗力認定ノ立法理由……三三六
七　建物所有權取得者ノ賃借人ニ對スル義務ノ範圍……三三六
八　建物所有權取得者ト敷金返還義務ノ不承繼……三三七
九　賃貸建物所有權取得ト賃貸借ノ承繼……三四三
十　借家法第一條ノ引渡ノ效力……三四三
十一　解約申入後六ケ月期間經過後ノ賃借人ト家屋占有ノ性質……三四三

十二　賃貸建物所有權取得者ノ賃貸借承繼ト轉貸ノ要件……二四八
十三　家屋賃借連帶保證ト效力……二五〇
十四　修繕義務ノ不履行ト賃料支拂義務……二五五
十五　借家法第一條ノ賃貸人タル地位ノ承繼ノ性質……二五九
十六　賃貸家屋新所有權者ト舊所有者ノ敷金返還義務ノ承繼……二六一
十七　債務不履行ト造作買取請求權……二六一
十八　造作買取請求權ノ性質……二六二
十九　無形造作モ造作ナリヤ……二六二
二十　遲滯ナキ更新ノ異議……二六八
二十一　家屋明渡ノ訴繫續ト更新ノ異議……二七〇
二十二　債務不履行ニ基ク解除ト轉借人ノ權利……二七二
二十三　敷金返還義務……二七三
二十四　債務不履行ト造作買取請求權……二七三
二十五　造作價額評價方法……二七六
二十六　造作ノ觀念……二八〇
二十七　造作買取請求權ノ性質……二八一
二十八　造作ノ價額評價方法……二八一
二十九　造作ノ觀念……二八四
三十　造作ノ用例……二八四
三十一　造作買取價額……二八五
三十二　造作買取請求權ノ性質……二八八
三十三　造作價額決定時期……二八九
三十四　債務不履行ト造作買取請求權ノ有無……二九二
三十五　造作買取請求權ノ性質……二九七
三十六　造作買取請求ノ危險負擔……二九七
三十七　造作買取ト危險負擔者……四〇〇
三十八　造作買取請求ニ基ク代金請求訴訟ノ管轄……四〇一
三十九　賃貸借ノ終了ト權利金ノ返還……四〇六

四十　借家法實施前終了ノ賃貸借ト本法適用ノ有無……四〇七
四十一　附屬物收去ニ關スル特約ノ效力……四〇七
四十二　借家法施行前ノ賃貸借ノ施行後ニ於ケル效力……四一二
四十三　借家法施行前設定ノ抵當權ニ基ク競落人ニ對スル其ノ以前設定ノ賃貸借ノ對抗力……四一五
四十四　借家法施行前ノ賃貸借ト效力……四一七

（二）借地借家臨時處理法判例……四二三

一　震災燒失家屋再建築ト先借權……四二三
二　借地借家臨時處理法第六條該當ノ賃貸人ノ承諾ナキ轉貸ト對效力……四二六
三　借地借家臨時處理法第六條裁判所ノ許可不必要ノ例……四二八
四　借地借家臨時處理法第六條ノ適用例……四三二
五　震災後借地一時使用ト轉貸……四三五
六　震災地借地權ノ對抗力……四四〇
七　借地借家臨時處理法第七條ノ適用範圍……四四四
八　震災ニ因ル建物燒失ト借地權ノ效力……四四四
九　家屋ノ燒失ト借地權……四四九
十　借地借家臨時處理法第七條ニ所謂土地ニ付權利ヲ取得シタル第三者ノ意義……四四九

（三）借家法關係判例裁判所名索引

A 借家法關係判例ノ分

裁判所名	事件名乃至判決言渡年月日	頁數
大審院	昭和二年(オ)八二九號同年十二月二十七日民二部判決言渡	四〇二
大審院	昭和二年(オ)五八五號同年十二月二十二日判決言渡	三三一
大審院	大正十四年(オ)四七四號同十五年一月二十九日判決言渡	三七六
大審院	大正十三年(オ)七三〇號同十四年三月十二日判決言渡	四一二
大審院	大正十二年(オ)九二七號　同十三年三月二十五日判決言渡	三六八
東京控訴	大正十二年(ネ)七八八號　同十四年四月十日判決言渡	三八一
東京控訴	大正十一年(ネ)一〇六五號　同十二年八月十一日判決言渡	三七〇

東京控訴	大正十二年(ハ)二七〇二號	同十三年六月十一日判決	三七二		
東京地方	大正十五年(ワ)一一一一號	同年十一月二日民八部判決言渡	三二五		
東京地方	大正十四年(ワ)四八五五號	同十五年十月七日判決言渡	三五八		
東京地方	大正十五年(ワ)五三九號	同年六月二十四日判決	四一五		
東京地方	大正十四年(レ)二四七號	同年十二月十二日判決	三五五		
東京地方	大正十三年(ワ)八六六號	同十四年十月二十八日判決	三四三		
東京地方	大正十四年(ワ)一八六號	同年十月七日判決	三八〇		
東京地方	大正十三年(ワ)三九三七號	同十四年六月二十三日判決	四〇六		
東京地方	大正十三年(ワ)一八九四號	同年十一月十八日判決	三四八		
東京地方	大正十二年(ワ)二九〇二號	同十三年三月二十八日判決	四〇〇		
東京地方	大正十年(ワ)三七七一號	同十二年六月十三日判決	三八八		
東京地方	大正十一年(ハ)四七〇二號	同十五年五月二十日判決	三六一		
大阪地方	大正十五年(ワ)一八九六號	昭和二年一月二十六日判決	三三六		
大阪地方	大正十五年(レ)二六號	同十五年三月二十七日判決	三三〇		
東京地方	大正十二年(ハ)五四七九號 同十四年四月十五日判決	同十三年(ハ)七五三號	三九五		
東京地方	大正十二年(ハ)四九二號	同十四年三月六日判決	三八四		
東京地方	大正十一年(ハ)八八〇六號	同十三年十一月十日判決	四一五		
東京区	大正十一年(ハ)一二〇三號	同十三年六月十九日判決	四〇七		

東京区	大正十一年(ハ)一五一三號	同十二年七月二十三日判決	三九三		
大阪区	昭和二年(ハ)一二五一五號	同三年四月十六日判決	三五〇		

B 借地借家臨時處理法ノ分

裁判所名	事件名乃至判決言渡年月日	頁數
大審院	昭和二年(ク)一八六號 同三年四月二十七日判決	四二八
東京控訴	昭和二年(ネ)七九〇號 同年十二月二十日判決	四三五
東京地方	大正十四年三月三日判決	四二六
東京地方	大正十五年九月三日民一五部判決	四四〇
東京地方	大正十四年十月二十八日判決	四四四
東京地方	大正十三年(ワヨ)一二八〇號 同十四年四月十六日判決	四四九
東京地方	大正十三年(ワ)七八四號 同十四年四月九日判決	四二二
東京区	大正十三年(ハ)八四七八號 同十五年七月十四日判決	四三二

第四編 民法賃貸借判例要旨 …… 四五三

第六百一條 …… 四五三
◇賃借權債權說 …… 四五三
◇同一物上二以上ノ賃貸借 …… 四五三
◇賃借權物權說 …… 四五三

◇賃貸借ノ效力……四五二
◇賃貸借ノ對世效……四五三
◇第三者ノ侵害ト損害賠償……四五四
◇罹裁判所賃借土地圍障樹木損壞ト告訴權……四五五
◇一個ノ契約ニ因ル一筆ノ土地ノ賃借ト契約ノ個數……四五五
◇一契約賃借土地上ノ數個ノ建物中一部ノ朽廢ト
借地權不消滅ノ慣行……四五六
◇船舶賃貸人ト第三者ニ對スル責任……四五六
◇第三者ニ對スル引渡又ハ妨害除去……四五六
◇未登記賃借權ノ對抗力……四五七
◇抵當權登記後ノ登記賃貸借ノ效力……四五七
◇賃借人ノ登記請求權……四五七
◇登記義務……四五八
◇賃貸借ノ諾成契約性……四五八
◇賃金取極メノ要否……四五八
◇賃貸借ノ雙務契約性……四五九
◇修繕義務ト同時履行ノ抗辯權……四五九
◇同上(否定說)……四五九
◇目的物引渡ト同時履行……四六〇
◇事實上ノ妨害排除義務……四六〇
◇賃借物留置權……四六〇
◇賃借人ト占有訴權……四六一
◇賃借人ノ競賣期日受通知權……四六一
◇賃借人ノ相隣權……四六二
◇賃借人ト掃除料……四六二
◇賃貸借契約ノ豫約……四六三
◇土地使用權ノ出資……四六三
◇賃貸借ト目的物所有權ノ關係……四六三
◇目的物所有權讓渡ト賃貸借……四六三
◇非所有權者ノ賃貸借……四六三
◇賃貸人ヲ眞所有者ナリトノ誤信ト契約ノ效力……四六三
◇競賣目的物ノ賃貸借……四六五
◇借主所有物ノ賃貸借(信託)……四六五
◇信託行爲ノ目的物ノ賃貸借……四六六
◇地上權者ノ賃貸借……四六七
◇他人ノ物ノ賃貸借ト所有權侵害……四六七
◇不法占有者ノ賃貸ト不當利得……四六七
◇建物賃貸借ト土地使用……四六七
◇家屋賃借人ノ敷地ニ對スル權利……四六八
◇賃借人ト占有權……四六八
◇賃借物占有ノ性質……四六八
◇占有意思ノ變更……四六九
◇建物所有權ノ移轉ト借地權……四六九

◇建物競落ト借地權……四六九
◇建物競落前借地權ノ解除ト競落人ノ借地權承繼……四六九
◇借地權消滅後建物所有權取得ノ效力……四七〇
◇賃借物取得者ト賃貸借不承繼……四七〇
◇同上賃貸借移轉說……四七二
◇賃借權侵害……四七二
◇同上特約ニ因ル承繼可能……四七一
◇建物保護法ニ因ル賃借人ト土地新所有者トノ關係……四七三
◇賃借物讓受人ノ明渡又ハ損害ノ請求……四七四
◇對賃借物買主賃借人ノ移轉料請求……四七五
◇借家法ト賃貸借……四七五
◇借家法第一條該當新所有者ノ賃貸人タル
地位ノ承繼……四七六
◇借地法ト賃借權……四七六
◇裁判上ノ和解ニ依ル賃借權ト借地法ノ適用……四七六
◇借地借家臨時處理法第六條ノ適用アル場合……四七六
◇借地不利約款……四七七
◇目的物ノ讓渡ト履行不能……四七七
◇賃貸人ノ債務不履行……四七七
◇債務不履行ト賃貸借ノ解除……四七九
◇賃貸地明渡ノ爲ノ賣買ノ效力……四七九
◇敷金……四七九

◇敷金ト賃料ノ相殺……四七九
◇賃料支拂ト敷金返還ノ履行關係……四八〇
◇債務不履行ニ因ル解除ト借地法第四條第十條
ノ適用……四八〇
◇賃借人ノ假處分請求……四八〇
◇借賃ト賃借權……四八一
◇借賃ノ約定……四八〇
◇賃料不可分……四八〇
◇賃料支拂義務……四八一
◇賃料ノ基本……四八一
◇賃料債務發生……四八一
◇轉付ノ目的タル賃料債權……四八一
◇水道修繕義務ノ懈怠ト賃料支拂拒否……四八一
◇善意占有者ノ賃料取得……四八二
◇延滯賃料相當期間催告……四八二
◇條件付解除ノ催告……四八二
◇賃料不拂ト損害ノ請求……四八三
◇賃料供託ノ要件……四八三
◇賃貸借終了後目的物占有ト損害賠償……四八三
◇賃料增減ノ慣習……四八四
◇同上(否定)……四八四
◇慣習ニ依ル意思ノ推定……四八六

◇地代增額慣習法ノ肯定……四八八
◇賃料値上相當理由……四八九
◇借賃增額認定實例……四八九
◇同上(否定說)……四八八
◇相當增額ト裁判所ノ認定……四九〇
◇賃料當否ノ決定標準……四九〇
◇相當額ニ合致セサル値上請求ノ效力……四九一
◇地代增額時期……四九一
◇增額借賃支拂時……四九三
◇借賃增額契約ノ解釋……四九四
◇增額協議特約ト慣習排除……四九五
◇同上效力……四九六
◇借賃增額契約ト更改……四九六
◇借賃支拂義務ノ判例……四九六
◇賃貸借ノ期間……四九八
◇家屋建築使用ノ借地權ノ存續期間ノ約定……四九九
◇造作買取請求……四九九
◇造作買取ノ慣習……四九九
◇賃貸借終了ト無形造作買取請求ノ行……四九九
◇造作買取請求代金ト家屋ノ留置權……四九九
◇原狀回復特約……五〇〇
◇解除後賃借地占有ノ效力……五〇〇
◇解除後ノ賃借家屋占有ト損害……五〇〇
◇賃貸人ノ返還請求權ノ基礎……五〇〇
◇賃貸物返還請求ノ訴ト訴額……五〇〇
◇過失ニ因ル返還不能ト責任……五〇一
◇不可抗力ニ因ル損害ト賃借人ノ賠償特約……五〇一
◇家屋明渡義務不履行ノ場合ト住居侵入罪ノ成否……五〇一
◇失火責任法ト賃借人ノ責任制限說……五〇一
◇同上(無制限說)……五〇一
◇無重過失々火責任契約(有效說)……五〇二
◇同上(無效說)……五〇四
◇賃貸借ノ更新……五〇四
◇轉借人ノ有スル權利……五〇四
◇轉貸人ノ損害賠償請求……五〇四
◇轉貸ノ禁止……五〇五
◇轉借人ノ不法占有……五〇五
◇民法四二三條ト關係……五〇五
◇賃貸借契約ノ實例……五〇五
◇他人ノ爲ノ賃貸借ノ效力……五〇七
◇賃料値上ト保證ノ效力……五〇七
◇家屋賃借保證人ノ責任……五〇八
◇條由ノ錯誤ト賃貸借保證ノ責任……五〇八
◇賃貸借ト他契約ト區別……五〇九

◇賃貸借否認ノ例……五〇九
◇立木伐採目的ノ契約ト賃貸借……五一四
◇地役權永小作權契約トノ區別……五一四
◇賃借權者ト永小作權行使ノ意思……五一五
◇小作米收取權ノ性質……五一五
◇小作人ト民法第九四條第二項ノ第三者……五一六
◇河川法ノ適用ト賃貸借……五一六
◇稻立毛ノ所有權者……五一六
◇繼續的契約ト終了原因特質……五一六
◇賃借物所有權取得ト賃貸借ノ終了……五一七
第六百二條……五一七
◇區分權ナキ住職ノ賃貸借……五一七
◇親權ヲ行フ母ノ賃貸借……五一七
◇差配人ト賃貸借ノ權限……五一七
◇期間不超過ノ賃貸借……五一八
◇更新ト民法三九五條ノ適用……五一八
◇競賣申立前ノ行爲ト民法第三九五條ノ適用……五一八
◇長期變更ト民法第三九五條ノ適用……五一九
◇競賣申立登記後ノ賃貸借(民法三九五條適用說)……五一九
◇同上 反對說)……五一九
◇轉貸借ト民法三九五條ノ適用……五二〇
◇抵當不動產賃貸借ノ爲損害發生ト解除……五二〇
◇同上損害決定時……五二三
◇解除請求權者……五二三
◇解除請求ノ被告……五二三
◇解除請求時及判決ノ效力……五二三
◇抵當權登記後本條期間超過ノ賃貸借(有效說)……五二三
◇同上 無效說)……五二四
◇抵當權登記後ノ賃貸借ト競賣申立……五二四
◇本條期間內ノ對抗力ナシ……五二五
◇同上(競落人對抗力肯定說)……五二五
◇同上(消極說)……五二六
◇賃貸借登記ノ取消……五二七
◇同上賃借人ノ占有ノ適否……五二七
◇解除ト處分……五二七
◇本條ト借地法トノ關係……五二七
◇抵當權登記後登記賃貸借ト借地法第五條第一七條……五二七
第六百三條……五二八
第六百四條……五二八
◇短期賃貸借期間ノ解釋……五二八
◇賃貸借ノ長期……五二一
◇期間短縮自由契約……五二一
◇期間ノ定メナキ借地……五二二
◇五年每期間更新ノ契約ノ效力……五二二

◇永久賃借ノ效力……三五三
◇民法施行前ノ契約……三五三
◇無期限約定ノ效力……三五三
◇無期限賃料保證ノ解約……三五三
◇期間ノ短縮……三五四
◇地上權永小作權トノ關係……三五四
◇建物所有目的ノ土地賃貸借ノ期限……三五四
◇借地期間ノ第三者ニ對スル效力……三五五
第六百五條……三五五
◇本條ノ趣旨……三五五
◇賃貸借ノ效力……三五五
◇賃借權ノ第三取得者ニ對スル效力……三五五
◇未登記賃貸借ト第三者ニ對スル效力……三五六
◇登記賃貸借ノ效力……三五六
◇登記請求權及登記義務……三五六
◇登記暗默合意……三五七
◇登記ノ性質……三五七
◇登記ノ效力……三五七
◇假登記……三五七
◇假登記ノ本登記同一效說……三五八
◇同上(反對說)……三五八
◇借賃ト登記事項……三五八
◇借賃前佛登記ノ對抗力肯定說……三五八
◇同上否定說……三五八
◇賃借權ノ登記……三五八
◇修繕費負擔ト登記事項……三五九
◇物權取得者ノ意義……三五九
◇物權取得者ニ對スル對抗力ノ範圍……三五九
◇賃貸人ノ登記抹消義務……三五九
◇同上(對抗力ノ內容)……三五九
◇實体上無效ナル登記抹消……三六〇
◇代位權行使ト登記……三六〇
◇抵當權登記後ノ登記賃貸借ノ效力……三六一
◇目的物讓受人ト賃貸借ノ承繼(否定說)……三六一
◇同上(肯定說)……三六二
◇目的物讓受人ノ賃貸借承繼特約……三六二
◇目的物ノ不法讓渡ト債務不履行……三六二
◇讓受人ノ明渡又ハ損害要求……三六三
◇讓渡ト賃貸借ノ失效又ハ解除……三六三
◇賃貸人無承諾ノ賃借權讓渡……三六四
◇賃借權ノ推定……三六四
◇競賣公告揭載賃貸借……三六四
◇借家法上ノ賃貸借ニ於ケル引渡ノ效力……三六四
◇登記賃貸借ト借家法上ノ引渡賃貸借ノ效力……三六四

◇借家法上ノ賃貸借ノ立法上ノ根據……三六四
◇建物賃貸借ト物權移轉ノ效力……三六五
◇借家法上ノ賃貸借ト家屋所有者變更ノ效力……三六五
◇借地借家臨時處理法トノ關係……三六六
◇建物保護法上ノ第三者……三六六
第六百六條……三六六
◇修繕義務……三六六
◇土臺入換ト家屋ヲ保存……三六七
◇修繕費ノ負擔……三六七
◇名古屋市賃貸人ノ義務……三六七
◇修繕義務ト同時履行……三六七
◇同上(否定說)……三六八
◇賃貸人ノ水道設備修繕義務ノ懈怠ト賃料支拂義務……三六八
第六百七條……三六八
第六百八條……三六八
◇賃借人ノ費用償還請求權……三六八
◇必要費償還請求權……三六九
◇有益費ナリヤ必要費ナリヤ……三六九
◇必要費ニアラサル例……三六九
◇有益費支出ナリヤ否……三六九
◇賃借人ノ家屋保存工事……三七〇
◇費用償還排斥判決理由……三七〇
◇解除後有益費支出ト留置權……三七〇
第六百九條……三七〇
◇借賃減額請求……三七〇
◇減額請求ノ方法……三七一
第六百十條……三七一
第六百十一條……三七一
◇一部滅失……三七一
第六百十二條……三七二
◇本條規定ノ性質……三七三
◇賃借權ノ移轉性……三七三
◇家屋ノ賣買ト借地權ノ隨伴……三七三
◇建物所有權ノ競落取得ト借地權……三七三
◇借地權消滅セル建物所有權競落人ノ權限……三七三
◇建物保護法上ノ賃借權ト土地所有權ノ第三取得者ノ權限……三七三
◇承諾ノ推定……三七三
◇無承諾ノ推定……三七三
◇承諾ニ付テノ慣習……三七四
◇差配人ノ權限ト轉貸ニ關スル同意權……三七四
◇賃貸人ノ承諾ノ效力……三七四
◇賃貸人ト轉借人トノ關係……三七五
◇賃貸借解除ト轉貸借(終了說)……三七五

◇同上有效說……五五五
◇無承諾貸借權讓渡ノ效力(有效說)……五五六
◇同上(無效說)……五五六
◇同上(折衷說)……五五六
◇貸借權讓渡又ハ轉貸人ノ責任……五五七
◇貸貸人ノ無承諾轉貸借……五五八
◇無承諾轉貸ノ效力(有效說)……五五八
◇同上(無效說)……五五八
◇同上(折衷說)……五五八
◇轉借人轉借地占有ノ性質……五五九
◇轉貸借禁止文句ト例文……五六〇
◇貸貸人ノ解除權……五六〇
◇借地權差押……五六〇
◇轉借人ノ留置權……五六〇
◇土地轉貸借解除ト建物擔保ノ效力……五六〇
◇市有地貸借權讓渡……五六〇
◇一部轉貸ト全部解除……五六一
◇再轉貸ノ效力……五六一
◇轉貸ニアラサル例……五六一
◇借地借家臨時處理法第六條適用ノ效力……五六二
第六百十三條……五六二
◇本條ノ趣旨……五六二
◇貸貸人ト轉借人關係……五六二
◇貸貸人直接權利取得理由……五六二
◇登記關係……五六二
◇賃貸人ノ賃料請求額……五六三
◇賃借人ノ對轉借人權利(保有說)……五六三
◇同上(喪失說)……五六四
◇再轉貸ト本條……五六四
◇貸貸借解除ト轉貸借ノ效力……五六四
◇出資土地讓受人ノ權利……五六四
◇貸貸人ノ目的物返還請求……五六四
◇地代債務ノ時效……五六四
◇貸借物返還請求ノ基礎……五六五
◇貸借物返還不能ト責任……五六五
◇借貸前拂ノ效力……五六五
◇借貸前拂契約ノ性質……五六五
◇借貸前拂ノ方法……五六六
◇借貸前拂登記(必要說)……五六六
◇同上(消極說)……五六六
◇借貸前拂對第三者對抗力(積極說)……五六六
◇同上(消極說)……五六六
◇適用範圍……五六六
◇建物保護法トノ關係……五六七

第六百十四條……五六七
◇貸料支拂方法……五六七
◇家賃ノ支拂期……五六七
◇產米檢査ト小作料……五六七
◇宅地外土地賃料支拂時期……五六七
◇借賃支拂時期ト立證責任……五六七
◇延滯賃金ト敷金ノ相殺……五六八
◇貸料債務供託……五六八
◇地代債上ノ慣習……五六八
◇地代增額義務ノ發生時……五六八
◇値上請求權拋棄……五六八
第六百十五條……五六九
◇本條ノ趣旨……五六九
第六百十六條……五六九
◇建物明渡原狀回復特約……五六九
◇貸借物返還義務……五六九
◇過失返還不能ト責任……五六九
◇造作ノ變改ト解除……五六九
◇造作權標特回復義務ト判示方……五七〇
◇借地人ノ工事ト假處分……五七〇
◇貸貸物返還請求ト被告ノ員數……五七〇
◇附屬物收去義務……五七〇
◇修繕料支拂義務……五七一
◇造作ノ歸屬……五七二
◇家賃ノ支拂方法……五七二
◇造作買取代金ト貸貸借家屋返還義務ノ同時履行……五七二
◇造作買取請求ニ基ク債權ト家屋留置權……五七二
◇返還義務ノ實例……五七二
◇解除……五七四
◇貸借人ノ貸借物ノ取得(不終了)……五七四
◇同上(混同)……五七五
◇暗默ノ解除……五七五
◇地上家屋ノ讓渡ト貸貸借……五七五
◇目的物ノ徵發ト貸貸借……五七五
◇無期限貸貸借告知終了ノ慣習……五七五
◇貸貸借終了契約ノ解釋……五七六
◇貸料烹納ト貸貸借終了特約ノ效力……五七六
◇何時ニテモ明渡請求契約(例文說)……五七七
◇同上(有效說)……五七七
◇貸貸借終了ノ效果……五七七
第六百十七條……五七八
◇存續期間ノ定メナキ繼續的契約ト解約申入ノ規定ノ趣旨……五七八
◇期間ノ定メアリシコトノ證據ナキ貸貸借ノ效力……五七八
◇本條ノ性質……五七八

◇解約申入……五七九
◇本條適用ノ實例……五八一
◇無效ナル解約……五八一
◇非賃借人ノ履行催告ノ效力……五八一
◇解約後占有ノ不法性……五八一
◇解約後賃料ノ供託……五八二
◇本條ノ適用範圍……五八二
◇借家法第五條ノ終了……五八三
◇造作買取請求權……五八三
◇建物ノ競落ト借地權……五八三
◇賃貸人タル家屋所有者ノ變更ト敷金……五八四
◇敷由ノ錯誤ト賃貸借保證ノ效力……五八四
◇目的家屋賣却承諾ト借主ノ意思……五八四
◇收穫季節アル土地ノ賃貸借ト解約申入規定ノ趣旨……五八五
◇一契約ニ基ク借地權ノ個數……五八五
◇一借地上數個ノ建物中一部ノ朽廢ト借地權
◇不消滅ノ慣行……五八五
◇賃借人ノ所有權取得ト賃貸借……五八六
◇賃貸借終了後ノ家屋占據ト損害賠償……五八六
第六百十八條……五八六
◇本條適用ノ賃貸借……五八六
◇賃貸借解除權留保……五八六
◇借地期間ノ短期……五九七
第六百十九條……五八七
◇繼續ノ意義……五八八
◇更新ノ實例……五八八
◇默示ノ更新……五八八
◇默示更新ノ效力……五八九
◇更新ト保證……五八九
◇敷金ノ性質……五八九
◇敷金ノ返還ト賃料ノ支拂ノ履行關係……五九〇
◇敷金返還請求權ト賃金ノ相殺……五九一
◇賃貸人タル家屋所有者ノ變更ト敷金……五九一
◇本條適用ノ範圍……五九二
◇明渡訴訟ノ繼續ト異議……五九二
◇遲滯ナキ異議ノ陳述ナリヤ否……五九二
◇賃貸借更新ト異議……五九三
第六百二十條……五九四
◇賃貸借ノ解除……五九四
◇解除後賃料債務ノ相殺……五九四
◇解約家屋ノ不法占有……五九四
◇解除後ノ占有ト損害……五九五
◇土地明渡ト假處分……五九五
◇賃借物ノ賣買承諾ト賃貸ノ意思……五九五

◇賃貸借ノ解除ト賃借人ノ所有物收去義務……五九六 一

第五編　借家法關係條文……五九七

一　借地法……五九七
二　借家法……五九七
三　借地法及借家法ノ施行期日及施行地區ニ關スル件……六〇一
◆同上追加……六〇三
◆同上追加……六〇五
四　借地借家調停法……六〇六
五　借地借家調停法ノ施行期日及施行地區ニ關スル件……六〇七
六　借地借家調停ノ手數料等ニ關スル件……六一二
七　借地借家調停法第二九條及第三〇條ノ手數料ハ收入印紙ヲ以テ納メシムル件……六一三
八　民法第二編第四章地上權……六一五
九　民法第三編第二章第七節賃貸借……六一六

一〇　地上權ニ關スル件……六二三
一一　建物保護ニ關スル件……六二四
一二　防火地區內借地處理法……六二五
一三　借地借家臨時處理法……六二七
◆借地借家臨時處理法施行期日及施行地區ニ關スル件……六三〇
◆借地借家臨時處理法ニ規定スル鑑定委員ノ旅費日當及止宿料ニ關スル件……六三〇
◆借地借家臨時處理法第二條等ノ裁判事務ヲ取扱フ場所……六三一
一四　失火ノ責任ニ關スル件……六三三
一五　住宅組合法……六三四
一六　市街地建物法……六三七
一七　市街地建築物法施行令……六四一
一八　大正十二年震災ニ於ケル假設建築物等ニ關スル件……六五五

第六編　借家法關係書式……六五九

◆家屋賃借契約證書（神戸地方）……六六九
◆建物賃借契約證書（東京地方）……六六一
◆同上……六六四
◆敷金受取書……六六五
◆借家證書（大阪地方）……六六六
◆和解並家屋賃貸借約款……六六八
◆借家契約更新請求書……六七一
◆借家契約更新請求ニ對スル拒絕……六七一
◆家屋賃借權消滅ニ因ル造作買取請求書……六七三
◆家屋賃借權消滅ニ因ル造作買取請求ノ訴……六七四
◆賃借權消滅ノ建物使用繼續ニ對スル異議申述書……六七五
◆家賃增額請求ノ訴……六七六
◆賃貸借契約解除ノ訴……六七七
◆同上（二）……六七九
◆同上（三）……六八〇
◆借賃減額請求ノ訴……六八一
◆賃借物ノ必要費償還請求ノ訴……六八二
◆建物轉貸契約書……六八四
◆同上（二）……六八六
◆建物賃貸借契約解除ノ訴……六八六
◆賃借物ノ修繕必要ノ通知書……六八八
◆賃借物ニ付權利主張者アルコトノ通知書……六八九
◆賃貸借解約申入書……六八九
◆同上（二）……六九〇
◆同上（三）……六九〇
◆家屋建造請負契約書……六九一
◆土地建物賣渡書……六九二
◆土地建物買戻契約書……六九四
◆建物所有權保存登記申請……六九五
◆建物賃借權設定ニ付登記申請書……六九九
◆賃借權消滅ニ付登記申請書……七〇〇
◆建物轉貸ニ付登記申請書……七〇一
◆建物賃借權移轉登記申請書……七〇二
◆家屋明渡訴狀……七〇三
◆不動產假處分命令申請書……七〇五
◆有體動產假差押命令ノ申請……七〇八
◆債權假差押命令ノ申請書……七一〇
◆不動產假差押命令ノ申請書……七一二
◆假差押決定ニ關スル異議ノ申立……七一四
◆假差押ニ付本案ノ訴訟ヲ起スヘキコトヲ命セラレンコトノ申立……七一六
◆假差押理由ノ消滅ニ因ル假差押取消ノ申立……七一六
◆委任狀……七一七
◆訴訟委任狀……七一八

目　次

◇辯論準備書……七八　一

終

第一編　借家法概論

借家法の制定

辯護士　水本信夫述

第一章

◇本法制定理由

住宅難は世界的の聲である。都市集中の人口は、尚增加傾向を帶ぶ。斯くて都會地住宅難は、熾烈さを加ふ。住宅法律關係が緊急と切實になるは必然である。諸外國何れも之に關する新立法を試みると云はるゝも理である。（註）

【註】我妻學士住宅難に對する獨逸の立法法學協會雜誌三九卷三號乃至六號我が國に於ても、都市住宅に關する法律は、從來普通的な民法の規定で律して、何等不便無きが如くであつた。併し年次其の缺陷を利用して脫法的な企畫を爲すもの續出するに及び、其の弊暴漸く露骨なるに至つた。我が當局も遂に之に善處すべき、本法を制定した。

◇本法制定の由來　大正九年政府は借家法案を作つて公表し、之を修正して

第四四議會に政府案として提出した。我が國住宅問題も愈〻喧囂を極めんとする秋に際し、衆議院に於ては委員會五回の審議を經、貴族院に於ては第三條に修正を加へて可決大正十年四月七日法律第五十號として公布せられ、同年五月十五日より施行せらるゝに至つた。

◇**本法の特色**　本法は經濟的弱者の地位に在つた借家人の保護と、同時に絶對主義所有權下の家主を制した點に特色を見出し得る。自由契約主義法制が個人主義的排他的外道に陷るを慮り、契約の公正を保障し、所有權の公經濟的位置を遵守せしめんとする如き、從來の個人主義法制、又は自由契約主義法制に味ひ得ない新味を加へて居る。(註)

【註】個人主義法制では所有權の絶對と契約の自由を高唱す。併し其の弊害は階級爭議を深刻にするを以て社會主義所有權廢止等の極端論を產むに至る。此の極端論を產まぬまでも相對的所有權論乃至は契約の公正等の修正理論を派生せしめ容認せしめないでおかぬ。

◇**將來立法への寄與**　本法の施行が完全に、住宅難を解決し得たりとは云へぬ。吾々は尙住宅難の脅威を、絶對に克服せしめて居る譯ではない。本法の政策的意味は大いに玩味し得るも、改善の餘地は多くある。尙根本的に都市住宅の公營、私有制の可否如何成なる問題が迫つて來る樣である。

第二章　借家法の意義

◇**廣義と狹義**　廣義に於ける借家法は、公法、私法、實體手續に關する、一切の借家規定を含む。併し狹義に於ては只私法の範圍內に於ける借家法のみを指稱す。

◇**形式的と實質的**　實質的意味に於て借家法とは、建物の賃貸借に關する規定の全體を謂ふ。即ち債權法の一部に屬する、實質的の借家法を指す。形式的意味に於ける借家法は、借家法として制定せられた法典を云ふ。大正十年四月七日法律第五十號として公布せられ、同年五月十五日より施行せられた法典を指稱す。

第三章　借家法の效力

◇**總說**　借家法の效力は、借家法支配の限界を指す。即ち時と、所と、人と事物

に分けて考察す。

◇本法の時的效力　本法の施行期日は、勅令を以て定むることゝし、本法は大正十年五月十二日勅令二百七號に依り同年五月十五日より施行せられたのである。原則として不遡及主義を採用し、本法施行前に爲された建物の賃貸借は將來に向つて本法が適用せらる。(註)

【註】　借家法遡及說穩積氏判例研究法協雜誌四〇卷一八五頁、恩田氏一四頁以下大判民錄二七輯　五卷一七五六頁不遡及說藥師寺氏一四六頁

◇本法の場所的效力　本法施行地區も亦、勅令に依て指定せらる。借家法は都市住宅難救濟を目的とす。故に此の必要ある顯著な都市に限定せらる。故に日本全國に施行せらるゝのでなく、特別の地域に限らるゝのであるから、所に關する效力の點に於て特別法だと解せらる。(註)

【註】　附錄法令大正一〇年勅令二〇七號大正一三年勅令一七三號同一四年勅令一二五號

(一)東京府下　(イ)東京市(ロ)荏原郡ノ內品川町大崎町大森町大井町入新井町目黑町平塚村駒ヶ谷町澁谷町中野町落合町代々幡町(ニ)北豐島郡ノ內南千住町巢鴨町瀧ノ川町高田町日暮里町西巢鴨町板橋町王子町三河島町尾久町長崎村　(ホ)南葛飾郡ノ內吾嬬町龜戶町大島町寺島村砂村隅田町(ヘ)南足立郡千住町　(二)京都府　京都市　(三)大阪府　(イ)大阪市(ロ)西成郡ノ內今宮町鷺洲町豐崎町中津町傳法町(ハ)東成郡ノ內鶴橋町中本町天王寺村　(四)神奈川縣　橫濱市　(五)兵庫縣　神戶市　(六)愛知縣　名古屋市

◇本法の人的效力　本法施行區內に存する建物に關し、賃貸借關係を結成したときは、常に其の者は本法の支配を受く。故に其の人が內外人法人の別なく一般に適用せらる。本法施行地區內に現住の如何を問はぬ。

◇本法の物的效力　本法の支配を受くる事物は、建物賃貸借中、一時使用の爲の賃貸借を除外した其の他の建物賃貸借に適用せらる。其の適用要件を示すに

(1)　一時使用の爲なること明なるものでないことを必要とす。一時使用の爲なること明らかなるものとは、其の使用の性質上、一時的なるか、當事者が特に一時使用なることを明示し、且事情然るものなることが、客觀的に窺知し得らるれば足る。

(2)　借家法施行當時、現存するか施行後新設せらるゝものでなければならぬ、

必ずしも建物は現實に存在することは必要でない。將來建物を建築し之に關し賃貸借の豫約若しくは條件附に契約することも妨げない。

第四章　建物賃貸借

◇建物賃貸借の意義　建物の賃貸借とは、當事者の一方（賃貸人）が、相手方（賃借人）に、或建物の使用を爲さしめることを約し、相手方が之に賃金を支拂ふことを約する契約を云ふ。

(一)建物の意義　建物とは、家屋及び之に準ずべき工作物を指す。建物の一部も獨立して使用し得るものは、茲に所謂建物に包含すべきである。必ずしも工事完成しなければ建物と云へぬ譯はない。又登記其の他の建築届出ある建物でなければならぬ理由はない。

(二)建物の賃貸借は賃貸人が賃借人に建物の使用を爲さしむることを約する契約で諾成的債權契約である。

(三)建物の賃貸借は、賃借人が賃貸人に賃金を支拂ふ義務を負ふ。其の義務は建物の使用と對價關係を形成するから、有償的（註一）雙務的（註二）のものである。

【註一】　有償契約たる點で賣買規定の準用がある（民五五九）

【註二】　雙務契約なるが故に同時履行及び契約解除等の規定の適用を見る（民五三三以下）

◇建物賃借權の內容　賃借人は賃貸人に、建物の使用請求權と、建物の使用權とを有す。

(一)建物の使用請求權　賃貸借は諾成契約なること前述の通りである。併し賃貸借の目的は、建物の使用に在るが故に、賃借人は賃貸人に、建物の使用を爲さしむ可く請求する權利がある。從つて目的物を引渡し之を現實使用の下に置かしむ可く請求し得るのである。此の權能は對人的のもので裁判上では給付訴訟を提起し得る權利である。

(二)建物の使用權　建物賃貸借は、建物の使用を目的とす。賃借人は賃貸人に對し、前述の如く建物使用協力請求權の外に、現實に引渡を受けた建物を使用し得る權利がある。此の權利の性質は、物の支配を目的とするから、物權だと云ふ者があるが、債權の一效力と見るべきであらう。（後述）

◇**建物賃貸借の對外效**　建物賃借權は、純債權關係なるを原則とす。從つて當事者間の相對的關係たるに止まり、對外的に第三者には、對抗力のない筈である。けれども左の場合に限り排他性が認容されて居る。

(一)、**建物賃貸借の登記**　不動產の賃貸借を登記したるときは、爾後其の不動產に付、物權を取得したる者にも對抗力がある。(民六〇五)　此の場合でも登記をすれば賃借權が物權となるのでない、債權の效力の擴張と見らるべきである。

(二)、**借家法上の賃貸借の建物引渡**　建物賃貸借を登記せんか排他的效力があるけれども其の登記は賃貸借必然の效力として爲し得られない。當事者の自由意思の決定に基づく。從つて情況不利ならんことを恐るゝ賃貸人は、肯せざるを常とす。茲に於てか賃借人は、所謂地震賣買に罹り、地位薄弱なる境遇に置かる。借家法は此の弊に鑑み、建物引渡を以て爾後建物に付物權を取得した者にも對抗出來ることゝし、排他的效力あるものと改正し、借家人を保護することゝした。(本法一)

(1)　**建物引渡の意義**　建物の引渡とは占有の移轉を云ふ。即ち現實の引渡、(民一八二I)簡易の引渡(民一八二I)占有の改定、(民一八三)指圖の引渡を總括す。即ち建物に關する實力支配を爲し得る地位を形成せしめたならば建物の引渡ありと見るを相當とす。

(2)　**建物引渡の效力**　引渡の效果として、爾後不動產に付き、物權を取得したる者に對抗が出來る。從つて

(イ)賃貸人賃借建物の所有權を他人に讓渡したときは賃借人は新所有者にも賃借權を以て對抗出來る。從つて從來の地震賣買と云はるゝ新所有權者が試みた賃借人の地位剝奪の結果は建物所有權の移轉丈では達成出來ない。

(ロ)賃借人は更に登記をしないで、引渡のみを以て、對抗力を主張し得る。但引渡前登記あらば、引渡後は登記又は引渡、何れの事實をも選擇して對抗力を主張し得る。(註)

【註】　賃借權の登記した建物の引渡を受けた者と、既登記賃借權は既登記權利者を優先せしむべきである。蓋し登記した賃貸借の物權的效力は借家法の引渡では覆へし得られるべ

(ハ)賃借建物引渡以後に於ては、其の建物に付制限物權例之地上權、地役權、抵當權等の設定せらるゝことあるも、其の物權は賃借權を害するを得ない。

◇**無權限の賃貸借**　無權限者の賃貸借中には、賃貸借の能力を缺く者の夫れと處分權を有しないものゝ夫れを含む。

(一)**無能力者の賃貸借**　處分能力を有しない者が、賃貸借を爲すに付いては、其の存續期間に付き、特殊の制限がある。即ち建物の賃貸借を爲すに付、處分能力のない者は三年以下でなくば、賃貸借を爲し得ない。(民六〇二)

(イ)賃貸借は性質上管理行爲であるから別段處分の能力を必要としないが、其の長期なるものは、賃貸人の利害に著大なる關係あるを以て、法典は此の制限を設けたのである。

(ロ)處分の能力なき者とは、處分能力を有しない者。即ち準禁治産者を指す未成年者及び禁治産者は管理能力をも有しないから、固より之は除外さる。妻は單に民法一四條の制限に服するのみ、從つて賃貸借の制限は其の規定

外に在る。(註)

【註】同說梅博士要義三卷六三〇頁、鳩山博士日本債權各論四五七頁、末弘氏各論五七〇頁、反對橫田氏各論四九四頁、同氏法志一〇卷五號五七頁、(禁治産刋舍清瀨氏各論前編一五六頁、未成年者及び妻包含)

右は民法上の規定なるも、借家法上の建物賃貸借は、引渡に依り對外效を派生する强大なるものであるから、期間の長短を問はず處分能力の無い者は、借家法上の建物賃貸借を爲すを得ないと解すべきである。(註)

【註】藥師寺氏一六六頁

(二)**無權限者の賃貸借**　處分の權限なき者とは、他人の財産に付き、管理權を有するも、處分の權限を有せざる者を云ふ。權限の定めなき代理人、(民一〇一三)不在者の財産管理人、(民一〇五三)妻の財産を管理する人、(民八〇二)、後見人(民九二九)等之に屬す。之等の者は處分能力を有しないのであるから其の賃貸借長期に渉り、處分行爲と同視すべき賃貸借を禁じたのである。從つて處分行爲と同視すべき借家法上の賃貸借を爲すにも、自ら制限に服せざるを得まい。

右制限違背の行爲の效力に付いては、民法六〇二條に特別の規定がないから、能力及び權限に關する各個の規定に從ひ、之を決定せねばならぬ。從つて無能力者の能力制限に超えた場合には、取消得べきものとなるべく、(民一二三)代理人が權限を超えた時は、無權代理行爲となるべく、又夫が妻の同意を要する場合の如く自己の名に於て爲すべき行爲に付いて、其の權限を超えた場合には、之を無效と解せねばならぬ。

◇對抗力ある賃借權附建物賣買の效力　賃借權の登記又は引渡に依り、建物賃借權が排他性を有するとき、(民六〇五　本法Ⅰ)其の建物を買受けた者は、其の權利に依つて制限を受くるは、地上權、永小作權、地役權、留置權又は質權の附着せる建物を買受けた場合に讓らない。(民五六六Ⅰ)依つて斯かる建物の買主保護上、左の如き民法の規定が準用さる。

(一)民法五六六條第一項及び第三項の準用　即ち賣買の目的物に付き、賃貸借が爲されて其の目的物が賃借人に引渡されて居る場合、買主が之を知らないときは之が爲契約を爲したる目的を達すること能はざる場合に限り、買主は契約を解除することを得。其の他の場合は損害賠償の請求のみを爲し得る。而して其の解除又は損害賠償は買主が其の事實を知りたるときから、一年內に之を爲すことを必要とす。

(二)民法五三三條の準用　民法第五六六條の場合に、第五三三條が準用せらるゝならば、之と立法の趣旨を同一にする借家法第一條第二項の場合にも、民法第五三三條を準用せしむべきである。從つて買主は民法第五六六條に從つて契約を解除し又は損害賠償を請求せずして、賃借權の附着せざる建物の引渡の提供あるまで代金の支拂を拒絶することが出來る。此の規定は民法第五七一條の解釋として、擔保責任を問うた結果として生じた、契約解除に因る返還義務又は損害賠償義務に付き、同時履行の抗辯を認めたものではない。蓋し契約解除に付いては民法第五四六條の準用規定があるから、此の點に關し特に民法第五七一條の規定を要しない。(註)

【註】　同說藥師寺氏一六〇頁、異趣旨恩田氏五六頁

(三)第五七六條の類推　建物の買主は第三者が其の建物に付き、排他性ある賃

貸借を有することは、未だ確定せざるも、第三者が既に之を主張し、且其の主張の正當なるべき處あるときは、其の危險の限度に應じ、代金の全部又は一部の支拂を拒むことが出來る。(註)

【註】 同說薬師寺氏一六一頁、鳩山博士債權各論三六九頁

第五章　建物賃貸借の期間

◇長期建物賃貸借　建物賃貸借の存續期間は二十年を超ゆるを得ない。(民六〇四Ⅰ)若し之より長き期間を以て賃貸借を爲したる場合は、其の期間は之を二十年に短縮す。

(一)　存續期間は二十年を超ゆることを許さない。　存續期間を無制限に長くするは、賃貸借本來の性質に悖る。　蓋し債權契約は、當事者の個人的地位、信用狀態等を基礎として成立するものなるに、久しきに亙る建物賃貸借を認めるときは、四圍の狀況當事者の地位等に幾返轉あるに拘らず、尙當事者をして最初締結した契約の拘束を受けしむるは、苛酷であるのみならず、建物は土地の如く長く、他人の土地を借用する必要も尠いから、民法は其の長期を制限し、其の制限に依り生ずべき弊害は、期間の更新を認めて緩和することゝした。

(二)　二十年より長い期間を以て賃貸借を爲したるときは、之を二十年に短縮す。　之は民法が法律行爲の一部を有效とする他の場合と同じく、(民一七八、三六〇)期間の點のみを無效とするも、當事者に何等不利益を受くることなしとし、同時に賃貸借の長期を、二十年と爲せる規定との權衡を採りしものと考ふ。　若し當事者が此の短縮に關する規定を排除し二十年以上の存續期間でなくば、賃貸借契約を締結しないと云ふにあらば其の賃貸借は無效である。

◇期間の更新　賃貸借期間の更新とは、借家契約其のものゝ更新でなく既に存する借家契約に付き存續期間の點のみを更新する謂である。　既存契約の同一性を害することなく、期間のみ延長するのである。

(一)更新の豫約　賃貸借期間の更新を許す趣旨より推して、其の豫約を爲すことも亦妨げない。　但し其の豫約は法典が賃貸借長期二十年限定の趣旨に鑑み、更新の效力發生始期より二十年を出づるを得ない期間を限るべきである。

【註】　恩田氏四二頁は賃約時より二十年を起算するも賛成し難い。更新の效力發生始期に起算點を置かねばならぬ。蓋し更新後二十年は當然法の認容するところである。

(二)更新と擔保　賃貸借の更新は契約其のものゝ同一性を害しない。故に借家契約上の擔保は、消滅しないものと解するを要す。敷金の如きも亦然りである。但第三者が擔保供與者なるときは、更新の結果第三者の責任を加重するは不當であるから、此の場合從前の期間滿了と共に、擔保は消滅に歸するものと解す。(註)

【註】　恩田氏四二頁、鳩山氏各論四五六頁

(三)更新の制限　賃貸借には長期に制限がある。(民六〇四Ⅰ)更新は其の制限を排除すべきでないから、法は更新のときより起算して、二十年を超過するを得ないこゝした六〇四Ⅰ)處分の能力又は權限のない者の更新契約は其の賃貸借契約と同樣無效だと解すべきである。(註)

【註】　恩田氏四三頁は民法六〇二條の制限内に於て有效とせらる。然し既に借家法上の貸借は處分行爲と同價値を有し第六〇二條の適用・餘地を有しないとする論旨を進めるなら更新も處分能力のない者は出來ないと解すべきである。

◇**短期建物賃貸借**　臨時又は一時使用の爲でなく、建物を賃借した場合短期間に明渡すべきだとせば、借家の趣旨に反し、住宅難に苦しむ人々の堪へ難いところである。茲に於てか、借家法は建物賃貸借の最短期を制限して、六月未滿の期間の定めある賃貸借は、之を期間の定めなきものと看做し、(本法三Ⅰ)他面期間の定めなき賃貸借の解約申入は六月前に之を爲すことを要すとした本法三Ⅱ借家法は更に進んで借家人保護の見地から、此の規定に反する借家人に不利なる特約は「之を爲さゞるものと看做す」とした。(本法六)故に若し六月未滿の賃貸借は、臨時又は一時使用の借家でない限り、其の賃貸借は期間の定めないものとして取扱ふべく此の場合民法九五條の適用の餘地がない。(註)

【註】　同說藥師寺氏一六八頁、反對恩田氏四九頁、蓋し法律に依り當事者の效果意思を修正し意思の自由を拘制した以上、法律拘制通りの法律效果より生じないのであるから、斯かる場合に民九五條を云爲すべきでない。

第六章　建物賃貸借の法定更新

◇**總說**　建物賃貸借終了後は、賃借人は建物の使用を止めて、之を賃貸人に返

還すべきであるに拘らず、賃借人が賃貸借の存續期間、又は解約申入期間滿了後建物の使用を繼續するに拘らず、賃貸人が遲滯なく異議を述べなかつたときは更に賃貸借を爲したるものと看做される。（本法二、三Ⅱ）之建物賃貸借の法定更新である。

◇**法定更新の要件**　法定更新には次の三條件を要す。

第一、賃貸借の終了　借家法は法定更新に付き賃貸借終了原因中以下述ぶる。（一）存續期間の滿了、（二）解約の申入に依り終了したることを必要とした。賃貸借契約解除の場合は、法定更新の問題を生じない、之借地權の法定更新と異なる。（借地法六）

第二、借家の繼續的使用　茲に使用とは、賃借人が自ら建物を使用する場合の外、他人に適法賃貸又は使用貸、其の他留守居を賴む等の形式に依る使用を含む。

第三、遲滯なき異議不陳　賃貸人が期間の滿了又は解約申入に因り、賃貸借の終了したること、又は借家使用の繼續を過失に因り知らず、又は之を知るも遲滯なく異議を述べなかつたことを必要とす。（註）

【註】　同說藥師寺氏一七二頁、恩田氏一七三頁

◇**法定更新の效果**　次の如くである。

（一）前賃貸借と同一の條件を以て、前賃貸借終了の瞬間直に之に接續して更に賃貸借契約を爲したるものと看做される。　推定でないから當事者の反證は許されぬ。

（二）新賃貸借は前賃貸借と同一內容である。（イ）存續期間　（ロ）借賃の額　（ハ）支拂時期及方法　（ニ）修繕義務、（ホ）費用負擔等に亙り前賃貸借と同一である。（註）

【註】　同說三瀦氏二四頁、藥師寺氏一七四頁、恩田氏二二三頁、恩田氏は存續期間に付き民法第六一九條第一項但書の適用ありと爲すも正當でない。蓋し同條但書の如き規定を有しない本法第二條の解釋上、期間に關しても前賃貸借と同一條件で、更に賃貸借を爲したものと看做すを至當とす。　從つて當事者に解約權を生じない。

（三）前賃貸借に提供した當事者の擔保は前賃貸借の終了に因り消滅する。　但し敷金は此の限りでない。（民六一九Ⅰ）

◇**法定更新の適用範圍**　此の法定更新の規定は、臨時若しくは一時使用の爲

建物の賃貸借を爲したること明らかなる場合には適用がない。（本法八）

第七章　建物賃貸借の效力

第一節　建物賃借人の權利義務

第一款　建物賃借人の權利

◇**總說**　建物賃借人の權利は、抽象的に觀察すると本來當事者間の債權關係を基本とす。民法は明らかに債權主義立法であつて賃借人が賃貸人に、使用收益を爲さしむべく請求する權利を骨子とす。併し賃借人は單に建物を使用收益すべく請求するに止まらず、進んで建物の引渡を受け、現實に建物を用法に從つて使用し得るのである。故に賃借人の權利は、(一)對人的方面と、(二)對物的方面に作用する。而して其の對物方面から觀察すると、何等請求なる對人的屬性なく一種の支配關係なるも、之を以て賃借權物權說を立論するは早斷である。蓋し賃借權の內容は之に盡きるのでなく、民法第六〇五條借家法一條の存在は、

債權主義立法なるが故に意義がある。若し夫れ賃借權にして登記を爲し、借家法上の引渡あらんか、爾後何人にも對抗出來るのであるが、此の場合にも債權が化して物權となると云ふべきでなく、債權の效力擴大と見る方が穩當であらう。のみならず後述の如く目的物引渡後も賃貸借當事者間には債權的附隨關係を多く殘すのであるから、物權說は立法主義に反するのみならず賃貸借の本質上容認出來ない點もある。

第一項　建物引渡請求權

◇**引渡請求權**　借家契約は、當事者の諾成契約である。故に建物の引渡は、其の成立要件でない。未だ不存在若しくは第三者の建物でも、借家契約を締結し得る。併し借家契約は、賃借人に於て建物の使用を內容とす。從つて建物の占有を賃借人に於て獲得しなければ、目的が達成出來ぬ場合が多い。賃借人が建物の使用收益を爲すに付き建物の占有を必要とするときは、其の占有を移轉すべく請求し得るのである。

(一)引渡請求權は建物の使用に適せしむる、狀態作出の前提要件である、其の內容は對人的である。故に若し第三者が建物を占有せるときは、賃借人は賃貸人に引渡を請求し得るのみであつて、第三者に直接に强要し得ない分である。(二)建物引渡請求權は、借家契約の效力が存在する限り、其の必要のある限り之を行使し得る。(三)賃貸人が建物の引渡義務を履行しない場合、賃借人は民法第四一四條第四一五條の規定に基づき、强制履行又は損害賠償を請求し得る。又別に解除權の行使を妨げない。(四)建物引渡ありたりや否の立證責任は、賃貸人に在るものとす。

第二項　建物使用權

◇**使用權**　借家契約は、建物の利用を目的とす。從つて建物の引渡を受け、之を用法に從つて使用し得るのである。此の建物の使用は、賃貸借の重要な內容ではあるが對人的屬性に缺く。從つて物の支配關係であると云ひ、(註一)或は形成權だと唱へられ、純享益權と稱せらるゝも、(註二)要するに賃貸借の一種權能と云ふが當る。(註三)

【註一】　岡村氏法志一七卷七號一四頁一八卷五號七七頁以下
【註二】　藥師寺氏一七七頁
【註三】　鳩山博士日本債權各論四七一頁

第三項　修繕請求權

◇**修繕請求權**　建物賃借人は、建物の使用權を有する結果、賃貸人に對し賃借物の使用、及び收益に必要なる修繕を爲すべく要求し得る權利がある。修繕請求權には、(一)建物が將來修繕を必要とするに至つたときは、修繕を請求し得ると云ふ抽象的のものと、(二)具體的に建物に必要可能の修繕を要求し得る現實的のものがある。

◇**修繕請求權行使の要件**　修繕請求權の具體的のものは修繕が必要にして可能なる場合に生ず。

(一)修繕が必要なること　修繕が必要なりとは修繕しなければ契約の目的を

達成し得ない狀態である。使用不能の狀態と異なる。

(イ)修繕必要の狀態は賃貸人の責に歸すべき事由に基づくを要しない。

(ロ)修繕必要の狀態は建物の箇々の材料に付き、破損を來したるに因ると、外部的な原因に因るとを論じない。

(ハ)修繕必要の狀態が、賃借人の責に歸すべき事由に因り生じたる場合にも賃借人は此の請求權がある。但保管義務違背、不法行爲の責任ありやは別論とす。(註)

【註】 同說鳩山氏日本債權各論四六四頁、末弘氏各論五八五頁、反對岡松博士民法理由六〇六條二〇八頁

(二)修繕の可能なること　修繕不能の場合は全部又は一部の履行不能を生ずるものなるが故に其の效果は履行不能に關する規定に從ひ決定す。(民四一五、五四三、六二〇、六一一修繕の爲經濟上、新造と同一費用を要する場合は修繕不能と認む。

◇賃貸人の修繕義務不履行　其の義務違背の效果は、債務不履行に關する一般の規定に依る。隨つて賃借人は損害賠償請求權及び解除權を有す。又修繕義務を履行する迄、賃借人は同時履行の抗辯權に依り、賃金の支拂を拒絶することを得。但、修繕義務不履行の爲、賃借物の使用價値の減少したる場合、其の割合に應じて、當然賃金債務の減少すべきものとは解し難い。(註)

【註】 鳩山氏債權各論四六五頁、末弘氏各論三八六頁、恩田氏一〇九頁

◇修繕請求權の特約排斥　修繕請求權は、賃貸借上賃借人の地位と、固定するものでない。普通の事態に於て賃貸人は建物使用料とも云ふべき賃料を請求することを得るのであるから、使用設備に欠缺のない樣に、修繕義務を負擔せしめたのである。從つて其の修繕は建物の使用狀態等に依つても影響するから、特約に依つて、賃借人に負擔せしむるも妨げないのである。其の修繕義務賃借人負擔の特約は、賃貸人の立證を要すべきは勿論である。

第四項　妨害除去請求權の根據

賃貸人に對し賃借人が修繕を請求し得ると同一

◇妨害除去請求權の根據

理由に依り賃借人が破産以外の原因の爲使用を妨害せらるゝときは賃貸人に對し妨害除去の請求權がある。法典に何等の規定はないが賃貸人は使用盡力の積極的義務を負ふから第三者が賃借物を奪ひ其の他妨害を加ふるが如き場合には其の妨害を除去することに努むべく賃貸人に之を要求し得るものと解す。

◇**賃貸人の妨害除去手段**　賃貸人が妨害除去の手段として法律の認容を得て居るものに左の如きものがある。

(一)**物上請求權**　賃貸人が所有權者である場合には所有權に基づく物權的請求權が行使し得らる。物權的請求權は所有權の圓滿保護の上に認容され從つて左の如き態様がある。

(イ)**回復請求權**　所有物を奪取せられたとき之を再び所有權者の支配内に回復する權利である。

(ロ)**妨害除去請求權**　他人が建物を不法に占據するとか所有權の行使を妨害する際には此の妨害除去請求權がある。

右何れも物權的な請求權で債權でない。賃貸人は右請求權を行使して賃借人の妨害除去請求に應ずるを要す。

(二)**占有訴權**　建物の賃貸人は所有權を有しなくも民法第一九八條以下の規定に依る間接占有者として占有訴權を行使し得る。或は(一)占有保持の訴、(二)占有保全の訴、(三)占有回復の訴に依り建物の占有の保護を圖り得るものとす。占有の訴は訴訟物の價額に關せず區裁判所の管轄である。

尙賃貸人の右兩様の請求權は各獨立的のもので兩立を妨げない。從つて何れか一を選擇又は併用して行使することが出來其の占有訴權を行使する場合なるときは裁判所も亦本權の訴の理由に依り敗訴を言渡すことを得ない。

第五項　費用償還請求權

◇**總說**　賃借人は家屋賃借中家屋に付き修繕保存其の他の費用を支出するは一面他人の物の占有者として善良なる管理に任ずる必然である。法典も之を豫想して之が償還請求權に付いて規定を置いて居る。

◇必要費の償還請求權

(一)必要費の意義及び種類　必要費とは目的家屋の維持保存上必要なる費用である。必要費は之を臨時の必要費と、通常の必要費に區別することを得。臨時の必要費とは、水、震、火災等の事故に基づく費用で、通常費は日常必要なる小修繕、公租、公課の立替金等之に屬す。

(二)償還請求權の根據　惟ふに賃貸人は建物の使用收益に付き必要なる修繕保存義務を負ひ、(民六〇六)勢ひ之に必要なる費用は、賃貸人當然の負擔である。從つて民法第六〇八條は之等必要費は賃借人に於て、直に賃貸人に償還請求を爲し得る旨を規定した。(註)

【註】　償還請求權の根據民六〇〇條說橫田氏各論五〇二頁、鳩山博士各論四六八頁、民一九六條說末弘氏中大講義錄二七七頁

(三)償還の範圍　賃貸人の償還すべき必要費の範圍は通常借家契約の定むるところに依る。若し別段の定めない限り賃貸人は凡ての必要費、即ち通常費は勿論公租、公課の立替金も償還請求權あるものとす。(註)

【註】　末弘氏中大講義二七八頁通常費を含まず三博士、民法正解一一二四頁公租公課は償還反對、

◇有益費償還請求權

(一)有益費の意義　有益費とは建物の經濟上の用法に從ひ、其の收益を增加すべき出損である。例之建物の增築、改築等に要する改良費等の如き之である。

【註】　必要費は、支出費用の必要性の有無から見て之を決定し、有益費なりや否經濟的效果から觀察して決定す。故に必要費が同時に有益費と競合する場合もある。

(二)有益費償還請求權　有益費償還は、民法一九六條の規定に從ひ、(イ)賃貸人の現實出費或は又、(ロ)賃貸人の建物回復當時の現實の增加額中賃借人選擇して其の何れかの範圍に於て、請求を爲すことを得。(註)

【註】　選擇債務說中島博士民法釋義物權二〇五頁、恩田氏一二二頁、反對說大審院明治三五年二月二二日判決

◇費用支出原因と償還請求權　賃借人の費用償還請求權の發生原因たる事實は、賃借人の善意なると、惡意なるを問はざるものとす。民法一九六條は惡意占有者が權利者たるときは、辨濟猶豫を與ふと爲したるも、民法六〇八條は善意

惡意に拘らず賃貸人の請求あるときは、裁判所は相當の期限を許容し得。

◇不償還と留置權　賃借人の費用償還請求權は、建物に關して發生せるものなるを以て、賃貸人が其の義務を盡さない限り賃借人は民法第二九五條以下の規定に從ひ、留置權を有するに至るものとす。

◇費用償還の除斥期間　賃貸人が建物の返還を受けたるときより、起算して一年間に、賃借人費用償還請求權を行使しないときは除斥期間に罹るものとす。(民六二二)此の期間は時效期間でないから中斷等のことはない。期間の到來と共に當然費用償還の請求權は消滅する。

第六項　損害賠償及び契約解除權

◇賃借物の瑕疵と損害賠償請求權及び解除權　賃貸借は前述の如く有償契約である。故に賣買の規定が準用される。(民五五九)目的物の瑕疵が事實的瑕疵で修繕に依り除去し得べきものなるときは、賃借人は民法六〇六條に基づき修繕請求權を有す。併し修繕義務に關する規定は瑕疵擔保の特別規定でない。

從つて賃借人は民法第五百六十一條以下の規定に從ひ、契約解除權及び損害賠償請求權を有するのである。

◇賃貸人が賃借人の意思に反する保存行爲と契約解除權　賃借人が賃貸人の强制保存行爲に因り建物賃借の目的を達することが出來ないときは此の事實のみに依り契約解除權を有するものとす。若し賃貸人の保存行爲が權利の濫用なるときは賃借人別に損害賠償請求權を有すること勿論である。

◇賃借物の滅失と契約解除權　賃借建物の一部が賃借人の過失に因らずして滅失したるときは賃借人は割合に應ずる借賃減額請求權を有するの外殘存部分のみでは賃借人賃借目的を達成し難い限り契約解除權を有するものとす。

✓第七項　造作買取請求權

◇總說　賃貸人の同意を得て建物に附加したる疊建具其の他の造作あるときは賃借人は賃貸借終了の場合に其の時價に於て之を賃貸人に買取らしむることが出來る。此の權利を造作買取請求權と云ふ。(註)

【註】 造作買取請求權は造作の公經濟的作用から之を貸貸人に買取らしむるを國家經濟上是なりとしたに依る。故に造作買取請求權は當事者の意思を忖度した任意規定でもなければ解釋規定でもない。蓋し貸借人の建物貸貸借終了後の原狀回復義務を强調して造作撤去を貸借人に求むるは餘りに私經濟を蹂躙するからである。

◇**主體**

(一)**主動的主體**　造作買取請求權を有する者は貸貸借終了の場合に於ける貸借人である。造作の第三取得者は當然に貸貸人に對し造作買取請求權を有しない。但造作買取請求權を承繼した者は此の限りでない。貸借當事者數人なるときは不可分的に共有するものとす。

(二)**受動的主體**　造作買取義務者は貸貸借終了の場合に於ける貸貸人である。過去に於て貸貸人たりし者及び終了後建物所有權取得者は此の義務を負擔しない。但し此の義務は一身專屬のものでないから相續其の他一般承繼は可能である。又貸貸當事者數人なるときは不可分的に數人が受動的當事者となる。但し特約を以て一人のみに此の權利を有せしむるも不可はない。

◇**造作の意義**　造作に二義がある。有形造作及び無形造作之である。

(一)**有形造作**　有形造作とは建物利用上附加したる疊、建具、板敷、棚の如き附屬物を云ふ。之を分說すると、

(イ)建物利用上の附加物は有形造作である。建物と附加して一體を爲すものは最早造作でなく、建物自體である。故に貸借人は費用償還請求權の問題を殘すのみである。

(ロ)有形造作は多く建物と物理的結合を爲さない、獨立的な從物、及民法二四條但書の貸借人の所有權を有する物である。(註)

【註】 有形造作の例　(一)動產、疊、建具(二)不動產、物置、湯殿(三)其の他の動產、商牌、看板、庭木、庭石、引込水道、瓦斯管等。

(二)**無形造作**　形體を有しない單なる利益關係たる場所金、得意關係の如きものを云ふ。無形造作は借家法第五條の造作なりや否、爭あるも、無形的なることゝ、財產的價値は別論であり之を排除すべき理由はない。(註)

【註】 無形的なりとは云へ、財產的價値に有形物を凌ぐものさへある。斯くの如き價値を云はれなく、貸貸人に奪取せしむべきでなく、無形造作も現在取引の物體として取扱はるゝを以て、貸借人が貸貸借終了に因り此の價値を喪ふものとするは、餘り犧牲が高價に過ぐ。

◇造作買取請求權の性質

(一)財産權性　此の權利は賃借人が賃貸人に對し、造作買取請求に依り、造作の賣主たる權利を形成する權利であるから、賃借人の資産を構成すべき性質を有し、賣買一方の豫約權に類似の財産權である。代位訴權(民四二三)の物體たるのみならず差押も可能である。

(二)形成權性　賃借人に於て、造作買取の意思表示を爲すに依り、造作に關する權利は賃貸人に移轉す。敢へて其の移轉に付賃貸人の同意を得ることは必要でなく、單に賃借人の一方的意思表示で權利變動の效力を生ず。從つて其の性質は形成權に屬す。

(三)移轉性相續性　造作買取請求權は獨立して之を讓渡し得るのみならず、相續も亦可能である。

◇造作買取請求權の發生　造作買取請求權に二種がある。(一)將來賃貸借終了せば、具體的なるべき期待に繫る造作買取請求權で其の　(二)は賃貸借終了の場合、具體的に發生する買取請求權之である。　前者は抽象的未熟の造作買取請求權であり、後者は具體的現實の買取請求權である。

(一)抽象的造作買取請求權の發生　此の權利は賃借人が賃貸人の同意を得て造作を建物に附加したとき、又は賃貸人から造作を買受けた時に其の造作に付き發生し移轉及承繼の目的となる。

(二)具体的造作買取請求權　此の權利は、賃貸借終了に因り發生する形成權たる買取請求權である。借家法第五條の正規するところに基く權利である。即ち賃貸借が終了したるに基き買取らしむべき造作の存在を前提として發生する具體的の權利が之である。

以上何れもが公益的理由に依り法律に基き、賃借人保護の爲に認められた權利で、當事者の意思表示に因るものでない。從つて當事者の絕對自由に委せられてない。

◇造作買取の目的物　買取の目的物たる造作に付いては法律は左の如き制限を設く。

A　賃貸人の同意を得て附加したる造作

(イ)同意の性質　附加造作にして買取の目的物たるものは賃貸人の同意を得たるもの、其の賃貸人の同意とは附加造作たることの觀念表示である。(註)

【註】　反對意思通知說藥師寺學士前揭一八四頁。

(ロ)同意の時期　同意の時期に付いては別に制限がない。何時でもよい。豫め同意を得たると爾後追認的のものたるを論じない。

(ハ)同意の方法　同意は明示たると、默示たるとを問はない。個別的なると概括的なるとを論じない。

(ニ)同意の代理　同意は代理を許すものとす。法定代理、任意代理は固より差配人の如きも同意代理權を有す。

(ホ)同意の取消撤回　同意は準法律行爲であるから、一般規定の準用がある。從つて詐欺、强迫、無能力等の取消を許す。但し一旦與へられた同意の撤回は許されぬ。

(ヘ)附加造作中に無形造作を含むや、除外すべき格別の理由はない。

B　賃貸人より買受けた造作

賃貸人より買受けた造作とは、賃借人との間の賣買契約に基き取得した造作の謂なるも、贈與、遺贈等に因り取得した造作も、亦賃借人は賃貸人に買取らしむることが出來る。(註)

【註】　反對恩田氏前揭一八二頁に於ては賣買以外の法律行爲に基き取得したる造作を包含せざるものとす。

賃借人が前賃借人よりの買取造作は包含しない。但賃貸人に於て後の賃借人が前賃借人から造作を買受け、從前通り建物に附加せしめ置く事實を知りて異議を述べない以上、附加造作と同樣に取扱はれるであらう。(註)

【註】　同說藥師寺學士前揭一八六頁

◇造作の價格　借家法第五條は時價を以て造作の買取を請求することを得と爲す。

(イ)時價決定時　時價は買取請求權發生時なりや、具體的行使の時なりや請求權發生時なりとするを通說とす。(註)

【註】　同說藥師寺氏一八八頁恩田氏二八五頁

(ロ)造作評價方法　造作の評價は造作の附加的狀態に於てすべく、隔離的打算で以てすべきでない。要するに合理的な客觀的標準に依て決すべく、爭あらば裁判所の判定に依るべきであらうが、裁判所は四圍の事情殊に　(一)建物所在の位置　(二)買取請求者の業態並に業務の振否　(三)有形造作の價額等を參酌して誠實公平に決定すべきである。

◇造作買取請求權の行使　其の方法形式は左の如くである。

(一)行使の方法　買取請求權は形成權である。從つて權利者の一方的意思表示で足る。

(二)行使の樣式　買取請求の形式は書面たると、口頭たるとを、裁判上に於て行使するとを問はない。

(三)行使の效力　買取の意思表示は相手方に到達するに依て效果を生ずる。

(四)行使の範圍　造作買取請求權は、買取請求を爲し得べき造作の全部に付き之を行使するを要しない。其の一部に付き行使するを妨げぬ。賃借人が買取請求に付き、種類數量を明示しない場合には、全部の造作に付き之を行使したものと解すべきである。

◇造作買取請求權行使の效果　造作買取請求の意思表示が、相手方に到達したときは、賃貸人、賃借人間に付き、造作賣買の法律關係を形成する。

(一)造作上の權利の移轉　造作は特定物であるから、請求權行使と共に賣買債權成立し、及物權は相對的有因的に賃貸人の所有權に歸す。

(二)造作代金支拂義務　買取請求權行使の效果として、賃貸人は造作を時價に於て買取るべき、義務を負擔することゝなる。代金支拂に付いては、法定猶豫はない。遲滯なく代金債務を支拂はねばならぬ。

(三)賣買規定の準用　造作賣買は賃借人の一方的表意に基くものなるも依然賃貸人賃借人間に賣買契約を結成せしむるから、一般賣買の規定が準用さるべきである。

(イ)擔保責任　造作賣買は法律規定に直接根據する、一種特別の有償取得なるを以て、賣買に關する民法第五百六十條以下の規定に依り、追奪並に瑕疵の擔保責任があるものとする。

(ロ)同時履行の抗辯　造作賣買に於て、賃貸人の賣買代金支拂義務と、造作の引渡とは、對價關係にあるも、之を理由として家屋明渡義務を牽聯せしめて、同時履行の抗辯權ありやに付、肯定說(註一)と否定說(註二)とがある。吾人は後說を採る。

【註一】　横濱區大一一年九月一八日判決法律新聞二〇七七號五頁平野氏法學志林二五卷四號四〇頁藥師寺氏前揭一九二頁

【註二】　恩田氏前揭一八九頁法律評論記者同誌一二卷民法二六頁

(ハ)留置權　賃借人は賃貸人が造作代金を辨濟せざる場合に於て、留置權の主張を爲し、建物の明渡を拒み得るや、之を肯定するを相當とす。(註)

【註】　同說恩田氏一九〇頁以下反對藥師寺氏前揭一八九頁

◆造作買取請求權の消滅原因

(一)買取請求權の行使

(二)賃借人の拋棄

(三)混同

(四)時效　造作買取請求權は民法一六七條第二項の權利に該當し、從つて二十年の消滅時效にかゝる。

(五)催告排除　賃貸人は、相當の期間内に買取を請求するや否やを確答すべき旨を催告し、若し其の期間内、賃借人が確答しないなら、買取請求權を失ふ旨の催告方法に依つて、買取請求權を消滅せしむることを得。之は別段に本法に規定はないが、民法第五五六條第二項を類推すべきである。

第八項　敷金返還請求權

◆總說　敷金は賃借人が賃料支拂義務、其の他借家契約上の義務履行の擔保の爲、賃貸人に交付する金錢其の他のものを云ふ。賃料支拂其の他借家契約上の債務の擔保であるから、債務不履行のない限り、借家契約終了の際之が返還を受くるものとす。

◆返還の要件

(一)借家契約の終了　其の終了原因の如何は問はない。期間の滿了に因ると其の他の事由に基くとは區別しない。兎に角敷金は借家契約上の債務不履行のないことを條件として、借家契約終了に因て返還請求權を產むものとす

る。故に借家契約存續中は、返還請求權は發生しない。從つて此の間に於て敷金と賃料債務は相殺し得られない。のみならず賃借人は敷金を他人に讓渡し、第三者之を差押ふるも完全に其の目的は達成し得られない。

(二)借家契約上の債務不履行なきこと　敷金の擔保範圍は、約款に依るを本則とするも、特約のない限り賃料債務其の他借家契約上賃借人の有する義務不履行に因る賠償債務を擔保するものと解すべく、從つて敷金返還請求權の發生するには、之等の事情のないことが要件である。若し賃料の延滯其の他の賠償義務ある場合に於ては、敷金を以て、之に充當し其の殘餘あるときに限り返還請求權を生ず。

第九項　建物占有上の訴權

◇總說　賃借人は借家契約即ち建物の賃貸借に基き、家屋の引渡を受くる權利を有し、賃貸人から目的家屋の引渡を受けたるときは、現實に之を占有し、用法に從ひ使用し得るのである。從つて賃借人は、家屋の引渡を受け、現實に占有せる以上賃借權たる本權の外に、占有權者としての權利を享有し得ねばならぬ。蓋し占有權は、自己の爲にする意思を以て、物を所持するに依り之を取得するのであつて、賃借人は賃貸人の爲に目的物保管の義務履行として、家屋の實力支配を爲すの他、自己の爲にする意思を以て、建物に付き實力支配を及ぼしつゝあるものであるから、占有權者たることは疑を容れない。

◇賃借人の代理占有者としての權限　賃借人は賃貸人の爲に、即ち返還關係に於て建物を占有す。其の占有は建物保管義務の履行としても見得らるべく、若し其の占有物に付き他人が不正なる侵害を加ふる場合に於ては、直ちに之を賃貸人に通知する義務がある(民六一五)のみならず、裁判上理由なく引渡を受くるに於ては、訴訟告知を爲し得べく(民訴六三)賃貸人自身が侵害の排除を行ふことの出來ぬ場合は、進んで賃借人自ら侵害の排除に務むべきである。

◇賃借人の占有訴權　賃借人は占有權者として、侵害の態樣に應じ、夫々の訴權を行使し得るのである。

(一)占有保持の訴　他人が不正に建物に對する實力支配の關係を不完全なら

しむべき侵害を加へたときは、占有保持の訴に依り、其の妨害の停止、及損害賠償の請求を爲すことを得。(民一九九)

(二)占有保全の訴　賃借人が賃借家屋に付き妨害を受くる虞ある場合に於ては占有保全の訴に依り其の妨害の豫防、又は損害賠償の擔保を請求することを得。(民一九九)

(三)占有回收の訴　賃借人が不法に、建物の占有を奪はれたときは、占有回收の訴に依り、其の返還及損害賠償の請求を爲すことを得。

第十項　造作物收去權

◇總說　賃借人は借家契約終了の際、賃借家屋を原狀に復して返還するを通則とす。但し造作に付ては、賃貸人に對し之が買取請求權が認められて居る。けれども夫は賃借人の權利であつて、之を行使すると否とは自由である。賃借人は造作物の買取を請求しないで、自ら之を收去するの權利を有す。(民六一六、五九八)但賃借人の造作が、不動產たる建物に附合して、一體を爲すときは其の附屬

行爲が權限に基かざる場合に於ては、附合に因り賃貸人其の所有權を有するに至るべきを以て、此の場合に於ては附屬物と雖も收去することを得ざるものとす。尙建物と一體を爲さゞる場合に於ても收去に要する費用に付いて建物の留置權を主張するが如きことは容認されまい。

第二款　建物賃借人の義務

第一項　賃料支拂義務

◇總說　賃借人は賃貸人に對し、建物使用の對價として、賃料支拂義務を負擔す。之を分說すると、

(一)賃料債務の發生　賃料債務は建物賃貸借を原因として發生す。併し乍ら賃料は、建物使用の對價なるが故に建物の使用と同時履行の相關に立つ。けれども建物を具體的に使用すると否とは、賃料債務の發生に關しない。

(二)賃料債務の性質　賃料は時の經過と共に發生し賃貸人の爲には、一の法定果實である。(民八八)且權利の存續期間日割を以て收取するを普通とするを以

て(民八九)利息、小作料、年金、其の他の定期金と共に其の性質相通ず。

(三)基本的賃料と支分賃料　賃料は基本たる賃料の外、毎辨濟期に支拂を受くべき個々の請求權を發生するや、爭あるも大體之を認めざるを得まい。從つて基本たる賃料債權の發生時期は、契約成立の時期なるも、毎辨濟期に支拂を受くべき個々の請求權即ち支分權は建物使用收益に應じ、順次發生す。故に支分權は、辨濟期到來して獨立性を有し、讓渡處分又は差押の可能性を有するに至る。

(四)賃料支拂時期　特約あるときは固より之に從ふ即ち前拂、週期拂、後拂と爲す等自由に特約し得る。但特約のない限り毎月末拂である。(民六一四)

(五)賃料支拂場所　賃料は特約ない限り民法第四百八十八條に從ひ持參債務であるから、賃貸人の住所若くは其の指定したる場所に於て爲す。但現時の實際に於ては間々借家管理業者、差配人等に於て、賃借人の住所に取立つるの慣行もある。

(六)賃料債務の時效　賃料債務は一種の定期金債權であるから、其の時效は民

法第一六八條以下の規定に從ふ。

◇賃料增減請求權　地價の昂低、公租公課の增徵、比隣地代の增加等に依り賃料の增減請求權があるか何うか、從來學說岐れて居たが、借地法借家法では原則として之を認容し、疑議なからしむることゝした。(借地法一二、借家法七)

(一)賃料增減請求權の發生要件

A　第一に賃借人が家賃支拂の義務を負擔することを要する。故に家賃免除の場合は此の問題を生じない。但前拂なるときは新なる增減を基本として淸算すべきである。

B　第二に家賃が土地若くは建物に對する(一)公租公課の增減(二)若くは地價の昂低(三)比隣建物の借賃に比較して、不相當なるに至つたことを要する。但(一)乃至(三)の原因は、何れも獨立原因を爲すこと、及各原因間に優劣强弱の差あらば、之を相殺して公正水準を決定す。

C　第三に增額請求權に付いては一定の期間不增額の特約があらば、其の期間丈此の權利は發生しない。減額請求權に付いては發生除却の特約は

無效である。（本法六）

(二)増減請求權の性質　家賃増減請求權は、形成權である。即ち當事者の一方的意思表示で、増減を爲すことを得。敢へて相手方の承諾を要しない。

(三)増減請求權の行使　其の行使は、相手方に對する一方的意思表示で爲すを以て足る。其の方法は書面たると口頭を以て爲すと、裁判上たると裁判外たるを論じない。但増減請求を爲すに付いては、必ずしも其の發生原因を明確にするの要なく客觀的に其の原因あらば足る。又將來増額すべき賃料も、確定し得べき方法に於て表示すれば足る。必ずしも確定表示の方法を必要とせぬ。（註）

【註】裁判上爲す場合の訴訟價額は當事者が訴に因り得る利益が賃料全部でなく増減部分に止る故に、増減部分の二十倍の額に於て訴訟物の價額を決定す。同說恩田氏前揭七七頁

(四)賃料増減確定時　賃貸人が賃借人に對し、賃料増減の意思表示を爲したる場合、其の賃料増減の效力は、意思表示が適法に爲され、效力を發生したるときに於て確定す。判決の確定時でない。且其の判決は創設判決に屬す。

◇賃借物一部滅失と減額請求　賃貸物の一部が賃借人の過失に因らずして滅失したるときは、賃借人は其の滅失部分の割合に應じ賃料減額の請求を爲すことを得。（民六一一）此の規定は借家法の規定と、立法の目的を異にするから、借家法第七條と兩立し得るものとす。今其の適用の要件を擧ぐると左の如くである。

(一)建物の一部の滅失したることを要す。全部滅失の場合は履行不能の問題となる。一部滅失は一部の毀損と異り、物理的修繕不能、又は經濟的修繕不能、即ち過重の修繕費を支出すれば修繕可能なるも普通の修繕料では復舊しない程度の滅損を云ふ。

(二)滅失が賃貸人の歸責事由に依らぬこと、故意又は過失に基因する賃貸人の滅失行爲は、賃貸借の債務輕減の事由とならない。從つて賃貸人の建物一部奪取等の場合は法典に所謂一部滅失とならぬ。

(三)滅失部分の割合に因り、賃料減額の請求を爲し得るものとす。

第二項　賃借家屋の適使義務

◇**賃借物の使用**　建物賃借人は建物の使用權を有するも、夫は一面契約の趣旨法規に因り、定まれる用法に從ひ、使用權の制約を受く。即ち賃借人は賃借家屋を用法に從ひ、使用を爲すことを要す。(民六一六、五九四Ⅰ、六一二)若し賃借人が此の義務に背反して、建物を使用するときは、損害賠償の責に任じ、賃借人は民法第六一二條第二項の特別規定及び民法第五四一條以下の一般規定に從ひ、契約を解除せられねばならぬ。

第三項　建物保管義務

◇**總說**　賃借人は借家契約終了の際、建物の返還義務を負ふ。其の返還義務は特定物給付の債務であるから賃借人は賃貸人に對して建物の引渡を爲す迄は善良なる管理者の注意を以て建物の保存を爲すを要す。

◇**建物保管義務の內容**　保管とは、自然力又は不法なる人爲に基く侵害を排斥して建物を保完するを指稱す。而して其の保管義務は、保管者に於て、善良なる管理者の注意を以て之を爲さるべきである。

◇**保管義務の違背**　賃借人が故意過失に因り、建物に損害を及ぼしたるときは保管義務不履行に因る損害賠償の外、不法行爲上の損害賠償の責に任ず。此の場合は兩個の賠償責任は、競合するものとす。但失火の責に關する法律(明治三二年、三月法律四〇號)は不法行爲の責任のみに關し債務不履行のそれに關しない。從つて輕過失に因る失火の爲め、賃借建物を燒燬した賃借人は、不法行爲の責に任じないが債務不履行の責任を免れぬ。(註)

【註】　同說明治四五年三月二三日大判、梅氏法學志林八卷五號一頁園野氏損害賠償論一七九頁松本博士私法論文集一卷二三七頁清瀨氏債權各論前編一六八頁末弘氏債權各論六三四頁、鳩山氏日本債權各論五〇二頁藥師寺氏前揭一九六頁、恩田氏二一五頁反對明治三八年二月一七日大判、明治四四年六月八日大阪控訴判決法律新聞七二五號二一頁岡村氏法學志林一八卷一二號一頁西川氏法學新報一八卷七號一八二頁

◇**保管義務に從たる義務**

(一)**通知義務**　賃借建物が修繕を要し、又は賃借建物に付き權利を主張する者あるときは遲滯なく之を賃貸人に通知することを要する。但賃貸人が旣に知

り居るときは此の限りでない。(民六一五)

(二)保存行爲許容義務　賃貸人が建物の保存に必要な行爲を爲さうとするときは、賃借人之を拒むことを得ない。(民六〇六)賃貸人が建物に付き、保存行爲を爲さうとするに當り賃借人の意思に反し、且之が爲め賃借を爲したる目的を達することが出來ないときは賃借人は契約の解除權を有する。(民六〇七)

第四項　建物返還義務

◇建物返還義務　借家契約に於て、賃借人が賃貸人より建物の引渡を受けたるときは、契約終了の際に於て、賃借人は賃貸人に建物を返還すべき義務を有す。蓋し其の義務は賃貸借當事者の豫期すべき契約上の義務たること論なく、又賃貸人が一面所有權其の他の物權者なるときは、物權的請求權に基く返還請求を爲し得べきは當然である。

◇原狀回復義務　賃借人が建物に疊建具其の他の造作を附加したるときは賃借人が賃貸借の終了したるとき其の造作を建物より收去して、建物を原狀に復し之を賃貸人に返還すべきである。(民法六一六、五九七、五九八)但し賃借人は賃貸人の同意を得て附加したる造作、並に賃貸人から買受けた造作は、之を收去せずして賃貸人に對し、時價を以て買取るべきことを請求し得る。(本法五)此の場合賃借人は造作買取請求權を行使することに因り、造作の收去義務を免れる。けれども此の買取請求權を拋棄して、行使しなければ原狀回復義務を免れぬ。

第二節　建物賃貸人の權利義務

第一款　建物賃貸人の權利

◇總說　賃借人の權利義務と賃貸人の權利義務とは、互に表裏の關係にある。從つて賃借人の權利に對しては夫處に賃貸人の義務となつて顯れ。賃借人の義務に對しては賃貸人の權利となつて顯るゝ如く、其の關係は密接である。故に上述賃借人の義務として說いたところ、賃貸人の權利として觀取し得べきものは、重複を避け單に項目を擧げて參照箇所を指摘するに止む。

第一項　賃料請求權

◇賃料請求權　賃借人の賃料支拂義務として四五頁に說くところの參照を乞ふ。

第二項　賃料增額請求權

◇賃料增額請求權　本書四七頁參照

第三項　建物返還並原狀回復請求權

◇建物返還請求權　本書五二頁參照

第四項　建物適當使用請求權

◇建物適當使用請求權　本書五〇頁參照

第五項　建物保管請求權

◇建物保管請求權　本書五〇頁參照

第六項　契約解除並損害賠償請求權

◇解除並損害賠償請求權　本書五〇頁以下參照

第七項　敷金上の權利

◇總說　借地借家關係に於て賃貸人賃借人間に授受する敷金は、賃借人の債務を擔保する爲め、賃貸借に從たる契約で、金錢所有權を賃貸人に移轉するに在るものとす。坊間洽く行はるゝところなるも、其の法律關係必ずしも簡易のものでない。左に一言することゝす。

◇敷金の要件　敷金契約は大體左の特質を有す。

(一)　敷金契約は借地借家契約に從たる契約である。

(イ)敷金契約の當事者と賃貸借の當事者とは必ずしも一致しない。賃貸人は第三者と敷金の授受を爲すこともあらう。

(ロ)敷金契約は主たる賃貸借に從たる契約であるから、主たる賃貸借の成立を前提として敷金契約も成立を見る。主たる賃貸借の無いところに敷金

契約丈存立する理由がない

(ハ)敷金契約は主たる賃貸借と別個の契約であるから、敷金の不交付は、主たる賃貸借の不履行とならぬ。但當事者が特約に於て、借地借家契約が敷金交付條件に繫るものなるときは敷金の不交付は賃貸借の成立を阻却す。

(ニ)敷金契約は主たる賃貸借が消滅すれば敷金契約も終了する。主たる賃貸借當事者に變動を生じたときは如何。

A　賃貸人が建物所有權を讓渡したとき新賃貸人が承繼を諾すれば問題はないが若し何等の特約ないときは舊賃貸人に對してのみ敷金返還請求權があるも、吾人は敷金返還義務は賃貸借と共に、新所有者に移轉するものと信ず。

B　敷金差入人たる賃借人が其の賃借權を讓渡したとき、讓受人は特約に依り敷金返還請求權を讓受ない以上、其の返還請求權を取得しない。

C　第三者が敷金差入人たるとき賃貸人又は賃借人に變動あるときは特約に依つて返還請求を爲し得るは勿論である。

(二)　敷金契約は金錢の所有權を移轉することを目的とする一種の踐成契約であり物權契約である。封金を差入れることもあり不特定流用の金錢を交付することもある。

◇**敷金契約の性質**　敷金は賃借人の債務を擔保する目的として授受せらるゝものなるが故に、所謂身元保證金等と共に契約保證金の一種に屬す。由來其の法律上の構成に就ては質權設定說と信託的所有權讓渡契約說とがある。

(一)**質權設定說**　敷金は質權設定の一種に屬すると爲す說で岐れて左の如くなる。

A　**不規則質說**　此の說は不規則なる金錢の上に質權が成立すと爲すものなるも、不規則質を認めない我が法典上の解釋としては容れられぬ。

B　**債權質說**　此の說は賃借人の有する敷金返還債權の上に質權を設定すと爲す。(註)債權質に付いて一定の方式殊に債權證書があらば、質權者に交付を要す(民三六三)敷金證書は敷金債權を主張する證據方法で、常に賃借人の占有を必要とすべく、且當事者に斯かる複雜なる效果意思は無いから此

の說は不可である。

【註】 横田氏物權六四〇頁三潴氏擔保物權法一五〇頁

(二)信託的所有權讓渡說　賃貸人は借家契約終了の際賃借人に契約上の債務不履行なきとき之を返還すとの一定制限を附加する條件附債務を負擔するの意思に於て敷金の所有權を取得す。從つて條件附債務契約と金錢の所有權讓渡契約とを包含する一種の無名契約である。(註)

【註】 岡松氏内外論叢五卷二號仁井田氏同上三卷四號神戸氏權利質論三〇〇頁、末弘氏各論六四三頁鳩山氏各論五〇七頁

◇敷金の擔保範圍　敷金は從來賃料延滯の擔保として差入れられたるも、之に限定すべき理由なく、如何なる債務を擔保すべきやは、一に敷金契約の內容に依り決定すべく、特に賃料に限定しない以上賃貸借契約上の一切の債務を擔保するものとす。(註)

【註】 同說恩田氏九一頁

◇賃貸人と敷金　敷金を受領したる賃貸人は其の敷金に付いて他の債務者に優先して辨濟を受くることゝなる。民法三一六條に於ても賃貸人が敷金を受取りたるときは、其の敷金を以て辨濟を受けざる債權の部分に付いてのみ、先取特權を有すと規定するに依り見るも明かである。蓋し若し優先的辨濟を受け得ざるものとせば、賃貸人の有する先取特權の範圍を減縮する理由がない。

第八項　賃貸人の先取特權

◇總說　建物賃貸人は家屋其の他賃貸から生じたる賃借人の債務に付き賃借人が其の建物に備付けたる動產の上に先取特權を有す。(民三一二之)民法上不動產賃貸の先取特權と呼ばるゝものである。

◇特權の目的物　此の先取特權の目的物は、賃借人が其の建物に備付けた動產である。(民三一四)茲に所謂備付とは建物の常備品である。固より建物の內部外部に亙るものを包含す。(註一)其の使用が全然賃借の目的たる建物其の物と沒交涉なるものは假令建物內に存在すと雖も、備付品たることなきものとす。(註二)備付動產を第三者に引渡後は先取特權を失ふ。

【註一】　例之疊、建具、店、水桶、臺、椅子、卓子、金庫等は備付品である。

【註二】　例之衣類、懐中時計、靴、手袋、帽子、杖、金錢、有價證券、寶石類等は備付品でない。

◇讓渡轉貸と先取特權　建物賃貸人は賃借人が賃借權を讓渡し又は轉貸したる場合に於て讓受人又は轉借人の動産及轉貸人が受くべき金錢に付き先取特權を有す。(民三一四轉貸人の受くる金錢とは轉貸の對價を指稱するものと解す。此の對價は債權に外ならないから民法三〇四條に準じて拂渡前に賃貸人之を差押へねばならぬ。

◇總清算と特例　賃借人の財産總清算の場合に於ては賃貸人は前期當期次期の賃料其の他の債務及前期並に當期に於て生じたる損害賠償に付きてのみ先取特權を有す。(民三一五)此の規定は賃借權の讓渡轉貸の場合に類推適用がある。

(一)財産の總清算の意義　總清算とは破産、法人の解散後の清算、相續の限定承認、財産分離等賃借人の一切の財産を擧げて清算する場合を云ふ。

(二)前期當期次期の意義　清算の開始ありたる月及其の月を標準として、前後各一ヶ月中標準の月を當期と云ひ、其の前月を前期、後の月を次期と稱す。

◇敷金と先取特權　民法第三一六條に於ては賃貸人が敷金を受取りたるときは、其の敷金に付いて辨濟を受けざる部分に付いてのみ先取特權を有すと爲す。故に賃貸人は敷金に付いて先づ辨濟を受け、然る後に此の先取特權を行使せねばならぬ。(註)

【註】　敷金に就いては五五頁以下參照

◇先取特權の順位　此の先取特權の順位は次の如くである。

(一)動産先取特權中では第一順位を占む。(民三三〇、一號)

(二)共益費用支出の一般先取特權に後る。(民法三二九)

(三)旅店宿泊及運輸の先取特權とは平等の地位に於て分配を受く。

(四)動産質權者との間に於ては民法第三三四條の規定に依り各債權額の割合に依り分配を受く。(民三二)

(五)賃貸人が債權取得當時民法三三〇條第一項第二號以下規定の先取特權の存在を知り又は賃貸人の爲めに物を保存したる者に對しては優先權を行ふことを得ない。

◇建物引渡義務　二一頁參照
◇建物修繕義務　二三頁參照
◇妨害除去義務　二五頁參照
◇瑕疵擔保義務　三〇頁參照
◇費用償還義務　二七頁參照
◇造作買取義務　三一頁參照

第八章　建物賃借人の保護

◇**總說**　都市住宅難は一面都會集中の人口を收容し得ない借家難である。建物の需要は年次熾烈を加へ行き、其の供給の不足のところに、借家紛爭が發端し易い。惟ふに之れ現代世相の一面ならむ。

◇**獅子契約**　優越なる地位を利用して不當に他人をして不利なる契約を締結せしむ。斯かる契約は獅子契約として指摘さる。契約自由の名に隱れたる惡虐である。建物所有者又は差配等が住宅拂底に乘じ、借家人をして餘儀ない不利益な條件を以て、借家契約を締結すべく要求し、若し借家人たるべき者が應じないなら契約拒絕を敢へてす。此くて借家需要者は詮方なく不利益極まる條件で借家契約を締結す。獅子契約は借家關係に於て甚だ露骨であつた。借家法制定の機因亦茲にある。

◇**獅子契約の禁斷**　借家法は獅子契約の不幸から借家人を保護せんが爲め第一條乃至第五條の規定に反する特約で、賃借人に不利なるものは之を定めざるものと看做す旨を規定した。(本法六)

(一)不利なる特約　不利なる特約は賃貸借契約と、同時に爲されることを要求しない。賃貸借契約後附加せられたるを論じない。

(二)賃借人の一方的利益拋棄　借家法は特約とのみ見ゆるも、賃借人の單獨行爲に依り、豫め法定利益を拋棄せしむることも禁止する趣旨である。(註)

【註】同說藥師寺學士二〇七頁法曹會決議法曹記事三二卷九號三九頁以下

(三)不利なる特約の種類　賃借人に不利なる特約中借家法で定めなきものと看做さるゝは左記の如くである。

(イ)建物賃借權の排他性に關する件。(本法一)

(ロ)契約の法定更新。(本法二)

(ハ)賃貸人の解約申入の要件並に賃貸借の存續期間。(本法三)

(ニ)解約申入に因り終了すべき轉貸借。(本法四)

(ホ)造作買取請求權。(本法五)

第九章　借家契約の終了

第一節　存續期間の滿了

◇總說　當事者が建物賃貸借の存續期間を定めたときは其の期間の滿了に因り賃貸借は終了する。

(一)確定期限付の場合　建物賃貸借が確定到來の日時の到來することに依り終了することを定めたときは、固より其の日時の到來は建物賃貸借を終了せしむ。

(二)不確定期限付の場合　建物賃貸借が不確定到來の日時到來することに依り終了することを定めたとき、例之何某死亡迄と定めた建物賃貸借は何某の死亡に因り終了する。

第二節　解約の申入

◇總說　當事者が建物賃貸借の存續期間を定めなかつたときは各當事者は何時でも解約の申入を爲すことを得。(民六一七)

◇解約申入權　解約の申入權は一の形成權である。當事者の一方的意思表示に因り將來に向つて借家契約を終了せしむ。

◇解約申入の要件

(一)賃貸人の解約申入は六月以前に之を爲すことを要す。(借家法三I)借家法は借家人の住居安定の爲め、民法より猶豫期間を延長したのである。

(二)但借家人の爲す解約申入は、此の限りでない。

(三)借家法施行前に賃貸人の解約申入ありたる場合賃貸借は既に經過したる期間を算入し六月を經過するに因り終了す。

◇**解約申入の方法**　必ずしも解約申入なる文字の使用を要しない。明示なると、默示なるとを問はないが、相手方に對する意思表示で之を爲す。書面口頭何れでもよい。

(一)解約申入は法典所定の期間を付して爲すを要しない。但し條件付解約申入に因り相手方の地位を不確定の狀態に置き由て不利益を蒙らしむるを得ない。

(二)解約申入は單純なるを要しない。法定期間の經過に因り當然賃貸借は終了す。

(三)當事者多數なる場合

(イ)分割債權なるときは、各當事者は各自の部分に付き解約申入を爲すことを得。

(ロ)連帶債權關係なるときは民法第四百四十條に依り相對的效力を生ずるに止まり、他の者に對しては效力がない。

(ハ)不可分債權關係なるときは、當事者全員より全員に對してのみ解約申入を爲すことを得。

◇**解約申入の效力**　(一)解約申入の意思表示があり(二)相手方に到達するときは借家法第三條一項に定むる六月の期間を經過するに因り、借家關係は將來に向つて當然消滅す。期間の計算に付いては、民法第一三八條以下の適用があり、初日は算入せず。相手方に到達の翌日より起算す。

◇**轉貸借の存在と解約**　解約の申入に因り終了すべき轉貸借ある場合に於て、賃貸借が終了すべきときは、賃貸人は轉借人に對して、其の旨の通知をしなければ、其の終了を以て轉借人に對抗するを得ざるものとす。賃貸人が此の通知を爲したるときは轉貸借は其の通知の後六月を經過するに因り消滅す。(借家法四)

◇**存續期間の定めある建物賃貸借の解約**　當事者が建物賃貸借の存續期間を定めた場合、解約の申入を爲す權利なきを原則とするも、之に左の三の例外がある。

(一)當事者が六月未滿の期間を以て、建物賃貸借の存續期間と爲したる場合に付き期間の定めなきものと看做される爲め(借家法三Ⅱ)各當事者は解約申入の權利を有す。

(二)當事者が賃貸借期間中解約權を留保したときは、其の者は解約申入の權利を有する。此の場合賃貸借は解約申入後、法定期間の經過に因り終了す。(民六一八六一七Ⅰ借家法三Ⅰ)(註)

【註】 恩田氏は解除權留保を認めない。同氏借家法論二四三頁

(三)賃借人破産の宣告を受けたとき、期間中と雖も賃貸人又は、破産管財人は解約の申入を爲すことを得。(民六一二)但告知期間は民法六一七條の規定に依りと云つて居るが、同條の告知期間は借家法第三條に依り一部變更されて居ることに留意すべきである。

◇解約申入と損害賠償

(一)通常の解除權行使 原則として權利の行使は、他人の損害に於て之を爲すことを得。故に解約申入權の行使に因り、相手方に損害を生ずべきは通常其の然るところなるを以て、由て直ちに損害を賠償する責ありと爲すは權利の本質に反す。

(二)解約權の濫用 賃貸人の私慾に出で、名を權利の行使に藉り、賃料增額無形造作の利得等建物返還を受くる目的超過の權利行使は、權利行使の社會的趣旨を紊るものであるから、權利の濫用となる。(註)

【註】 解約權の濫用は解約權の行使其のものを無效とす。

第三節 借家契約の解除

◇總說 契約の解除は解除權者の相手方に對する一方的意思表示に依り契約關係を消滅せしむることを目的とする法律行爲である。解除は解約と異り遡及的效力を生ずるを原則とするも、賃貸借に於ては繼續的法律關係の混亂を豫想して、將來に向つて契約關係を終了せしむ。故に、其の效力解約申入と同一なるも後者は一定期間の經過に因り契約の終了を來す點に差等がある。

◇解除の原因

(一)一般契約共通の原因　之には履行遅滞と不能とがある。

A　**履行遅滞**

甲　定期行爲でない借家契約其の要件左の如くである。

(イ)債務履行のないこと　契約の主たる部分の不履行例之賃料不支拂建物引渡債務の不履行等に就き履行のないことを要す。賃料債務の一部不履行は、契約目的の不到達程度のものでない限り、全契約を解除するを得ない。(註)

【註】　石坂氏日本民法二八七鳩山氏各論二二一頁恩田氏二四六頁

(ロ)相當期間を定めた履行の催告　相當期間とは、相手方が義務履行の準備を爲すに相當なる期間及義務の履行に要する期間を謂ふ。

(ハ)債務者が催告期間内に履行を爲さぬこと　但債務者が履行をしないことが債務者の責に歸すべき事由に基くことを要す。

乙　契約が定期行爲なる場合　此の場合債務者が責に歸すべき事由に因り不履行を敢へてしたときは、債務者は相當期間の催告なく、契約の解除を爲すことを得。

B　**履行不能**　債務者の責に歸すべき事由に因り全部又は一部の履行不能を生じたるときは、債權者は契約を解除することを得。

(二)賃貸借に特殊の原因

(イ)賃借人の意思に反する保存行爲　賃貸人が賃借人の意思に反して保存行爲を爲さんと欲する場合に於て、之が爲め賃借人が契約の目的を達成し難きときは、賃借人に於て契約を解除することを得。(民六〇七)

(ロ)賃借物一部の滅失　賃借人の過失に因らず、賃借家屋の一部が滅失したるとき、契約の目的を達成し難い限り賃借人は契約を解除し得るものとする(民六一一)

(ハ)不適法の讓渡又は轉貸　賃借人が賃貸人の承諾を得ず賃借權の讓渡又は轉貸を爲し、以て第三者をして建物の使用を爲さしめたときは賃貸人は契約を解除することを得。(民六一二)

◇**解除權の行使**

(一)行使は相手方に對する意思表示に依り之を爲す。此の意思表示の撤回は許されない。(民五四〇)

(二)行使の方法は書面口頭、明示默示、裁判上又は裁判外に於て爲すは自由である。

(三)解除は條件附に之を爲すことを得。例之債務者が履行を爲さゞるときは履行期間の終了と共に、解除の效果を發生せしむべき旨の意思表示は、解除として有效である。(註)

【註】 同趣旨判例大審院大正五年三月七日判決

◇**解除の效果** 左の如くである。

(一)解除の時期相手方に意思表示が到達するに因り效力を生ず。訴提起に依る解除は、訴狀の送達があつたときから生ず。

(二)解除の效力は將來的である。之は賃貸借の特殊原因に基く場合に限らず、民法五四一條以下の規定に依る解除も亦賃貸借の場合は將來的である。

第四節 賃借權の消滅

◇**賃借權消滅** 賃借權其のものが消滅するときは、賃貸借は終了する。賃借權消滅原因は左の通りである。

(一)**賃借權の消滅時效** 賃借權は債權で民事なら十年、商事なら五年の消滅時效に罹る。

(二)**第三者の取得時效** 第三者が取得時效に依つて、建物の賃借權を取得したときは舊賃借權は消滅する。

(三)**建物の滅失** 建物が全部滅失するときは、賃貸人の債務は目的到達不能となる。從つて借家契約は終了す。建物の滅失とは、建物全部に付き修繕不能又は過分の費用を以てしなければ、修繕不能の狀態となり、全然建物本來の使用を爲し難き狀態である。一部滅失のときは、借家人の解約申入事由となるに止まる。

(四)**混同** 賃借人が賃借權と兩立し得ない權利を取得したときは、混同により

賃借權は消滅す。

(五)拋棄　賃借人は全賃借期間の家賃全部を支拂うて、賃借權を拋棄することを得。期間の定めない賃借權は民法六一七條第二號の規定の趣旨に鑑み、三ケ月分の家賃を拂つて賃借權を拋棄し得る。(註)

【註】　同說藥師寺氏二一八頁

第五節　法律行爲共通の消滅原因

◇總說　賃貸借も法律行爲に基く場合は、其の一般消滅原因たる解除條件の成就、意思表示の取消等に因り終了する。而して取消及遡及效を付したる解除條件の成就は、解約又は解除等と異り遡及的な效力を生ず。(註)

【註】　同說鳩山氏各論五一五頁藥師寺氏二一三頁恩田氏二五四頁反對平野氏法學志林二五卷四號四五頁

第六節　轉貸借の保護

◇總說　轉貸借が適法に爲されても、轉貸借は原賃貸借を前提として存立する。故に原賃貸借が終了するときは、轉貸借も終了せねばならぬ。併し借家法は此の原則に對して一の特例を設けたのである。

◇轉借人の保護　借家法は轉借人保護の爲め解約申入に因り終了すべき轉貸借ある場合に於て、賃貸借が終了すべきときは、賃貸人は轉借人に對して其の旨の通知を爲すに非ざれば、其の終了を以て轉借人に對抗することを得ずと爲し(借家法四)賃貸人右通知を爲したるときは、轉貸借は其の通知の後六月を經過するに因り終了すと規定す。(借家法四)

◇借家法第四條適用要件　此の規定に因り轉借人が保護を受くる爲には次の要件が必要である。

(一)解約申入に因り終了すべき轉貸借の存在

(イ)解約申入に因り終了すべき轉貸借は適法に爲されたものたることを要す。不適法の轉貸借は自體賃貸人に對抗出來ない。(民六一三)

(ロ)轉貸借とは賃貸借に基く轉貸を指し、使用貸借に基くものも包含しない。

【註】　同說藥師寺氏二一四頁

(八)解約申入に因り終了すべき轉貸借とは、原賃貸借に對する解約申入に因り終了すべき轉貸借の意であることは明かである。(註)

【註】借家法第四條は前條を受けた規定であり轉貸借自体の解約の場合は、轉借人保護の理由がない。同說三潴氏三五頁藥師寺氏二一五頁平川兒玉氏三三頁

(二)原賃貸借が解約申入に因り終了すべきことを要す。原賃貸借が存在する以上第四條の規定の適用の餘地なく、解約申入に因り、原賃貸借が終了し惹いて轉借人が不安を感ずべき場合でなければ、第四條適用の必要がない。

(三)賃貸人が轉借人に對し、解約申入に因り原賃貸借が終了する旨通知を要す。

(イ)賃貸人の爲す本條の通知は、解約申入後賃貸借の終了したことの通知である。從つて解約申入前は尙原賃貸借存在するから、轉借人に此の通知を爲すも對抗力がない。豫備的通知も亦然り。(註)

【註】同說藥師寺氏二一六頁恩田氏一四六頁

(ロ)本條通知の性質は觀念通知である。意思表示でないが意思表示に關する規定の準用がある。

(八)本條の通知は對抗要件である。賃貸人が此の通知をしなければ、賃貸借の終了を以て、轉貸借の終了すべき旨の主張を許さない。但し轉貸人に原賃貸借の終了從て轉貸借の終了を主張することは妨げぬ。

(四)原賃貸人が本條の通知を爲したるとき、通知後六ヶ月を經過したる場合に於て、轉借人に對し轉貸借の終了を主張し得るに至る。(註)

【註】本條は對抗要件に關する規定であるから、轉貸借其のものは、六月前に終了し、只對抗問題を餘すのみと解す。同說藥師寺氏二一七頁

(五)本條は建物の再轉貸が、適法に行はれた場合にも適用がある。

第二編　借家法學說實例要旨

一、借家法ノ觀念
(一)形式的
(二)實質的

二、借家立法是非

總則

第一章　緒　編

藥師寺學士　形式的意味ニ於ケル借家法ハ借家法ト稱スル法典ニ規定セラレタル法律ヲ云フモノトス（法論一四三）

藥師寺學士　實質的意義ニ於ケル借家法トハ建物ノ賃貸借ニ關スル規定ノ全體ヲ云フ故ニ借家法ハ債權法ノ一部ニ屬ス（法論一四三）

奥戸辯護士　抑モ現今都會地ニ於ケル借家ノ拂底ハ異常ナル發展ニ伴フ人口ノ激增ト物價及ヒ工賃ノ騰貴カ貸家ノ建築ヲ手控ヘシメタルニ由ルモノニシテ住ム家無ク財ヲ抱イテ途方ニ迷フ者アルモ畢竟經濟的自然ノ趨勢ナリ必スシモ貪婪飽ク無キ家主カ濫リニ家賃ノ增額ヲ求メ或ハ不當ニ家屋ノ明渡ヲ强要スル爲メノミニアラス見ヨ我大阪ノ地ニ於テハ貸家札ヲ張リタル家一軒モナク猶空家ヲ見出シタルトキハ既ニ他ヘ契約濟ナルカ或ハ又前ノ借家人カ依然賃貸借ヲ繼續シ權利料何百圓又ハ何千圓ヲ支拂フニアラサレハ新ニ之ヲ借受クルコト能ハサル例ナリ此ノ如キハ家主ヨリモ寧ロ借家人ノ不都合ヲ實ムヘク又時トシテハ不法ナル借家人アリテ家賃ノ支拂ヲ怠リ訴訟ノ結果家明渡ノ裁判確定スルモ、之ヲ執行セントスルトキハ忽チ其ノ現住者ヲ取換ヘ甲ニ對スル判決ハ乙ニ對シテ執行ヲナス能ハス爲ニ更ニ現住者ニ對シ不法占據ヲ原因トスル家明渡ノ訴訟ヲ提起シ裁判確定ノ上之ヲ執行セントスレハ又前ト同一ノ手段ヲ繰返シ家主ヲシテ奔命ニ之疲レシムル如キ奸策ヲ弄スルモノトスルヤ徒ニ弱者ノ保護ヲ名トシテ借家人ノ利便ヲノミ計リ家主ノ權利ヲ抑壓スルトキハ其極遂ニ借家建築ヲ爲スモノナク延テ各家屋ノ拂底ヲ來スヘキナリ政府當局ハ果シテ叙上ノ惡弊ヲ知レリヤ否ヤ近時住宅組合法及ヒ建築會社法ノ立案成リタルヲ聞キ聊カ以テ住宅拂底ノ困難ヲ緩和シ得ルモノ

三、借家法ノ特色

四、借家法ノ制定

五、借家法ノ法源

（一）法源ノ意義

（二）法源ノ種類

A、成文法

（イ）借家法

◎借家法ノ強行性

ノ如ク信セント欲スレトモ凡社會的立法ハ禁酒禁烟法ノ如ク有效ニ實施セラルルコト殆ト稀ニシテ人爲的政策ハ遂ニ自然ノ趨勢ニ敵シ難ク濫リニ深ク經濟上ノ領域ニ立入リ干渉ニ過クルハ却テ不慮ノ弊害ヲ醸スコトアリ昨年米國紐育ニ於テ家賃法ヲ制定シ家賃ノ制限ヲ設ケタル爲メ爾來遂ニ住宅ノ建築ヲ減少シタル如キ實例ヲ以テ大イニ參考トナスヘシ（講話集四四六頁）

鳩山博士　借地法及ヒ借家法カ住宅難解決ノ爲ニ貢獻スル所アリヤ否ヤハ尙攻究ノ餘地アルモ社會政策上契約自由ノ原則ヲ制限シテ經濟的弱者ヲ保護シタル法律トシテ注目スヘキモノニ屬ス（日本債權各論五〇六頁）

恩田辯護士　借家法制定ノ必要ハ古クヨリ提唱セラレタル所ナルモ成案ヲ見ルニ至リタルハ第四十四議會ニ政府ノ提出セル借家法案ヲ始メトス而シテ同法案ハ其姉妹法タル借地法案ト共ニ衆議院ニ於テハ五回ニ亘ル委員會ノ審議ヲ經貴族院ニ於テ其第三條ニ小修正ヲ加ヘラレタルノミニシテ原案可決大正十年四月七日法律第五十號トシテ公布セラレ同年五月十五日ヨリ東京大阪京都横濱神戸ノ五大都市及其接續地ヲ限リ實施セラルルニ至リタリ（大正一〇年五月一二日勅令第二〇七號）（恩田氏著借家法論四頁）

菅原博士　法カ法タル效力ヲ取得スル淵源即法ノ效力ノ由來スル根源ヲ法ノ淵源ト稱スルコトアリ此ノ意義ニ於ケル法源ヲ爲スモノハ統治團體タル國家ノ意思ナリ（日本民法論總則一二）

菅原博士　法ノ内容ヲ爲ス規範ノ由來セル淵源ヲ法ノ淵源ト稱スルコトアリ慣習道德宗敎外國法判例學者ノ意見及條理等ハ皆之ニ屬ス（同上一三）

菅原博士　法ノ成立原因タル事實ヲ法ノ淵源ト稱スルコトアリ近世諸國ニ於テハ制定法ノ成立原因ハ立法ニシテ又慣習法ノ成立原因ハ慣行ナルカ故ニ立法及慣行ハ此ノ意義ニ於ケル法源ナリ（同上一三）

藥師寺學士　借家法ノ法源ニハ成文法ト慣習法ト條理トカアル（借家法及借地法一四四）

藥師寺學士　成文法中借家法ノ法源トシテ第一ニアケナケレハナラヌモノハ云フ迄モナク借家法典ノ規定テアル（借家法及借地法一四五）

藥師寺學士　從來ハ借家關係ノ内容ニ付テハ公ノ秩序善良ノ風俗ニ反シナイ以上ハ當事者自由ニ之ヲ定メ得ヘキテアツタ然ルニ新借家法ハ借家人保護ノ理由カラ數個ノ強行的規定ヲ包含ス（法論一四四）

（ロ）民法

（ハ）民法ト借家法

甲、適用ナキ規定

恩田辯護士　借家法ハ其ノ多數ノ規定カ強行性ヲ有スル點ニ於テ特色ヲ有ス蓋シ借家法ハ其立法ノ根本主旨實ニ現今借家關係ヨリ生スル幾多ノ紛爭ヲ未然ニ防止セントスルニ在ルヲ以テ一ニ借家契約上ノ權利關係ヲ明確ニシ當事者相互ノ利益ヲ保護シ就中通常弱者タル地位ニ在ル賃借人ノ住居ニ安定ヲ與ヘ住宅政策ノ一助タラシメントスルモノナルヲ以テ其法律本來ノ性質ニ拘泥シ當事者ノ法律行爲自治ノ原則ヲ尊重スルニ於テハ立法ノ根本主旨ヲ沒却スルニ至ルヘキヲ以テ強行性ヲ賦與スルノ必要ナル理由アレハナリ（恩田氏著借家法論七頁）

恩田辯護士　借家法カ強行性ヲ有スト爲ス所以ハ實ニ其第六條ニ根據ス即チ同條ハ前五條ニ反スル特約ニシテ賃借人ニ不利ナルモノハ之ヲ爲ササルモノト看做スト規定セリ而シテ所謂前五條ハ賃借權ノ物權化ノ規定（第一條）賃貸借終了ノ際ニ於ケル默示更新ノ擬制（第二條）解約申入期間ヲ六月ト定メタル規定（第三條）轉借人ニ對スル解約通知ノ規定（第四條）賃借人ノ造作買取請求權ニ關スル規定（第五條）ニシテ本法中其主要ナル規定ノミニ係ル斯ノ如ク借家人保護ニ付最モ重要ナル價値ヲ有スル規定ニ向ツテ其反對特約ニシテ而モ借家人ニ不利ナルモノハ之ヲ爲ササルモノト看做シタルハ仍チ正面反對特約ヲ禁止スルニ非サルモ其文理解釋上之等ノ規定ノ強行性ヲ認メタルモノナルコト敢テ說明ヲ要セサルモノト云ハサルヘカラス（恩田氏著借家法論七頁）

藥師寺學士　賃貸借ニ關スル民法ノ規定就中第三編第二章第七節ノ規定カアル（借家法及借地法一四五）

藥師寺學士　借家法ハ民法ニ對スル特別法ナルカ故ニ第一次ノ適用ヲ要求ス（借家法及借地法一四五）

藥師寺學士　形式的意味ニ於ケル借家法即チ借家法典ノ規定ハ民法ノ規定ニ對シ特別法タル關係ニ立ツ從テ建物ノ賃貸借ニ關スル事項ニ付テハ第一次ニ借家法典ノ規定カ適用セラレ第二次ニ民法ノ規定カ適用セラル（法論一四三）

恩田辯護士　借家法ト民法賃貸借ノ規定ハ通法特法ノ關係ニ在リ又強行性ヲ有スル點ヨリシテ民法ノ規定ヲ全然適用ナキニ至ラシムルモノアリ（恩田氏著借家法論五頁）

恩田辯護士　民法第六百十八條ハ賃貸借ニ存續期間ノ定アル場合ニ於テ賃貸人ニ解除權留保ノ特約ヲ許スモ斯ル特約ハ借家法第二條第一項ノ主旨ニ反シ而モ賃借人ニ不利益ナルヲ以テ同第六條ニ依リ其適用ナキモノトス（恩田氏著借家法論六頁）

乙、制限ヲ受クル規定

B、慣習法

六、借家法ノ效力

(一)場所的效力

○區域外ニ跨ル建物

(二)人的效力

A、本法ト外人

B、住居トノ關係

(三)時ニ關スル效力

(四)事物ニ關スル效力

七、借家法ノ缺點

恩田辯護士　民法第六百十九條第一項本文賃貸借ノ默示更新ニ關スル規定ハ借家法第二條ニ依リ全然借家契約ニ適用ナキニ至レリ(恩田氏著借家法論六頁)

恩田辯護士　民法第六百十七條第一項第二號解約申入期間ヲ三月トセル規定ハ借家法第三條第一項ニ依リ賃貸人ノ爲ス解約申入ニ付テハ其適用ナキモノトス(恩田氏著借家法論六頁)

大橋氏　同法ハ民法ノ賃貸借契約ノ規定ニ對スル特別規定ナレハ民法ハ其牴觸スル範圍ニ於テ之カ適用ヲ廢除ス(要義五九五頁)

恩田辯護士　民法第六百四條ハ存續期間ノ短期ニ付規定スル所ナキモ借家法第三條第二項ニ依リ借家契約ニ限リ自然短期ノ制限ヲ受ク(恩田氏著借家法論六頁)

大橋氏　民法カ借家法ト牴觸スル規定ヲ例示セハ民法第六百十八條(借家法第六條)第六百十九條(借家法第二條)第六百十七條第一項第二號(借家法第三條第一項)第六百九條第六百十條ノ各規定等ハ當然其適用ヲ喪失シ同法第六百四條第一項(借家法第三條第二項)ハ自然制限ヲ受クヘキモノトス(要義五九五頁)

恩田辯護士　民法第六百九條同六百十條ハ性質上借家契約ニ付テハ適用ナキモ自餘ノ規定ハ總テ其適用アルモノトス(恩田氏著借家法論七頁)

富井博士　慣習法ト雖國家ノ承認ニ基クモノニシテ主務者カ其ノ存在ヲ妨クルコトヲ默認シタルニ外ナラス(原論總則二七)

鳩山博士　借地法及借家法ハ場所ニ關シテハ特別法ナリ日本全國ニ行ハルルニアラスシテ勅令ノ定メタル施行地區ノミニ適用セラル此勅令ノ定ムル施行地區ハ三府神奈川縣兵庫縣ノ一部ナルモ將來尙增加セラルルコトアルヘシ(日本債權各論一五〇七)

藥師寺學士　借家法ハ所ニ關スル效力ノ點ニ於テモ特別法タト云ヒ得ル即チ日本全國ニ施行適用サレルノテハナク特別ノ地域ノミニ施行適用サレルノテアル(借家法及借地法一四八)

○本法第十條參照

恩田辯護士　地域ト他ノ地域ニ跨リテ建物カ築造セラレアル場合ニ於テハ施行地區外ト雖モ尙其建物ニ付借家法ノ適用アルモノトス(恩田氏著借家法論二三頁)

恩田辯護士　理論上ニ於テハ同一棟割ニ屬スル貸貸ノ目的タル建物ノ部分カ兩地ニ跨ラサル限リ適用ナシト解スルモ敢テ不當ナリト爲スヘカラサルカ如シ(恩田氏著借家法論二三頁)

藥師寺學士　借家法ハ人ニ關スル意味ニ於テハ寧ロ普通法テアル即チ或ル特殊ノ階級ノ人タケニ適用サレル特別法ニ非スシテ一般人ニ適用サレル普通法テアル(借家法及借地法一四九)

藥師寺學士　必スシモ日本人タルヲ要シナイ外國人ニテモ宜イ(借家法及借地法一四九)

鳩山博士　又其人カ借家法施行地區ニ存在スルコトモ必要テナイ(借家法及借地法一四九)

藥師寺學士　借地法借家法ハ大正十年五月十五日ヨリ施行セラレタリ然レトモ此施行期日以後ニ設定セラレタル地上權及ヒ賃貸借ノミニ適用セラルルニハアラスシテ施行ノ際現ニ存スル借地權及ヒ施行前ニ爲シタル建物ノ賃貸借ニ付テモ之等ノ法律ノ適用アルモノトス之レ之等ノ法律ニ遡及效ヲ認メタルモノナリ(日本債權各論五〇八)

○本法十一條參照

鳩山博士　借家法ハ建物ノ賃貸借ニ關スル特別法ナリ(日本債權各論五一六)

恩田辯護士　借家法ハ賃貸借契約中建物ノ賃貸借契約ニ限リ適用アルモノトス(恩田氏著借家法論九頁)

大橋氏　借家法ハ借家人保護ヲ目的トスルモノニシテ一定ノ區域内ニ於ケル建物ノ賃貸借契約ニ關スル規定ナレハ建物以外ノ賃貸借ニハ之カ適用ナキハ勿論同法ハ借地法ト同シク强行規定多ク且同法實施前ノ建物賃貸借ニ付テモ適用アル點ニ於テ尤モ特色ヲ有スルモノトス(要義五九五頁)

三潴博士　借家法ノ各條ヲ一讀シテ直チニ關聯想到シ得ヘキ諸點ニ付キ規定ノ不備少カラサルハ既ニ當該規定ニ關シテ指摘シタル所ノ如シ其主ナルモノハ(一)轉任非衛生的狀態等ニ基ク貸借人ノ任意解約權(二)所謂權利金ニ關スル規定(三)賃貸人ヨリスル建物ノ買取請求權及ヒ造作ノ實渡請求權(四)賃借人ノ義務違反ト解約及ヒ

其造作買取請求權ニ關スル規定等ノ缺如セルコトニシテ是等ハ他日相當ノ修正加除ヲ要スヘキモノト信ス以上ノ諸點ヲ別ニスルモ尙ホ建物ノ賃貸借ニ付キ重要ナル事項ヲ脫漏シタルモノアリ其主ナルモノハ敷金及ヒ建物

鳩山博士　借地法借家法ノ適用ヲ受クヘキ借地借家關係ニ關スル爭議解決ノ手段トシテ大正十一年借地借家調停法（大正十一年四月十二日法律第四一號）ノ制定アリ同年十月一日ヨリ施行セラル裁判官以外ノ者ヲ加ヘタル調停委員會ノ調停和解ニ依リ爭議ノ解決ヲ圖リタル新立法トシテ注目スヘキモノナルモ性質上手續法ノ問題ニ屬ス（日本債權各論五二四）

◎拙著借地借家商事小作勞働調停法總攬參照

第二章　借家契約

一、借家契約ノ觀念

恩田辯護士　建物ノ賃貸借契約ヲ借家契約ト稱スル即チ借家法ノ適用ヲ受クヘキ賃貸借ノ謂ナリ（恩田氏著借家法論二五頁）

横田博士　賃貸借ハ當事者ノ一方カ相手方ニ或物ノ使用及收益ヲ爲サシムルコトヲ約シ相手方カ之ニ賃金ヲ拂フコトヲ約スル契約ナリ（債權各論四八二）

岡松博士　賃貸借トハ當事者ノ一方カ相手方ニ或物ノ使用及收益ヲ爲サシムルコトヲ約シ相手方カ之ニ其ノ賃金ヲ拂フコトヲ約スル契約ナリ（民法理由債權一九六）

藥師寺學士　建物ノ賃貸借トハ當事者ノ一方（賃貸人）ニ或建物ノ使用ヲ爲サシメルコトヲ約ン相手方カ之ニ其賃金ヲ拂フコトヲ約スル契約ヲ謂フ（借家法及借地法一五一）

恩田辯護士　借家契約ハ當事者ノ一方カ相手方ニ對シ建物ノ使用及ヒ收益ヲ爲サシムルコトヲ約シ相手方之レニ賃料ヲ支拂フコトヲ約スルニ因リテ其效力ヲ生ス（恩田氏著借家法論二五頁）

沼田犀川氏　賃貸借契約トハ契約者ノ一方カ物ヲ貸シテヤリ他方ハ其代リ賃料ヲ支拂フコトノ契約ヲ云フ（註釋三）

二、賃貸借

(一)利用行爲性

横田博士　賃貸借ハ物ノ利用法ニシテ賃貸人ハ賃借人ニ權ヲ保有シ其ノ權利ノ全部又ハ一部ヲ賃借人ニ讓渡スルモノニアラサルヲ以テ賃貸借ハ其ノ性質ニ於テハ管理行爲ニ屬シ處分行爲ニアラサルヤ明ナリ（債權各論四九二）

今井博士　賃貸借本來ノ性質ハ處分行爲ニアラスシテ管理行爲ナリ（民法通論三三六）

恩田辯護士　借家契約ノ效力トシテ當事者ノ一方即チ賃貸人ハ賃料支拂ヲ受クル請求權ヲ取得シ同時ニ相手方ニ對シ建物ノ使用及ヒ收益ヲ爲サシムヘキコトヲ請求スル權利ヲ取得スルト同時ニ相手方ニ對シ賃料支拂ノ債務ヲ負擔スルニ至リ相手方即チ賃借人ハ建物ノ使用及ヒ收益ヲ爲サルル契約ナリ而シテ斯ル權利義務ノ關係ハ當事者間ニ於ケル債權關係ニ外ナラス斯ノ如ク債權關係ノ發生ヲ目的トスル契約ナルカ故ニ一種ノ債權契約ナリトス（恩田氏著借家法論二五頁）

恩田辯護士　借家契約ハ債權契約ナルヲ以テ借權契約ニ關スル民法契約總則ノ規定就中契約解除ニ關スル第五百四十條乃至第五百四十五條ノ適用ヲ受クルモノトス（恩田氏著借家法論二七頁）

恩田辯護士　借家契約ハ民法第六百五條ノ規定ニ從ヒ登記スルコトヲ得而シテ登記スルコトニ依リ嗣後其建物ニ付物權ヲ取得シタル第三者ニ對シテモ其效力ヲ生スルニ至ル然レトモ登記ニ依リ借家契約ノ性質ニハ何等ノ變更ヲモ來タスモノニ非ス依然トシテ債權契約ニ外ナラサルナリ（恩田氏著借家法論二六頁）

◎賃借權ノ效力參照

恩田辯護士　借家契約ハ雙務契約ナリ借家契約ノ直接ノ效力トシテ賃貸人ハ賃借人ヲシテ建物ノ使用及ヒ收益ヲ爲サシムル債務ヲ負擔シ賃借人之ニ對シテ賃料支拂ノ債務ヲ負擔ス而シテ此ノ兩個ノ債務ハ互ニ交換的代償的關係ヲ有ス（恩田氏著借家法論二七頁）

恩田辯護士　雙務契約ニ屬ス故ニ危險負擔ニ關スル規定（民法第五六六條）及同時履行ニ關スル規定（民法第五三三條）ノ適用アリ（恩田氏著借家法論二七頁）

恩田辯護士　唯同時履行ニ關シテハ賃料支拂義務カ特約ナキ場合ハ原則トシテ後拂ナルヲ以テ（民法第六一四條）民法第五百三十三條但書ノ適用ヲ受クルコト多キニ居ルモノト云ハサルヘカラス（恩田氏著借家法論二七

(二)債權契約性

(三)雙務契約性

三、賃貸借ノ性質

A、契約總則ノ適用

B、登記トノ關係

(四)有償契約性

(五)諾成契約性

四、貸貸借ノ要件

(一)使用收益ヲ爲サシムルトノ意義

頁)

龜師寺學士　建物ノ貸貸借ハ貸貸人カ貸借人ニ對シ建物ノ使用ヲ爲サシメル債務ヲ負擔スル契約テアル他方ニ於テ貸借人カ貸貸人ニ對シ借貸支拂ノ義務ヲ負擔スル契約テアル而シテ此二ノ義務ハ互ニ對價ヲ爲スカ故ニ建物ノ貸貸借ハ有償的且ツ雙務的ノ契約テアル(借家法及借地法一五一)

恩田辯護士　借家契約ハ有償契約ナリ借家契約ノ效力トシテ當事者雙方ハ互ニ自己カ契約上享タル利益ニ對シ用捐ヲ爲ス(恩田氏著借家法論二八頁)

恩田辯護士　有償契約タル故ニ賣買ニ關スル規定ノ準用ヲ受ク(民法第五五九條)特ニ其擔保責任ニ付キテハ賣主ノ擔保責任ニ關スル規定ノ準用アルコト後述スル所ノ如シ(恩田氏著借家法論二八頁)

恩田辯護士　借家契約ハ諾成契約ナリ民法第六百一條ハ云々約スルニ因リ其效力ヲ生スト規定セリ故ニ借家契約ハ當事者ノ意思表示ノ合致アルニ因リテ直ニ其效力ヲ生シ建物ノ引渡シノ如キハ借家契約ヨリ生スル貸貸人ノ債務ノ履行ニ外ナラスシテ契約ノ成立ニ關スル所ナキモノトス(恩田氏著借家法論二八頁)

横田博士　貸貸借成立ニハ貸貸人ニ於テ貸借人ニ對シ物ノ使用收益ヲ爲サシムルコトヲ約スルト同時ニ貸借人ニ於テ物ノ使用收益ヲ爲スノ對價トシテ一定ノ報酬ヲ貸貸人ニ與フルコトヲ約スルヲ必要トス(債權各論四八五)

嘉山學士　貸貸借ノ成立スルニハ左ノ條件ヲ要ス(一)貸貸人カ貸借人ニ貸貸物ノ使用收益ヲ爲サシムルコトヲ約スルコト(二)貸借人カ貸金ノ支拂ヲ約スルコト(債權各論明治三四年明大講二一二)

末弘學士　使用及收益ヲ爲サシムルコトヲ約スル契約ナリ故ニ使用ノミヲ享與スルニ過キサル獨、西瑞等ノ貸貸借トハ其ノ趣ヲ異ニセリ(債權各論中大講義二六四)

嘉山學士　使用收益ヲ爲サシムルト云フハ貸貸借ノ存續期間內物ノ使用收益ヲ貸借人ニ擔保スルノ意味ナリ使用收益ヲ許容スル意味ニアラス使用收益ヲ爲サシムルト云フ語ハ貸貸人ノ積極的義務ヲ示スニ不充分ナリ此ノ文字ヲ使用シタルハ他ニ適當ノ語ナキニヨル(ヘキモ使用收益ヲ擔保スルト云フ方幾分實際ニ近キニ似タリ(債權各論明治三四年日大講二一四)

A、使用ノ觀念

B、收益ノ觀念

C、使用又ハ收益限定ノ貸貸借

D、貸借人ノ使用收益ト所有權

(二)貸料ノ支拂

三博士　使用トハ物ノ元質本體ヲ變セスシテ其ノ物ヨリ果實ヲ得ルコトナリ(松波仁井田仁保博士民法正解債權一四)

恩田辯護士　建物ノ使用トハ其本體ヲ變スルコトナク之レヨリ便益ヲ享クルコトヲ謂フ(恩田氏著借家法論三二頁)

三博士　物ノ收益トハ物ノ元質本體ヲ變セシテ其ノ物ヨリ果實ヲ得ルコトナリ(松波仁井田　仁保博士民法正解債權一一〇四)

鈴木博士　收益ナル文字ノ意義ハ借用物ヲ更ニ他人ニ貸與シテ法律上ノ果實ヲ取得スルヲ意味スルモノニアラスシテ自ラ物ヲ使用スル結果生シタル果實ヲ取得スルコトヲ指示ス(債權各論日大講一六二)

嘉山學士　貸貸借ニ於ケル所謂收益モ又使用貸借ニ於ケル使用ノ當然ノ結果タル利用ヲ收ムル場合モ使用ノ他ニ果實收取ヲ爲ス場合モ共ニ包含ス(債權各論明治三四年日大講二一三)

恩田辯護士　收益トハ其本體ヲ害スルコトナク之ヨリ果實ヲ得ルコトヲ謂フ(恩田氏著借家法論三三頁)

恩田辯護士　特約ナキ場合ニ於テハ借家ノ目的ハ其使用收益ヲ含ムト雖モ常ニ必スシモ兩者ヲ目的トスルコトヲ要スルモノニ非ス使用又ハ收益ノ一方ニ限局セラレタル契約モ亦有效ナルモノトス(恩田氏著借家法論三三頁)

恩田辯護士　借家契約ハ建物ノ使用收益ノ關係ノミニシテ貸貸人ノ所有權ニ何等ノ影響ヲ及ホスコトナク從テ建物カ他人ニ依リ侵害セラレタルトキハ貸貸人カ物上請求權ニ基ク權利行使ヲ爲スヲ妨ケラルルモノニアラス(恩田氏著借家法論三三頁)

法曹會　貸貸借ノ場合ニ於テハ物ノ使用收益ヲ爲ス者カ貸金ヲ支拂フコトヲ必要トス從テ假令物ノ使用收益ヲ爲サシムルコトヲ約スルモ其ノ物ノ使用收益ノ對價トシテ貸金ヲ支拂フコトヲ約スルニアラサレハ貸貸借ト云フヲ得ス(明治四二年九月二六日決議法曹會雜誌一九卷九號三〇)

村上學士　貸貸借ノ額ハ貸貸借ノ要素ニシテ必ス該契約ヲ以テ之ヲ定ムルコトヲ要ス之ヲ定メサルトキハ其ノ

契約ハ全然成立セサルモノナリ尤モ當事者ノ意思カ一般ノ慣習ニ從ヒ借賃ノ額ヲ定メントスルニアルトキハ契約ヲ以テ明ニ之ヲ定メサルモ尙其ノ契約ヲ以テ有效ト爲スコトヲ妨ケサルナリ（債權各論六〇二）

恩田辯護士　借家契約ハ賃料ノ支拂ヲ目的トスル契約ナリ從テ此點ニ關スル合意ヲ缺クトキハ契約ハ成立スルコトナキモノトス（恩田氏著借家法論三三頁）

A、賃料ハ金錢ニ限ラス

法曹會　賃金トハ何ソ物ノ使用收益ノ對價トシテ得ヘキ金錢其ノ他ノモノヲ云フ（民八八條二項參照）（明治四二年六月二十六日決議法曹記事一九卷九號三〇）

岡松博士　賃金ト云ヘルハ敢テ金錢ニ限ルノ意ニアラサルナリ（終身定期ノ給付ハ金錢給付ニアラサルカ如シ）（六八九）（民法理由債權一九九）

恩田辯護士　借家契約ニ於テハ賃料ヲ家賃ト稱シ金錢ヲ以テ支拂フヲ通常トス然レトモ賃料ハ必スシモ金錢タラサルヘカラサル理由ナシ法典カ賃金ト規定シタルハ單ニ通常ノ場合ヲ標準トシタルニ過キスシテ敢テ金錢ノミニ限ルノ意ニアラス從テ米穀其他ノ物ヲ以テスルモ可ナリ又物タルヤ代替物ナルコトヲモ必要トスルモノニ非ス（恩田氏著借家法論三三頁）

B、賃料額明示不要

恩田辯護士　賃料ハ契約ノ際一定額ヲ明定スルコトヲ要セス只之レヲ算定スヘキ關係ノ定マリアル以上ハ契約ノ成立ヲ妨クルコトナシ（恩田氏著借家法論三四頁）

C、賃料支拂ト要素ノ錯誤

恩田辯護士　賃料支拂ハ借家契約ノ要素ナルカ故ニ若シ賃料ノ額ニ付キテ錯誤アルトキハ要素ノ錯誤ヲ主張スル當事者ニ重大ナル過失ナキ限リ契約ハ無效ナリ（恩田氏著借家法論三四頁）

D、賃料ハ使用收益ト比例不要

恩田辯護士　賃料ハ建物ノ使用及ヒ收益ノ期間ニ比例シテ支拂ハルルコトヲ要スルヤ否ヤニ付キテハ爭ノ存スル所ナリト雖モ法典ハ何等規定スル所ナキヲ以テ斯ル制限アリト解スヘキ理由ナシ從テ契約ト同時ニ使用收益ノ對價トシテ一時ニ一定額ノ支拂ヲ爲スコトヲ約スルモ借家契約ノ成立ニ妨ケナキモノト云ハサルヘカラス（恩田氏著借家法論三四頁）

五、賃借物ト權限

（一）賃貸人ハ所有者タル要ナシ

石坂博士　賃貸借ハ債權契約ニシテ賃借人ハ債權ヲ取得スルニ過キサルカ故ニ賃貸物ノ上ニ直接ニ權利ヲ有スルコトナシ故ニ賃貸物ノ所有者ニアラサル者ト雖賃貸借ヲ爲スコトヲ得（京都法學一〇卷四號一三四）

岡松博士　本法ハ單ニ或物ト規定シ其ノ自己ニ屬スルト他人ニ屬スルトヲ問ハサルコトヲ示ス（民法理由債權一九八）

吉田氏　賃貸人ハ其ノ所有者タルコトヲ必要トセサルハ土地ノ賃貸借ト異ナラス（解說九〇）

恩田辯護士　建物ニ付賃貸人カ所有權ヲ有スルコトハ借家契約ノ有效條件ニハアラス蓋シ賃貸人カ借家契約ヲ爲スハ建物ノ利用方法ニ外ナラスシテ其法律上ノ性質ハ物ノ管理行爲ニシテ之ヲ處分行爲ト云フ能ハサレハナリ又賃貸人カ建物ニ付所有權ヲ有セサルノミナラス使用及ヒ收益ヲ爲サシムル權限ヲ有セサルトキニ於テモ借家契約ハ有效ニ成立ス之レ借家契約ハ債權契約ニシテ賃貸人ハ契約上賃借人ヲシテ建物ノ使用及ヒ收益ヲ爲サシムル債務ヲ負擔スルニ過キサレハナリ（恩田氏著借家法論三〇頁）

（二）賃借人ノ所有物ニテモ可ナリ

石坂博士　賃借人ハ自己ノ所有權ニ付他人ト賃貸借契約カ成立スルコトヲ得ルヤ即チ自己ノ所有權ヲ賃借スルコトヲ得ルヤニ關シテハ場合ヲ區別スルコトヲ要ス（一）所有者カ自己ノ所有權ヲ賃借スルニ付利益ヲ有スル場合ニ賃貸借ヲ締結スルコトヲ得（二）然レトモ所有者カ自己ノ所有權ヲ賃借スルニ付特別ノ利益ヲ有セサル場合ニハ債權ノ目的到達ニ因リテ契約ノ無效ヲ來スモノト解ス即チ所有者ハ自己ノ所有權ニ基キテ物ノ使用收益ヲ爲スコトヲ得ヘク且他ニ之ヲ妨クル者ナキカ故ニ（即チ所有者ノ使用收益ヲ妨クル他人ノ權利ナキカ故ニ）所有者ハ賃借ヲ爲シタルト同一目的ヲ達スルコトヲ得ヘシ從テ債權ヲ發生セシムル目的ヲ缺ク（京都法學三四卷一五、一四一、一四二）

末弘博士　場合ニ依リテハ賃借人ノ所有權又賃貸借ノ目的トナリ得（債權各論大正八年中大講一六四）

恩田辯護士　建物カ賃借人ノ所有ナル場合ニ於テモ尙借家契約ハ成立スルヤ賃借人カ法律上若クハ事實上建物ノ使用及ヒ收益ニ依リ利益ヲ享ケ得ル狀態ノ存スル限リ又有效ナリ（恩田氏著借家法論三一頁）

（三）質渡抵當物件ノ賃借

石坂博士　債權擔保ヲ目的トスル信託行爲ニアリテハ所有權ヲ完全ニ受託者ニ移轉シ受託者ハ當事者ノ契約ニ從ヒ債務ノ辨濟アリタル場合ニ其ノ所有權ヲ信託者ニ移轉スヘキ債務ヲ負フモノトス從テ受託者ハ所有權ヲ取得スルカ故ニ信託者受託者間ニ於テ其ノモノヲ目的トスル賃貸借契約カ有效ニ成立スルコトヲ得ルハ云フヲ待タス（法律評論五卷民法一一五六）

A、肯定說

B、否定說

C、折衷說

(四)目的物ノ賣買ト賃貸借ノ打破

A、肯定說

大阪地方　擔保ノ爲ニスル賣買及賃貸借ハ擔保ノ本質ニ反セサル限リ即チ債務ノ辨濟ニ依リ該契約ノ效果ヲ消滅セシムル意義ニ於ケル行爲トシテハ法律上之ヲ無效トスヘキ理由アラサルヲ以テ單ニ右ノ趣旨ニ依ル行爲タリトノ故ヲ以テ之ヲ假裝又ハ無效ナリト云フヲ得ス(明治四二年ワ三四三五號判決)

東京控訴　擔保ノ效果ヲ發生セシメンコトヲ目的トシ所有權讓渡ノ名義ヲ用ヰタル法律行爲ハ第三者ニ對スル關係如何ハ之ヲ措キ當事者間ニ在リテハ之ニ因リ債權擔保以外ニ其ノ效果ヲ認ムルニ由ナキモノトス故ニ當事者間ニハ所有權移轉ノ效果ヲ生セサルモノニシテ相手方ハ所有權ヲ取得スルコトナク所有者ハ依然所有權ヲ保有スルモノトス從テ又當事者間ニ其ノ不動產ニ付法定ノ效力ヲ有スル賃貸借關係ノ成立シ得ヘキモノニアラス(大正六年ネ三八六五號同五年二月九日判決評論五卷民法三八八頁)

大審院　債權擔保ノ目的ヲ以テスル信託的所有權讓渡行爲ニアリテハ第三者トノ關係ニ於テノミ所有權移轉ノ效果ヲ發生スヘク當事者內部ノ關係ニ於テハ同一ノ效果ヲ發生セサルモノト爲スヲ通常トスト雖當事者特別ノ意思表示ヲ以テ外部關係ニ於ケルト共ニ內部關係ニ於テモ所有權ヲ移轉スヘキモノト爲スヲ妨ケス當事者間ニ於テモ所有權移轉ノ效果ヲ發生セシムル趣旨ヲ以テ信託賣買ヲ爲シタル場合ニ於テハ債權者ハ其ノ賣買ノ目的ヲ債務者ニ賃貸シ賃借料ヲ收ムルカ如キハ所有權行使ノ當然ノ結果トシテ違法ナキモノトス(大正五年オ六〇五五號同年九月二十日判決民錄二二輯一八二一)

大審院　賃借權ハ債權ニシテ物權ニ非サルヲ以テ第三者カ賃貸人ヨリ賃貸借ノ目的物タル土地ヲ買受ケ其所有權ヲ取得スルモ賃貸借ノ登記アルカ又ハ賃借人カ其土地ノ上ニ登記シタル建物ヲ所有スル場合ノ外ハ土地ノ買受人タル第三者カ其買受當時賃貸借ノ存在ヲ豫知シテ之ヲ買受ケタルトキト雖土地ノ所有者タル第三者ハ賃貸人タル前所有者ト賃借人トノ間ノ賃貸借ヲ承繼スルモノニアラス(大正一〇年オ六六五號同年一一月一〇日民二部判決)

大審院　債權ハ物權ト異リ排他性ヲ有セサルヲ以テ物ノ給付ヲ目的トスル債權ハ同一物上ニ給付ヲ目的トスル他ノ債權ノ成立並ニ之ニ關スル物權ノ設定移轉ヲ妨ケス又追及權ナキヲ以テ債權ノ目的タル物カ債務者トノ法律行爲ニ因リ第三者ノ物權ノ目的トナリタル場合ニ於テ債權者ハ其ノ第三者ニ對シテ債權ヲ主張シ之ヲ行使ス

B、否定說

C、特約ニ依ル讓渡肯定

ルコトヲ得ス從テ第三者カ既ニ債權ノ目的トナレル物ニ對シ物權ノ設定移轉ヲ目的トスル法律行爲ニ因リテ所有權ヲ取得スルモ此一事ニ因リテ之ヲ違法ト爲シ債權者ニ對スル不法行爲成立スルモノト謂フコトヲ得ス故ニ賃貸人カ第三者ニ賣買其ノ他ノ法律行爲ニ因リテ讓渡シタルトキハ其ノ讓渡ハ有效ニシテ賃借人ハ第三者ニ對シ賃借權ヲ主張スルコトヲ得ス唯不動產ノ賃貸借ヲ登記シタル場合ニ於テノミ第六〇五條ニ依リ例外トシテ第三者ニ對シ之ヲ主張スルコトヲ得ルモノトス(大正九年オ五三〇號同年一〇月四日民二判決)

東京控訴　登記セサル地所ノ賃貸借ハ爾後該地所ニ付キ所有權ヲ取得シタル者ニ對抗シ得サルヲ以テ借地人ハ新所有者ニ對シ爾後其地所ヲ使用スル權利ナキモノトス(明治四〇年一月二二日判決新聞四七八號四)

大審院　地所ノ賃貸借契約ハ法律上物權タル性質ヲ有セスト雖モ一種ノ權利トシテ地所ノ所有主ニ追隨スルハ我邦古來ノ慣習ナリ(民錄三輯四一頁)

東京地方　賃貸人タル所有者ハ負擔付ノ所有權ヲ有スルモノトス從テ賃貸物ヲ讓渡シタルトキハ讓受人ノ善意惡意ヲ問ハス其所有權ハ負擔付ノ儘移轉スルヲ原則トス(大正八年ワ一一九五號同年一二月一三日民四判決)

東京地方　不動產ノ賃借權ニ付其ノ登記ナキ場合ト雖其ノ賃貸借アルコトヲ知リテ其ノ不動產ヲ讓受ケタル者(惡意ノ讓受人)ハ其ノ讓受ト同時ニ當然賃貸人トナルモノニシテ其ノ欲スルト否トヲ問ハス其賃貸借ヲ承繼スルモノトス(大正八年ワ一一九五號同年一二月一三日民三部判決)

大審院　賃貸借ノ登記ナキトキハ其目的物ノ讓受人ト賃貸人トノ間ニ合意上其ノ權利義務ノ承繼アリ且賃借人ノ承認アリタル場合ノ外ハ賃貸借關係存在セサルモノトス(大正九年オ五三〇號同年一〇月四日民二部判決)

大審院　賃貸借ノ目的タル不動產ノ所有權ヲ賃貸人タル所有者ヨリ取得シタル者ト賃貸人トノ間ニ於テ右取得者カ賃貸人ノ地位ヲ承繼スヘキ旨ノ特約アルトキハ賃借人ハ該承繼ヲ承認シ以テ賃借權ヲ右取得者ニ對シテ主張スルコトヲ得(大正九年オ五五五號同年九月四日民三部判決)

大審院　賃貸借ノ目的タル土地ノ所有權ヲ賃貸人タル所有者ヨリ取得シタル者ハ當然賃貸人ノ地位ニ代ハルヲ得サルト雖賃貸人ト土地所有者トノ間ニ地位ヲ代フルノ合意アリテ賃貸人カ其ノ更替ヲ承認シタルトキハ從來

ノ賃貸借關係ハ土地所有者ト賃借人トノ間ノ賃貸借關係トナル(大正六年オ九五七號同年一二月一九日判決)

大審院　不動産讓渡ニ際シテハ舊所有者ハ常ニ必ス新所有者ト賃借人トノ間ニ於テ同一内容ヲ有スル賃貸借關係ノ存續ヲ可能ナラシムヘキ手段方法ヲ講スルコトヲ要シ此ノ要求ヲ充タス爲メノ最善ノ方法ハ新所有者ヲシテ舊所有者ノ地位即チ賃貸借契約當事者トシテノ權利義務ヲ包括的ニ承繼セシムルニ在ルハ毫モ疑ヲ容レス而シテ新所有者カ賃借人ニ對シテ舊所有者ノ權利義務ヲ承繼スヘキコトヲ約シタルトキハ舊所有者ノ介入ヲ要セスシテ新所有者ト賃貸人トノ間ニ於テ同一内容ヲ有スル賃貸借ノ存續スヘキハ勿論ニシテ新所有者カ舊所有者ニ對シテ其ノ權利義務ヲ承繼スル旨ヲ約シタル場合ニ於テモ特ニ賃借人ノ承諾ヲ經ルコトヲ要セシテ新所有者ハ舊所有者ノ權利義務ヲ承繼シ賃借人ハ新所有者ニ對シテ賃貸借關係ノ存續ヲ主張シ其ノ義務ノ履行ヲ要求スルコトヲ得ヘク新所有者ハ賃借人カ其契約ニ關與セサリシヲ理由トシ賃借人ノ要求ヲ拒ムコトヲ得ス蓋シ不動産ノ賃借人カ所有者ノ更替ヲ拒否スル權利ヲ有セサルノ結果新所有者ヲシテ舊所有者ノ權利義務ヲ承繼セシメタルニ因リテノミ賃貸借契約ノ目的ヲ達スルコトヲ得ヘク賃借人カ舊所有者ニ對スル新所有者ノ契約ヲ否認スルニ於テハ却テ賃貸借契約ヲ締結シタル所以ノ目的ト全然背馳スルノ結果ヲ生スルモノトセハ此ノ種ノ契約ハ常ニ賃借人ノ利益ニ於テ其效力ヲ生シ賃借人カ其ノ契約ニ介入スルト否トハ其ノ利益ヲ主張スル賃借人ノ權利ニ何等ノ影響ヲ及ホササルモノト斷定セサルヲ得ス從テ債務ノ引受ニ關スル普通ノ原則ハ此ノ場合ニ適用スルコトヲ得ス(大正三年オ七八九號同四年四月二四日判決民錄二一輯五八二―五八三評論四卷民法三九五)

恩田辯護士　建物ハ賃貸人ノ所有タルヲ要セサル結果賃貸人カ借家契約ノ當初其所有權ヲ有シ其後之レヲ第三者ニ讓渡シ所有權ヲ有セサルニ至リタルトキト雖モ賃借人ニ對シテハ依然トシテ之レカ使用收益ヲ爲サシムル債務ヲ負擔スルモノナルニ依リ目的物ノ讓渡アリタル一事ヲ以テ直チニ賃貸借ハ其效力ヲ失ヒ若クハ契約ノ解除アリタルモノト云フヘカラス(恩田氏著借家法論三一頁)

恩田辯護士　讓受人カ賃貸借承繼ノ特約ヲ爲シタルトキハ賃借人ハ右承繼ヲ承認スルトキハ讓受人賃借人間ニ賃貸借ハ發生スルニ至ル(恩田氏著借家法論三一頁)

六、第三者ノ爲ニスル賃貸借

七、賃貸借ト能力

八、賃貸借ト使用貸借ノ區別

池田學士　第三者ノ爲ニスル契約ニ於テ當事者ニ第三者ノ意思表示ハ形式ニ於テ第三者トノ間ニ契約ヲ成立セシムル能ハス換言スレハ民法ノ解釋トシテ此ノ場合ニ於ケル各當事者ノ意思表示ハ第三者ニ對スルモノニアラサルカ故ニ之ニ對スル申込ト見ルコトヲ得ス從テ第三者ノ受益ノ意思表示モ之ヲ承諾ト云フコトヲ得スサレハ債務者ト第三者トノ間ニ賣買賃貸借等ノ契約關係ヲ發生セシムルコトヲ目的トスルトキハ其ノ契約ハ無效ナルヤ勿論ナリ(民五三七條ハ第三者ニ義務ヲ負擔セシメ得ルコトヲ規定セス故ニ第三者ノ反對給付ヲ必要トスル場合ニハ同條ノ適用ナシ本條ニ於テハ古來ノ觀念ヲ排シテ契約ノ效力ヲ第三者ニ擴張スル必要ヲ認メタルニ拘ラス權利ヲ第三者ニ付與スル場合ト雖其ノモノノ意思ニ基カスシテ强ヒテ之ヲ獲得セシムルハ不當ナリトノ理想ニ基キ同條第二項ヲ加ヘテ獨法ノ範ニ從フヲ躊躇シタルハ規定自體ニ依リ明瞭ナルトコロニシテ況ヤ當事者ノ契約ニ依リ第三者ニ義務ヲ負擔セシムルノ不當ナルハ勿論ノコトトシテ同條第一項中ニ包含セラレ居ラサルハ疑ヲ容レサルトコロナリ以上コノ理由ニ依リ第三者ノ爲ニスル賃貸借ハ民法上其ノ效力ヲ生スルノ由ナシト信スルナリ(法學協會二五卷六號八一五)

沼田犀川氏　賃貸借契約ヲ取リ結フノハ成年者ナラハ本人同志又ハ代理人テヤレハヨイ(註釋四)

沼田犀川氏　若シ未成年者又ハ準禁治產者カ長イ期限ノ賃貸借契約ヲ結フナラハ後見人又ハ保佐人ノ同意ヲ得ナケレハ其ノ後見人又ハ保佐人カラ取消サレル樣ナコトカアル(四、一二)(註釋四)

◎民法六〇二條超過期間ノ賃貸借ニ付テハ次章參照

村上學士　賃貸借ハ諾成契約ニシテ當事者ノ意思ノ合致ノミニ依リ其ノ效力ヲ生スルカ故ニ賃貸人ハ契約成立ノ後賃借人ニ賃借ノ目的物ヲ引渡シ之ヲシテ其ノ物ノ使用收益ヲ爲サシムルノ債務ヲ負擔ス然ルニ使用貸借ハ要物契約ニシテ賃借ノ目的物ノ引渡ニ依リ其ノ效力ヲ生スルカ故ニ貸主ハ契約成立ノ際借主ニ引渡シタル目的物ニ付契約成立ノ後引續キ借主ヲシテ使用收益ヲ爲サシムルノ債務ヲ負フ即前者ハ新ニ或狀態ヲ惹起スルコトヲ目的トス債務ニシテ後者ハ既ニ成立セル狀態ヲ繼續スルコトヲ目的トスル債務ナリ前者ヲ稱シテ積極的債務ト云ヒ後者ヲ稱シテ消極的債務ト云フヘシ(債權各論五七四)

清瀨學士　賃貸借ハ使用貸借ト異ル點ハ(イ)賃貸借ニアリテハ單ニ合意ニ依リテ成立スルカ故ニ借主ハ貸主ニ

對シテ使用收益ノ爲ニ目的物ヲ交付セサルヘカラス(ロ)又使用貸借ニアリテハ借主ハ貸主ノ使用收益ヲ妨ケサル消極的義務ヲ負擔スルニ過キサレトモ賃貸借ニアリテハ借主ハ貸主ヲシテ使用收益ヲ爲サシムル積極的債務ヲ負擔ス(債權各論一五五)

第三章　建物賃貸借ノ期間

◎本法第二、三條參照

吉田氏　借家權ノ存續期間ニ關シテハ原則トシテ民法ノ規定ノ適用アリ(解說九三)

藥師寺學士　建物賃貸借ノ存續期間ハ二十年ヲ越エルヲ得ナイ(借家法及借地法一六三)

恩田辯護士　存續期間ハ二十年ヲ超ユルコトヲ許サス賃貸借ハ建物ノ使用收益ヲ爲スコトヲ以テ其ノ目的トシ其ノ所有權ヲ移轉スルコトヲ目的トセス故ニ其存續期間ヲ無制限ニ長カラシムルハ賃借本來ノ性質ニ反スルモノト云フコトヲ得ヘク假リニ永久的ニ存續セシメサルモ甚シク永キニ亙ルコトハ各種ノ弊害ヲ生スル虞アリ何トナレハ凡ソ債權契約ハ當事者ノ個人的地位信用狀態等ヲ基礎トシテ成立スルモノナルニ今若シ永キ期間ニ於テ當事者ノ社會的地位境遇等ニ幾多ノ變化ヲ生シタルニ拘ラス尙且契約上ノ拘束ヲ受ケシムルモノトスレハ之等ノ者ニ反ッテ不便不利ナル場合モアルヘキニ付其長期ヲ適當ニ法律ヲ以テ制限スルハ當事者ノ爲メ又國民經濟上ヨリスルモ相當ナリト爲ササルヘカラス又必要ニ依リテハ更ニ期間ノ更新ヲ認メタルヲ以テ制限ニ依リテ生スヘキ弊害ハ之レヲ除却シ得ヘキヲ以テナリ(恩田氏著借家法論三八頁)

吉田氏　借家權ノ存續期間ハ當事者ノ定ムルトコロニ依ルヘキモ長期二十年ヲ越ユルヲ得サルモノトス(解說九三)

沼田犀川氏　賃貸借存續期間ハ原則トシテ民法ノ規定ノ適用アリ(解說九三)

藥師寺學士　當事者カ二十年ヨリ長キ期間ヲ以テ賃貸借ヲ爲シタルトキハ之レヲ二十年ニ短縮ス期間ノ定ハ借家契約ノ十年ニ短縮サル(註釋五)

恩田辯護士　二十年ヨリ長キ期間ヲ以テ賃貸借ヲ爲シタルトキハ之レヲ二十年ニ短縮ス期間ノ定ハ借家契約ノ附款トシテ其內容ノ一部ヲ爲スモノナルヲ以テ永久又ハ二十年以上ノ存續期間ヲ以テ契約ヲ締結シタル場合ニ於テ其期間ノ點ニ付テノミ之レヲ無效トシ二十年ニ短縮スルハ理論上不可ナルカ如シト雖モ期間ノ定ハ當然契約ノ要素ヲ爲スモノニ非ラス從テ民法カ法律行爲ノ一部ヲ有效トセル他ノ場合ト同シク(民法第二七八條同三六〇條)期間ノ點ノミヲ無效トスルモ當事者カ何等不利益ヲ受クルコトナシトシテ斯カル規定ヲ爲シ賃貸借ノ長期ヲ二十年トセル規定ノ權衡ヲ保持シタルモノトス然リ而シテ其ノ適用アル場合ハ明カニ二十年以上ノ期間ヲ定メタル場合ニ局限セラルルコトナク永久又ハ建物ノ朽廢ニ至ル迄ト云フカ如キ期間ニ關スル特約アリタル場合ニモ及フモノト解セサルヘカラス(大正九年一一月一〇日大審院判決)而シテ此ノ關係ハ借地法施行ニ依リ何等異ナルコトナキモノトス(土地賃貸借ニ關シ大正一〇年八月六日東京地方裁判所判決)(恩田氏著借家法論三九頁)

吉田氏　存續期間ハ當事者ノ定ムルトコロニ依ルヘキモ長期二十年ヲ越ユルヲ得ス若シ之ヨリ長キ期間ヲ以テ賃貸借ヲ爲シタルトキハ其ノ期間ハ之ヲ二十年ニ短縮セラル(解說九三)

沼田犀川氏　二十年以上ノ契約ヲスレハ二十年ニ短縮サレルソレハ餘リ長イ契約ヲシテアルト借リタ方テハ他人ノ物ノ故ニ大切ニ取扱ハス又土地ヲラハ改良スル考ヘハナク肥料モセスシテ荒シテ作ル樣ニナルノカ人情テアルカラ貸主モ損テアリ國家經濟上カラ見ルモ亦宜敷クナイ(註釋五)

東京控訴　當事者ハ賃貸借ノ存續期間ヲ十年ト定メタルヨリ推及シテ右期間中ニ於テモ其一方ノ自由意思ニ依リ隨時之ヲ短縮スルコトヲ得ヘキコトハ右使用ノ目的並ニ期間ヲ定メタル趣旨ト相容レサルモノニシテ東京市ニ於テ賃貸借契約ニ此ノ如キ文字ヲ揭クルモ例文ニ過キスシテ當事者ヲ羈束スヘキモノニアラサルコトハ顯著ナル事例ナリ(明治四一年リ九七二號判決)

恩田辯護士　期間ノ短縮カ當事者一方ノ自由意思ニ因リテ爲サレ得ルヤ否ヤ判例ニ於テハ當事者カ賃貸借ノ存續期間ヲ十年ト定メタルヨリ推及シテ右期間中ニ於テモ其一方ノ自由意思ニ因リテ隨時ニ之レヲ短縮スルコトヲ得ヘキコトハ右使用ノ目的並ニ期間ヲ定メタル趣旨ト相容レサルモノニシテ東京市ニ於テ契約證ニ斯カル文

句ヲ記載スルモ例文ニシテ當事者ヲ羈束スヘキニアラサルコトハ顯著ナル事例ニ屬ストシテ之レヲ認メタルモノアリト雖モ（明治四十一年(ワ)九七二號東京控訴院判決）如斯ハ明カニ法理ヲ無視スルモノニシテ不當ナリトス（恩田氏著借家法論四〇頁）

大阪控訴　民法第六百四條ニ依レハ賃貸借ノ期間ハ二十年ヲ越ユルコトヲ得サル旨規定セルノミニシテ更新後更ニ期間ヲ更新スルコトヲ禁止シタルニ非ス然ルニ本件賃貸借ハ五年毎ニ更新スル契約ナルカ故ニ民法第六百四條ニ違反セサルヘカラス（明治四四年ネ四六四號大正二年三月廿九日判決）

東京地方　被控訴人ハ本件賃貸借ハ一定ノ期間ノ定メナキモ永久ニ賃貸シ得ル特約アリト抗爭スルモ斯ノ如キ賃貸借ノ存在ハ我國法上之ヲ許容スルコトヲ得ス（大正四年レ三五〇號同五年一〇月三日判決）

東京地方　土地賃貸借契約ニ於ケル無期限ト定ムル旨ノ規定ハ其契約カ素人ニ依テ成サレタル場合ニハ或ハ永久賃借ノ意味ヲ有スルコトナキニアラサレトモ苟クモ法律上ノ智識アル者ニ於テ結約セラレタル場合ニハ存續期間ノ定メナキ約旨ナリト解スルヲ相當トス（明治四三年ワ一一八號判決）

吉田氏　二十年ヨリ長キ期間ヲ以テ賃貸借ヲ爲シタルトキハ其ノ期間ハ之ヲ二十年ニ短縮セラル（民六〇四Ⅰ）但此期間ト雖當事者ハ之ヲ更新シ得ヘク只更新ノ時ヨリ二十年ヲ越ユルコトヲ得サルニ過キサルモノトス（解說九三）

藥師寺學士　賃貸借ノ更新トハ賃貸借期間滿了前ニ於テ現在ノ賃貸借ヲ廢止シソノ代リニ新賃貸借關係ヲ生セシムルコトテアル（法論一七〇）

恩田辯護士　借家契約ニ於テ期間ノ更新ヲ爲シ得ヘキハ法典ノ明カニ認ムル所ナリ此ニ期間ノ更新ト稱スルハ借家契約其ノモノノ更新ニ非ラスシテ既ニ存在スル借家契約ニ付存續期間ノ點ノミヲ更新スルノ謂ナリ即チ既契約ノ同一性ヲ害スルコトナク期間延長ヲ爲スヲ云フ（恩田氏著借家法論四一頁）

沼田犀川氏　賃貸借ノ期間カ經過シテ居ルニモ係ラス貸方カ默テ其儘ニ貸シ置キ借人モ亦何トモ云ハスニ借リ

二、期間ノ更新

(一)更新ノ制限

(四)永久無限ノ賃貸借

A、肯定說

B、否定說

(五)無期限ノ解釋

(二)更新期間ノ起算點

(三)擔保ノ效力

テ居ルトキハ以前ノ賃貸借ト同一ナル契約カアツタモノト法律上看做サレル（六一九）乍併別ニ賃借ノ年限ヲ定メテナイカラ雙方カラ解約ノ申込カ出來ルコトニナツテ居ル（六一九）（註釋一一）

横田博士　當事者ハ二十年以上ノ長期ヲ以テ賃貸借契約ヲ締結スルコトヲ得サルト同一ノ理由ニ依リ更新ニ際シテモ亦常ニ期間ニ關スル法定ノ制限ヲ遵守スヘキモノトス何者賃貸借ノ更新ハ要スルニ新ナル賃貸借ノ締結ニ外ナラサルヲ以テ賃貸借ノ締結ニ關スル制限ハ更新ノ場合ニモ亦之ヲ遵守スルコトヲ要スルハ勿論ナルヲ以テナリ（債權各論四九〇）

恩田辯護士　更新ハ一ノ契約ナリ從テ其ノ豫約ヲ爲スコトモ亦妨ケナキ所ナレトモ法典カ存續期間ノ長期ヲ二十年ト定メタル趣旨ヨリシテ豫約ニ付キテモ豫約ノトキヨリ起算シテ二十年以上當事者ヲ約束スルコトハ許サレサルモノト解セサルヘカラス（恩田氏著借家法論四二頁）

◎本法第二條參照

恩田辯護士　當事者ハ契約ヲ爲スニ當リ任意ニ期間ノ定ヲ爲スコトヲ得ルモ借家法第三條第二項ニヨリ六月未滿ノ期間ヲ以テ存續期間ト爲シタル場合ニ於テハ期間ノ定メノミハ無效タルヘク又民法第六百四條ハ總テノ賃貸借ニ付其存續期間ハ二十年ヲ超ユルコトヲ得サルモノト爲スカ故ニ有效ナル期間ノ定メハ六月以上二十年以下ニ於テ爲サレサルヘカラサルモノトス而シテ期間ヲ更新スル場合ニ於テモ亦此制限ニ從ハサルヘカラス（恩田氏借家法論二一八頁）

岡松博士　更新シタル賃貸借ノ存續期間ハ前賃貸借ノ終了ノ時ヨリ起算スルニ至ルヘキモノトス（民法理由債權二〇五）

村上學士　此ノ期間ハ更新ノ時ヨリ之ヲ起算スルコトヲ要ス蓋シ然ラサレハ立法ノ主意ヲ貫徹スルコト能ハサレハナリ（債權各論五八一）

恩田辯護士　更新ハ借家契約ノ同一性ヲ害セサルカ故ニ借家契約上ノ擔保ハ消滅セサルモノト解スルヲ要ス即チ賃借人カ賃貸人ニ對シテ提供シタル敷金ハ更新後ノ借家契約ノ敷金トシテ存續スルモノトス然レトモ第三者カ擔保ノ供與者ナル場合ハ更新ノ結果第三者ノ責任ヲ加重スルコトトナルヲ以テ此場合ニ於テハ從前ノ期間滿

了スルニ因リテ擔保ハ消滅ニ歸スルモノト解スヘシ(恩田氏著借家法論四二頁)

恩田辯護士　處分ノ能力ナキ者トハ管理能力ヲ有スルモ而モ處分能力ヲ有セサル者ヲ云　(恩田氏著借家法論四四頁)

恩田辯護士　準禁治產者之レニ屬ス學說ニ於テハ未成年者及禁治產者ヲモ倘此中ニ包含セシムヘシト爲スモノアレトモ(横田氏各論四九四頁)之等ノ者ハ管理行爲ニ付キテモ亦法定代理人ノ同意ヲ要スルモノナルヲ以テ此ニ所謂處分ノ能力ヲ有セサル者ニ包含セシムルハ正當ニアラス(民法第四條同第一九條)(恩田氏著借家法論四四頁)

恩田辯護士　妻ハ民法第十四條ノ範圍ニ於テ制限ヲ受クルモ而モ賃貸借ニ關スル制限ハ同條ノ規定スル所ニ非ラサルヲ以テ之又同條ニ包含セラレサルモノト解スヘシ(恩田氏著四四頁)

恩田辯護士　處分ノ權限ナキ者トハ管理權ヲ有シ而モ處分ノ權限ナキ者ノ謂ニシテ權限ノ定メナキ代理人(民法第一〇三條)不在者ノ財產管理人(民法第二八條)相續法人ノ管理人(民法第一〇五三條)妻ノ財產ヲ管理スル夫(民法第八〇二條)後見人(民法第九二九條)等之レニ屬ス(恩田氏著借家法論四四頁)

恩田辯護士　親權ヲ行フ父又ハ母ニ付本條ノ適用アリト論スル者アレトモ(末弘氏各論五七一頁)之等ノ者ハ妻ノ財產ヲ管理スル夫又ハ後見人等ト異リ特ニ民法第六百二條ノ期間ヲ超ユル賃貸借ヲ爲ス權限ナキコトヲ規定セサルヲ以テ同條ニ包含セラレサルモノトス(大正二年九月一〇日東京地方裁判所判決　(恩田氏著借家法論四五頁)

吉田氏　處分ノ能力又ハ權限ヲ有セサル者カ爲ス　建物ノ賃貸借ノ存續　期間ハ三年ヲ超ユルヲ得サルモノトス(解說九四)

藥師寺學士　處分ノ能力又ハ權限ヲ有セサル者カ建物ノ賃貸借ヲ爲スニハ其存續期間ハ三年ヲ越ユルヲ得ナイ(借家法及借地法一六四)

恩田辯護士　處分ノ能力又ハ權限ヲ有セサル者カ借家契約ヲ爲ス場合ハ其存續期間ハ三年ヲ超ユルコトヲ得ス(民法第六〇二條第三號)賃貸借ハ物ノ利用行爲ニシテ其法律上ノ性質管理行爲ニ屬スルコト既ニ述ヘタル所ノ

三、處分ノ能力又ハ權限ナキ者ノ賃貸借

(一)處分能力ナキ者

(二)處分權限ナキ者

(三)三年ヲ超ユルヲ得ス

(四)三年ヲ超ユル場合

(五)違反行爲ノ效力

如シ故ニ契約ヲ爲スニ當リ必スシモ當事者ニ處分ノ能力又ハ權限ヲ必要トスルモノニ非ス然レトモ存續期間長キニ亙ルトキハ當事者ハ共ニ其契約ニ拘束セラレ從テ物ノ使用收益ヲ妨ケラルルコトアルヘク恰モ處分行爲ト選フ所ナキ結果ヲ生スルヲ以テ法典ハ長期ノ賃貸借ヲ一種ノ處分行爲ト看做シ物ノ處分行爲ニ要スル能力又ハ權限ヲ缺ク者ニ付一定ノ制限ヲ付シタル所以トス(恩田氏著借家法論四三頁)

沼田犀川氏　又後見人又ハ權限ノ定メナキ代理人ニヨツテ取極メラレルトキハ被後見人(即未成年者禁治產者)カ成年者トナリ又ハ禁治產ヲ解カレ或ハ又被保佐人(即準禁治產者)カ準禁治產ヲ解カシタ場合ノ利益ヲ考ヘテ法律ハ土地ハ五年建物ハ三年動產ハ六ケ月以上ヲ超ユル長イ契約カ出來ナイモノト定メテアル故ニ之等ノ者カ更ニ長ク賃貸借ヲ繼續シタイナラハ新ニ契約ヲ結ヒ替ヘル必要カ起ル(註釋四)

恩田辯護士　今之等ノ者カ三年ヲ超ユル期間ヲ以テ借家契約ヲ爲シタル場合ニ於テ之レヲ三年ニ短縮スヘキヤ否ヤ民法第六百四條カ二十年ヲ超ユルトキ二十年ニ短縮スル旨ヲ規定シタルニ比較スルトキハ何等ノ規定ナキ此場合ハ其短縮ヲ許ササルモノト解セサルヘカラス又之等ノ者カ期間ノ定ナキ借家契約ヲ締結シタルトキハ當事者ハ何時ニテモ解約申入ヲ爲シ得ルヲ以テ之レヲ有效ト解スヘシ(恩田氏著四七頁)

藥師寺學士　處分ノ能力又ハ權限ヲ有セサル者カ右ノ制限ニ反シテ爲シタル行爲ハ當然無效テハナイ(借家法及借地法一六五)

藥師寺學士　夫カ妻ノ同意ヲ要スル場合ノ如ク自己ノ名ニ於テ爲スヘキ行爲ニ付テ其權限ヲ越エタル場合ニハ之ヲ無效ト解サネハナラヌ此場合ニハ期間ノ更新ニ付テモ一定ノ制限カアル(借家法及借地法一六六)

藥師寺學士　代理人カ其權限ヲ踰越シタ場合ニハ無權代理行爲トナル(借家法及借地法一六六)

藥師寺學士　無能力者カ其能力ノ制限ヲ越エタ場合ニハ取消シ得(借家法及借地法一六五)

恩田辯護士　處分ノ能力又ハ權限ナキ者カ民法第六百二條第三號ニ違反シテ爲シタル借家契約カ如何ナル效力ヲ有スルヤ爭ノ存スル所ナリ即チ民法第六百四條ニ於テハ存續期間ノ制限ヲ超ユル契約ニ付期間ヲ制限內ニ短縮スル旨ヲ規定スルニ反シ本條ニ於テハ何等此點ニ付規定スル所ナキヲ以テ借家契約ノ全部ヲ無效トスヘキモノナリト解スル說アリ然レトモ本條カ此點ニ關スル定メヲ爲ササルヨリ直チニ其違反行爲全部ヲ無效ト解スヘ

キニ非ラス寧ロ特別ノ規定ナキ限リ能力及權限ニ關スル各個ノ規定ニ準據シテ其效力ヲ定ムヘキモノト解スルヲ相當トス即チ無能力者ノ場合ニ於テハ民法第十二條第二項ニ依リ契約ハ取消シ得ヘキモノト爲ルヘク家屋管理人又ハ差配人等ノ場合ハ代理人ノ權限ニ關スル問題ニシテ無權代理行爲ナルトキハ本人ニ對シテハ其效力ヲ生スルコトナク本人カ事後追認ヲ爲シタル場合ニ於テハ民法第百十三條第百十六條ノ規定ニ從ヒ契約時ニ遡及シテ效力ヲ生スルニ至ルモノト解スヘシ(恩田氏著借家法論四五頁)

吉田氏　處分ノ能力又ハ權限ヲ有セサル者カ爲ス建物ノ賃貸借ノ存續期間ハ三年ヲ超ユルヲ得ス此期間亦更新シ得ヘシト雖當事者ハ其ノ更新契約ヲ期間滿了前三个月内ニ爲ササルヘカラス(解說九四)

恩田辯護士　前條ノ期間ハ之ヲ更新スルコトヲ得但其期間滿了前建物ニ付テハ三ケ月内ニ其更新ヲ爲スコトヲ要ス此ノ場合ニ存續期間ノ更新ヲ許容シタル理由ハ民法第六百四條ニ於テ更新ヲ許容シタル理由ト同一ナリ然レトモ更新ノ時期ニ付何時ニテモ可ナリトセンカ今三年ノ期間ヲ以テスルモ直チニ更新ヲ約スルトキハ民法第六百二條ノ規定ハ遂ニ死文ニ歸スルニ至ルヲ以テ更新契約ハ期間滿了前三ケ月内ニ之ヲ爲スヘキ旨ヲ規定シ其弊ヲ防止シタリ(恩田氏著借家法論四六頁)

恩田辯護士　期間ノ更新ニ付キテハ新タニ借家契約ヲ締結スルト同一ノ制限アリ即チ一般ノ場合ニ於テハ更新ノ時ヨリ起算シテ二十年ヲ超ユルコトヲ得サルモノトシ又處分ノ能力又ハ權限ヲ有セサル者カ爲ス場合ニ付キテハ民法第六百二條ノ制限ニ從ハサルヘカラス同條第三號ニ於テ建物ノ賃貸借ハ三年ヲ超ユルコトヲ得スト爲スニ依リ更新ノトキヨリ三年ヲ以テ其後ノ存續長期トス(恩田氏著借家法論四二頁)

藥師寺學士　當事者カ建物賃貸借ノ存續期間ヲ定メタルトキハ其期間ノ滿了ニ因リテ賃貸借ハ終了スル此場合ニ於テ賃貸人カ建物ノ使用ヲ繼續スルニ拘ラス賃貸人カ遲滯ナク異議ヲ述ヘナカツタトキハ前賃貸借ト同一ノ條件ヲ以テ更ニ賃貸借ヲ爲シタルモノト看做サレルコトハ既ニ述ヘタ通リテアル(法論二〇九頁)

(六)期間ノ更新

◎法定更新

第四章　賃貸借ノ效力

第一節　建物賃借人ノ權利

第一款　借家權

一、借家權ノ觀念

(一)發生

(二)種類

(三)性質

A、立法例

吉田氏　借家權ナル用語ハ從來餘リ聞カサルモ茲ニハ借地權ニ對比シテ之ヲ使用スルコトトセリ而シテ借家權トハ借主ニ對シテ目的ノ建物ヲ使用收益セシムルコトヲ請求シ得ル權利ナリ(解說八六)

吉田氏　借家權ハ賃貸借契約ニ基キ發生スル權利ニシテ使用賃借ト雖モ報酬ノ有無ニ關スル而シテ前者ニ在リテハ賃貸人ハ賃借人ニ於テ目的物ノ使用收益ヲ爲シ得ル義務ヲ負フト雖後者ニ在リテハ貸主ハ之カ義務ヲ負ハス之レ畢竟前者ニ於テハ賃貸人ハ使用收益ニ對スル報酬ヲ取得スルニ反シ後者ニ於テハ貸主ハ何等報酬ヲ得ルコトナキカ爲ニ外ナラス(解說七)

三博士　賃借權ヲ債權トスルモノ佛獨ノ法ハ之ニ據リ(二)總テ之ヲ賃借權トシ借權ヲ物權トスルモノ普魯西民法ハ之ニ據リ我舊民法モ此主義ナリトス倘他ニ賃借權ハ本來債權ナルモ登記シ始メテ之ヲ物權ト爲スヲ得トスルモノモアリ墺國民法之ナリ英國ノ財產法ハ大陸諸國及我國ノ財產法トハ著シク異リテ物權債權ノ區別ハ勿論其名稱ヲモ設ケス英國ニハ舊民法ノ動產不動產ノ區別ト稍々其實質ヲ同ウセル實產人產ノ區別ヲ爲シ實產トハ主トシテ土地ニ關スル財產ヲ指シ主トシテ物品ニ關スルモノヲ人產トス他ノ土地ヲ耕作牧蓄スル等ノ權利ハ其ノ權利ノ存續スル期間ノ長短ニ從ヒテ區別シ長キモノハ實產トシ短キモノハ人產トス而シテ長短何レノ權利ヲモ權利者ノ隨意ニ賣買遺贈シ得ルヲ原則トスルヲ以テ英國ノ主義ハ先ツ第二ノ主義ニ近キモノナランカ(三)賃借權ハ一般ニ之ヲ債權トシ其中或モノヲ物權トスルモノ新民法ハ此ノ主義ニ據ル新民法ハ長年間他人ノ土地ヲ使用收益スル權ヲ物權トシ之ヲ分チテ耕ス牧蓄ノ爲メニスル永小作權ト建物竹木ヲ所有スル爲ニスル地上權ト

岡村學士　凡ソ賃貸借ノ場合ニハ其目的物ノ動產タルト不動產タルトヲ問ハス賃借人ハ其ノ目的物ノ使用收益ヲ爲ス權利ヲ取得スルモノニシテ(民六〇一條參照)其ノ使用收益ノ權利ハ予ノ信スル所ニ依レハ該賃借物上ノ一種ノ支配權ナルカ故ニ性質上物權ニシテ債權ニアラス民法ハ賃貸借ヲ債權編ニ規定シ通說モ亦賃貸借ヲ以テ純然タル債權債務ノ關係アリトシ其賃借權ヲ長有スル賃借人カ其物ノ上ニ占有權ナル物權ヲ有スル外賃借人カ賃借人トシテ有スル權利ハ純然タル債權ノミナリトナスカ如シト雖例ヘハ家屋ヲ所有スル爲ニ地上權ヲ所得シタル者カ其土地ニ付キ有スル支配權ハ家屋ヲ所有スル者カ其土地ニ付キ有スル支配權ト實質上何等ノ差別アルコトナク且若ハ唯民法カ規定ノ形式上地上權ニ付テハ其ノ土地ノ支配權ヲ主眼トシテ規定シタルニアルノミ賃借人カ其賃借物ヲ使用收益スル權利其ノモノハ決シテ特定人ノ行爲不行爲ヲ受クル權利ニアラス誰カ之ヲ以テ債權ナリト云フヲ得ン其ノ使用收益ノ權利ハ即チ物ノ支配權ニシテ賃貸人モ第三者モ等シク之ヲ妨害スヘカラサル關係ニ在リ其關係ニ於テハ賃貸人モ第三者モ何等異ルコトナク唯賃貸人ハ其物ヲ賃借人ニ引渡シ使用收益ニ必要ナル修繕ヲ爲ス等ノ債務ヲ負擔シ賃料ノ支拂ヲ受ケ賃貸借終了ノ上其物ノ返還ヲ受クル等ノ債權ヲ有シ賃借人ハ之ニ相應スル債權債務ヲ有スレトモ使用收益スル權利其モノマテ債權債務ノ關係ナリトハナラサルナリ(法學志林一七卷七號一四)

岡村學士　民法カ賃借權トシテ規定シタル權利ノ實質カ其本體ニ於テ物權タル以上沿革ニ於テ賃借權カ常ニ純然タル債權ナリト思惟セラレ起草者カ同樣ノ思想ニテ民法ヲ起草シタリトスルモ決シテ其物權カ變シテ債權トナルモノニアラス余カ沿革ニ背キ立法當時ニ於ケル起草者ノ見解ニ反シ從來ノ通說ニ拘泥セス賃借權ヲ以テ物權ト爲ス所以ノモノハ實ニ民法カ賃借權ノ內容トシテ規定セル權利ノ實質ヲ見ルニ其本體ノ物權タルコト疑フヘカラサルカ故ナリ而シテ其本體トハ直接ニ賃借物ノ使用收益ヲ爲スコトヲ內容トスル支配權ヲ云フナリ直接ニ物ノ支配ヲ爲スコトヲ內容トスル權利ハ即チ物權ニシテ縱令立法者カ之ヲ以テ債權ナリト明規スルモ其レカ爲メニ債權トナルモノニアラサルコト猶女子カ男子トナルニ非サルト同樣ナリ換言スレハ物ノ支配ヲ內容トスル權利カ物權ナルコトハ立法ヲ以テスルモ之ヲ左右スルコトヲ得サルナリ況ンヤ我民法上賃借人ノ有スル使用收益ノ權利ヲ債權ナリト規定セル法規一モ之ナキニ於テヲヤ(法學志林一

理由書　本案ハ全ク之ヲ人權トシテ消費貸借及ヒ使用貸借ト一列ニ規定シタルナリ其理由他ナシ賃貸借契約ノ目的トスル所ハ賃借人ヨリハ借料ヲ拂ヒ賃貸人ヲシテ契約ニ從ヒ其賃借物ヲ使用セシムルニアリテ此權利ノ人權タルコト蓋シ人ノ爭ハサル所ナレハナリ之ヲ人權ト認ムルハ我國從來ノ慣習ニモ協フヲ以テ此ノ慣習ト且ツハ多數ノ例ニ徵ヒ本案ハ賃借權ヲ人權ト爲シタリ(第七節賃貸借)

岡松博士　賃貸借契約ハ賃借人ノ爲メニ物權ヲ設定スルモノナルカ將又債權ヲ發生セシムルニ止ルヘキカ(一)普國及我舊法典ハ賃借人ノ爲ニ賃借權ナル物權ヲ設定スルモノト爲シ(二)墺ハ賃借權ハ之ヲ登記シテ物權ト爲スコトヲ得ル者ト爲シタルモ(1)賃借權ヲ以テ債權トスルハ羅馬以來ノ慣例ニシテ(2)且一方ニ於テハ使用貸借ニ因リテ借主ノ爲ニ債權ヲ發生スルモノト爲シ乍ラ報酬ノ有無ニ因リテ借主ノ權利ニ物權債權ノ差異ヲ生セシムルハ權衡ヲ得タルモノニアラサルノミナラス(3)賃借權ヲ物權ト爲ス者ト雖モ賃貸人ハ賃借物ヲ修繕シ其他諸般ノ妨害ヲ除去シ以テ賃借人ヲシテ契約上ノ使用收益ヲ得セシムルノ義務アルコトヲ認ムルヲ以テ寧ロ全ク之ヲ債權ト爲スニ若カス(4)賃借權ヲ物權ナリトスル最モ重要ナル理由ハ之ヲ以テ第三者ニ對抗スルコトヲ得セシムルニアルモ債權ハ之ヲ登記シテ第三者ニ對抗セシムル必スシモ不可ナラス(5)殊ニ賃借權ヲ以テ債權ナリトスルハ我國從來ノ慣習ナルヲ以テ本法ハ賃借人ノ權利ヲ以テ債權ナリト爲シタリ(理由債權二〇〇)

三潴博士　我民法ノ解釋論トシテ不動產ノ賃借權ヲ物權ナリトスル少數說及ヒ之ニ基キテ下サレタル判決アリ(法學志林一七卷七號同一二卷一號所載岡村氏論文大正九年三月二〇日東京地方裁判所判決)此判決ハ大審院ノ破ル所ト爲リタルノミナラス學者ノ之ヲ首肯スル者アルヲ聞カス(大正九年一〇月四日大審院判決末弘氏前揭論文)(借家法及借地法一〇)

三潴博士　抑モ賃借權ハ我民法上債權タル性質ヲ有スルニ渦キサルモノニシテ性質上唯當事者間ニ於ケル效力ヲ有スルニ止マルモノナリト雖モ特ニ民法第六百五條ニ於テ不動產ノ賃貸借ノ登記ヲ認メ之ニ因リテ爾後其不動產ニ付キ物權ヲ取得シタル者ニ對シテモ其效力ヲ生スル旨ヲ規定シ以テ所謂地震賣買其他ノ弊害ヲ除去セン

（四）建物ノ賃借權登記

トス（借家法及借地法六）

吉田氏　債權ナル以上本來ナレハ債務者（賃貸人）以外ノ第三者ニ對シテハ權利ノ內容ヲ主張シ建物ノ使用收益ヲ爲サシムヘク請求シ得サル筋合ナレトモ民法ハ其ノ登記ノ爲サレシ場合ニ限リ第三者ニ對シテモ右ノ請求ヲ爲シ得（解說八七）

吉田氏　借家權ハ賃借人カ賃貸人ニ對シ目的建物ノ使用收益ヲ爲サシムヘク請求シ得ル權利ナリト解スヘシ（解說八七）

吉田氏　借家權トハ賃借權ニ基キ賃借人カ賃貸人ニ對シ建物ヲ使用收益セシムヘク請求シ得ル權利ヲ云フ（解說八六）

恩田辯護士　賃借人ハ賃借物ノ使用及收益ヲ爲ス權利ヲ有ス之レヲ賃借權ト云フ其ノ法律上ノ性質ニ付テハ學說立法例一ナラスト雖モ羅馬法以來多數ノ立法例ハ之レヲ債權ナリト爲シ我民法亦此主義ニ則リテ民法第三編債權編中ニ於テ賃貸借ニ關シ規定ヲ爲シタリ乃チ民法第六百一條ハ賃貸借ハ當事者ノ一方カ相手方ニ或ル物ノ使用及收益ヲ爲サシムルコトヲ約シ相手方之レニ其賃金ヲ支拂フコトヲ約スルニ因リ其效力ヲ發生スト規定シ專ラ賃貸人ノ使用及收益ヲ爲サシムル義務ト之レニ對スル賃借人ノ使用及收益ヲ爲サシムヘキコトヲ要求スル權利トヲ賃貸借ノ主要ナル內容ト認メ斯カル效力ノ發生ヲ欲求スル契約ヨリ生スル所謂賃借權ヲ以テ債權ト爲シタルニ外ナラス（恩田氏借家法論一二五頁）

恩田辯護士　民法ハ不動產物權ニ關スル權利ノ得喪變更ハ登記法ノ定ムル所ニ從ヒ其登記ヲ爲スニ非ラサレハ之レヲ以テ第三者ニ對抗シ得サルモノトス即チ物權中不動產ニ關スルモノハ登記ヲ以テ其對抗要件トス然ルニ其性質對人關係ニ過キサル賃借權ニ付動產物權ト同シク物ノ引渡ヲ以テ對抗要件トナシタルハ明カニ民法第百七十七條ニ大例外ヲ認メタルモノニシテ借家法中注目スヘキ規定ニ屬ス素ヨリ此規定ハ以テ建物賃貸借權ヲ物權ナリト爲スモノニ非ラス債權ニ付物權的效力ヲ賦與シタルニ過キサルモノニシテ賃借權カ登記ニ依リ其權利ノ性質ニ變更ヲ來スヤ否ヤ等ノ議論ハ借家契約上ノ權利ニ關シテハ無用ノ詮索ナリト雖モ民法第六百五條ノ賃借權登記ニ關スル規定ハ爲メニ其實用ヲ失フモノニ非ラス（恩田借家法論一二八頁）

A、登記請求權

（イ）肯定說

立石學士　賃借人ハ賃貸人ニ對シ其ノ登記ヲ强要シ得ルモノト信ス賃貸借ニ關スル民法第六〇五條以下六一六條ニ至ル規定ノ作用ハ何レモ賃貸借契約ノ當然ノ效果トシテ生スル所ニシテ當事者間何等特別ノ意思表示ヲ爲スヲ要セスシテ其結果ヲ法律カ附與シタルモノナリ六〇五條ハ單ニ登記シタルトキハ云々トアリテ登記ヲ爲スコトヲ得ト規定セサリシト雖其ノ文意ハ不動產ノ賃貸借ニ登記法ノ定ムル所ニ從ヒ其ノ登記ヲ爲スコトヲ得之ヲ登記シタルトキハ云々ト謂フニ在ルヘキカ故ニ賃貸借契約ヲ爲シタルトキハ當事者ハ其效果トシテ當然ニ登記ニ關スル權利ヲ有シ義務ヲ負擔スルモノニシテ更ニ其ノ後又ハ契約ト同時ニ登記ヲ爲スヘキ契約ヲ爲スノ必要ヲ認メサルナリ又之ヲ不動產登記法ニ徵スルモ賃貸借ノ登記手續ハ一般ノ權利ニ關スル法律行爲ノ登記手續ト同シ取扱ヲ爲シ賃貸借契約ノ存在ヲ登記ノ要件トスルモ賃貸借登記契約ノ存在ヲ要件ト爲サヽル也（明治學報一二號三二）

法律評論記者　不動產賃貸借ノ登記義務ハ別個ノ意思表示ニヨルヘキモノニアラス賃貸借契約ノ效果トシテ當然其登記義務ヲ發生スルモノト解スルヲ正當ト信ス則チ契約當事者ハ之ヲ爲スニ當リテ其一方ハ不動產賃貸借ヨリ生スル權利ヲ相手方ニ完全ニ取得セシメ他方モ亦完全ニ之ヲ取得スルノ意思ナリト解スヘク雙方共ニ不完全ナル賃貸借關係ヲ創設セントスル意思ナリト看ルヘカラサルハ多言ヲ俟タス果シテ然ラハ契約當事者カ登記義務ニ關スル特別ノ意思表示ヲ爲サヽル以上ハ其當然ノ效力トシテ發生スルモノト解スルハ當事者ノ意思ニ適シ且實際上並ニ立法上ノ精神ニ合スルモノト云フヘシ（法律評論第一卷民法五六九）

（ロ）否定說

法曹會　賃貸借契約ニ於ケル登記ノ義務ハ賃貸借自體ヨリ生スル當然ノ政策ニアラスシテ賃貸借ニ備フ別個ノ意思表示ニ依ルモノト解セサルヘカラス（法曹記事二二卷一二號四七頁法律評論一卷民法五六九）

恩田辯護士　不動產ノ賃借人ハ賃貸人ニ對シ賃貸契約ノ登記ヲ爲スヘキコトヲ請求スル權利ヲ有シ若シ賃貸人其請求ニ應セサルトキハ假登記ヲ爲スコトニ依リテ賃借權ノ保存ヲ爲スコトニ依リテ賃借權ノ保存ヲ爲ス權利アリヤ又其登記ヲ爲サヽル旨ノ特約ハ有效ナリヤハ一個ノ問題ナリ判例ニ於テハ賃借權ハ債權ニシテ之レカ登記ヲ認メ物權的效力ヲ與ヘタルハ法律カ其本來ノ效力ニ付一種ノ變態的擴張ヲ認ムルニ外ナラス從テ登記手續ヲ履踐スルト否トハ賃借權本來ノ效力範圍ニ屬セスシテ當事者カ任意ニ處分シ得ヘ

キ事項ナレハ賃借人ハ賃貸借ノ登記ヲ爲スコトノ特約ナキ限リ賃貸人ニ對シテ賃借權ノ本登記請求權ハ勿論其假登記ヲ爲ス權利ヲモ有セサルモノト爲シタリ（恩田氏借家法論一三九頁）

法曹會　既ニ民法カ登記ヲ前提トシテ特別ノ效力ヲ附與スル以上ハ當事者カ別段ノ意思表示ヲ爲ササルニ於テハ當ニ登記ヲ爲スノ意思ヲ暗默ニ表示シタルモノト認ムルヲ正當トス（法曹會雜誌二二卷一二號四七頁）

清瀾博士　既ニ民法カ登記ヲ前提トシテ不動產賃貸借ノ規定ヲ有スル以上ハ不動產ニ付キ賃貸借ヲ契約スル當事者ハ暗默ニ之ヲ登記ヲ爲スノ合意ヲ爲シタルモノト推定セラルルコトヲ得ヘシ（一郎氏債權各論一六〇頁）

横田博士　六〇五條ハ登記ヲ爲シタル賃貸借ハ本來ノ性質ハ之カ爲ニ變更セラレタルモノニアラス賃借人ノ享有スル賃借權ハ之ニ因リテ地上權永小作權ノ如キ物權ニ變化シタルモノニアラス其賃貸借ハ依然トシテ債權契約トシテ存續シ賃借權モ亦其債權タルノ性質ヲ失脚スルコトナシ唯其賃貸借ハ此規定ニ依リ賃借人ハ第三者ニ對シテ其賃貸借ヲ主張スルコトヲ得ルノミ（債權各論法學志林一二卷一一號四五）

三博士　登記スレハ債權變シテ物權トナルモノト解スヘカラス物權ハ當事者ノ意思ヲ以テ自由ニ創設セラルルモノニアラス（仁保、松波仁井田博士民法正解五八）

三潴博士　債權ノ登記ト之ニ因ル物權的對抗力ヲ認メタル立法例ハ我民法以外瑞西債務法第二百六十條アリト雖モ之トテモ土地ニ關スル規定ニシテ建物ノミニ關スルヤ否ヤ多少ノ疑ナキ能ハス（借家法及借地法一〇）

三潴博士　立法論トシテ債權タル賃借權ノ外ニ物權的ノ住居權ヲ認ムルコトニ付テハ余輩ノ年來主張セル所ニシテ羅馬佛伊等ノ立法例ニ關シ既ニ私見ノ一端ヲ公ニシ所謂制限的ノ人役權法ノ制定ヲ希望シタルコトアリ（法學協會雜誌三五卷一二號所載拙稿論文制限的人役權ニ付テ）（借家法及借地法一一）

横田博士　一ノ不動產ニ付賃借人カ一方ニ於テ賃借契約ヲ締結スルト同時ニ他方ニ於テ其所有權ヲ第三者ニ讓渡シ又ハ第三者ノ爲ニ物權ヲ設定シタルトキハ賃借人ト第三者トノ權利ノ優劣ハ登記ノ前後ニ依リテ定マル（秀雄氏債權各論五二七）

村上學士　第三者カ其物權ヲ以テ賃借人ニ對抗スルモ賃借人モ亦其登記シタル賃借權ヲ以テ第三者ニ對抗スル

B、登記ノ暗默合意ノ推定

C、登記ノ性質　賃貸借ノ

D、登記ノ效力

（イ）立法例

（ロ）立法論

E、登記賃借物件第三取得ノ效力

（イ）重疊的債務引受說

（ロ）取得者不介入說

（ハ）代位說

（ニ）賃貸借承繼說

コトヲ得ルカ故ニ結局賃借人ハ第三者ノ物權ノ爲ニ何等其權利ヲ妨ケラルルコトナシ（恭一氏債權各論六一二）

岡松博士　債權債務ノ性質ヨリ云ヘハ賃貸借ノ債權關係又ハ之ヨリ生スル債權債務カ當然取得者ニ移轉スヘキ理由ナキカ故ニ何等特別ノ規定ナキ限リ其目的物ノ讓渡ハ既ニ成立セル賃貸借ニ何等ノ影響ヲ及ホサス此關係ハ依然トシテ讓渡人ト賃借人間ニ存續スルモノト爲サルヘカラス然レトモ如斯見解ハ種々ナル不便ヲ生シ實用ニ適セサルカ故ニ一方ニ讓渡人ト賃借人間ニ賃貸借關係ノ存續スルコトヲ認ムルト同時ニ他方ニ於テ又六〇五條ハ賃借權ノ對抗力ヲ規定スルト共ニ讓渡人ハ賃貸人タル地位ヲ取得シ即重疊的ニ其賃貸借關係ニ入込ムコトヲ認メタルモノト爲スヲ至當トス（シ換言スレハ此場合ニハ二人ノ賃借人アリ其關係重疊的債務ノ關係ニ在ルモノト云フヘシ（無過失賠償論四一四）

水口博士　第三取得者ハ所有者トシテ所有權ヲ以テ賃借權ヲ排除シ得サルニ止マリ賃貸借關係ニ當然介入スルコトナシ從テ賃貸人ハ依然賃貸借關係ノ當事者タル地位ヲ持續シ賃料請求權ヲ有ス新所有者ノ賃料請求權ハ賃貸人ノ讓渡ニ因リ取得ス（法律評論三卷民法九一七）

鈴木博士　不動產ノ賃貸借ヲ登記スルトキハ爾後其物件上ノ所有權ヲ取得シタル第三者ハ賃貸借關係ヨリ生シタル權利義務ニ付キ賃貸人ニ代位スルモノト知ルヘシ乃チ第三者ハ修繕ノ義務ヲ負ヒ賃料ノ請求權アリ（喜三郎氏債權各論日大講義錄一七八）

梅博士　賃貸借ヨリ生スル一切ノ權利義務ハ登記アルモノニ限リ總テ讓渡人ヨリ讓受人ニ移轉ス（謙次郎氏法學志林一〇卷一一號四五）

横田博士　登記ヲ爲シタル不動產ノ賃借權ハ地上權永小作權等ト等シク迫次權ヲ生シ何人ト雖モ不動產ノ所有權ヲ取得シタル者ニ對シテ之ヲ主張シ以テ賃貸借ノ目的タル使用收益ヲ完ウスルコトヲ得ヘキハ論ヲ俟タス是ヲ以テ賃借權ノ登記後所有者ノ更迭アリタルトキハ賃借人ハ新所有者ニ對シテ賃借權ヲ主張シ其不動產ノ使用收益ヲ爲サシムヘキコトヲ要求スルノ權利ヲ有スルモノニシテ賃貸借關係ハ其儘新所有者ト賃借人トノ間ニ於テ繼續シ新所有者ハ賃貸人トシテノ前所有者ノ地位ヲ承繼シ賃貸借契約ヨリ生スル一切ノ權利義務ハ全然賃貸人ヨリ新所有者ニ移轉ス（法學志林一二卷一一號四六）

第二款　建物引渡請求權

一、建物引渡

理由書　既成法典財産編一二七條ニ賃借人ハ賃借物ノ占有ヲ要求スルヲ得ト云ヘルモ此ハ賃貸借ノ性質ヨリ生スル當然ノ結果ナリ（賃貸借ノ效力）

富井博士　賃貸人ノ義務トシテハ明文ナキモ第一ニ引渡ノ義務アルコトハ云フヲ俟タス（債權各論明治四五年東大講義錄二五三）

横田博士　賃貸人ハ賃貸借ノ目的物ヲ使用收益ニ適スヘキ狀態ヲ以テ賃借人ニ引渡ス義務アリ蓋シ賃借人ヲシテ其使用收益ヲ爲サシムルカ爲ニハ此條件ノ下ニ目的物ノ引渡ヲ爲スコトヲ必要トスルヲ以テナリ（債權各論四九八）

藥師寺學士　建物賃貸人ハ賃借人ヲシテ建物ヲ使用セシムル爲メ之ヲ賃借人ニ引渡スコトヲ要スル（法論二〇三頁）

恩田辯護士　賃貸人ハ賃借人ニ對シ建物ノ使用及收益ヲ爲スコトヲ得ヘキ狀態ヲ作ル義務ヲ負擔ス故ニ賃借人カ建物ノ使用收益ヲ爲スニ付キ建物自體ノ占有ヲ必要トスルトキハ其占有ヲ移轉セサルヘカラス借家契約ニ於テハ極メテ稀有少數ノ場合ヲ除キ建物ノ占有ヲ移轉スルヲ要スルモノトス之即チ賃貸人ノ建物引渡義務ナリ（恩田氏借家法論一〇〇頁）

二、建物引渡ノ根據

沼田犀川氏　賃貸人ハ目的物ヲ賃借人ニ引渡ス義務カアル（六〇一）例ヘハ家ヲ明渡シ又着物ヲ引渡ス如キテアル（註釋六）

恩田辯護士　借家契約ハ既ニ述ヘタルカ如ク諾成契約ナルヲ以テ建物ノ引渡ハ其成立要件ヲ爲スモノニ非ラス從テ引渡義務ハ借家契約ノ效力トシテ生スル債務ニ外ナラサルモノトス故ニ賃借人ハ賃貸人カ建物ノ引渡義務ヲ履行セサル場合ニ於テハ債務不履行ノ責ヲ問フコトヲ得ルモ借家契約ノ不成立ヲ以テ對抗シ能ハサルナリ（恩田氏借家法論一〇〇頁）

恩田辯護士　賃貸人カ賃借人ヲシテ建物ノ使用收益ヲ爲サシムヘキ義務ハ借家契約ノ存續スル全期間ニ及フモノナルヲ以テ後述スル修繕義務妨害除去義務等ハ何レモ此ノ點ニ根據シテ賃貸人ノ之レヲ有スルニ至ルモノ〻外ナラス（恩田氏借家法論一〇一頁）

三、賃貸人引渡義務不履行ノ效果

（一）民四一四、四一五條五四一條ノ適用

恩田辯護士　賃貸人カ建物ノ引渡義務ヲ履行セサル場合ニ於テハ賃借人ハ民法第四百十四條同第四百十五條ノ規定ニ從ヒ强制履行又ハ損害賠償ノ請求ヲ爲スコトヲ得ヘク又同第五百四十一條ノ規定ニ依リ契約ノ解除ヲ爲スコトヲ得ルモノトス（恩田氏借家法論一〇一頁）

（二）民五三三條ノ適用

A、肯定說

恩田辯護士　賃貸人カ建物ノ引渡ヲ爲サヽルトキハ賃借人ハ其使用收益ノ對價タル賃料ノ支拂ヲ拒絕スルコトヲ得ヘシ（借家法論一〇一頁）

東京控訴　賃借人ヲシテ家屋ノ使用收益ヲ爲サシムル爲メ之ヲ引渡スコトハ賃貸人ノ義務ナルヲ以テ賃貸人カ其義務ヲ履行セサルトキハ賃借人ハ其使用收益ノ對價タル賃料ノ支拂ヲ拒ムコトヲ得ヘシ從テ賃貸人カ其物ノ引渡ヲ爲シタルヤ否ヤニ付爭アルトキハ賃貸人ニ於テ引渡ノ事實ヲ證明セサルヘカラス（明治三七年ネ五〇八號同年九月二〇日判決法律新聞二三五號六）

B、否定說

清瀨博士　目的物ノ引渡ハ契約ノ性質上賃借人ノ義務履行前ニ之ヲ爲スコトヲ要ス從テ此ノ義務履行ニ付キ民法第五三三條ノ同時履行ノ抗辯ノ適用ナシ（一郞氏債權各論三五版前一六二）

四、引渡ト立證責任

恩田辯護士　賃貸人カ建物ノ引渡ヲ爲シタルヤ否ヤニ付爭アル場合ニ於テハ賃貸人ニ於テ引渡ノ事實ヲ立證スルノ責任アルモノト云フヘシ（恩田氏借家法論一〇一頁）

第三款　修繕請求權

一、修繕請求權

藥師寺學士　賃借人ハ建物ノ瑕疵カ修繕ニ依テ除去シ得ヘキトキハ修繕ヲ請求スルコトヲ得ルモノトス（法論一七七）

二、賃貸人ノ修繕義務ノ根據

藥師寺學士　賃貸人ハ建物ノ使用ニ必要ナル修繕ヲ爲ス義務ヲ負擔ス（法論二〇四頁）

沼田犀川氏　賃貸人ハ其物ヲ貸スニ付毀損シタトコロカアレハ之ヲ修繕スル義務カアル（註釋七）

理由書　既成法典ニアリテハ井戶水道管等ノ疏通等ヲ賃借人ノ負擔ト推定セルモ民事慣例類聚等ノ示ス所ニ依レハ此等ノ修繕ハ多ク賃貸人ニ於テ負擔スルモノヽ如シ之ヲ理論ノ上ヨリ云フモ賃貸借ノ契約ニ因リテ生スル賃貸人ノ義務ハ賃借人ヲシテ其物ヲ有益ニ使用セシムルニアルヲ以テ我國ノ慣習ハ既成法典ノ規定ヨリモ寧ロ

三、修繕義務ノ內容

四、修繕不能

條理ニ適セルモノナラン本案ハ細目ニ渡リテ何等ノ推定ヲモ設ケス總テ當事者ノ契約若クハ各地方ノ慣習ニ一任スルコトトシタ(六〇九)

梅博士　賃貸人ハ物ノ使用收益ヲ爲サシムルノ義務ヲ負ヒ之カ爲メニ啻ニ自己ノ所有物ヲ自ラ使用セスシテ賃借人ヲシテ之ヲ使用セシムルノミナラス進ミテ必要ナル修繕ヲ爲シ以テ賃借人カ其物ヲ使用スルニ便ナラシムルノ義務ヲ負フ(謙次郎氏民法要義債權六二七)

岡松博士　賃貸人ノ修繕ヲ爲ス義務ハ賃貸人ニ於テ賃借人ヲシテ賃借物ノ使用及ヒ收益ヲ爲サシムルノ義務ヲ負擔スルノ結果ナリ(民法理由二〇七)

恩田辯護士　賃貸人ハ建物ノ使用及收益ニ必要ナル修繕ヲ爲ス義務ヲ負フ賃貸人ハ借家契約ノ全期間ヲ通シ目的物タル建物ニ付賃借人カ使用及收益ヲ爲シ得ル狀態ヲ作出シ之レヲ繼續スヘキ義務アル結果トシテ建物ノ毀損等ニ因リ賃借人カ建物ノ完全ナル使用及收益ヲ爲スコト能ハサルニ至リタルトキハ賃貸人ハ其債務ノ本旨ニ從ヒ自己ノ費用ヲ以テ建物ヲ修繕スルコトヲ要スルハ當然ノ事理ニ屬スルカ故ニ民法第六百六條ハ斯カル當然ノ結果ヲ規定シタルニ過キサルモノニシテ此規定アルカ故ニ修繕義務ヲ有スルニ至ルモノト爲スヘカラス(恩田氏借家法論一〇三頁)

岡松博士　修繕義務ハ賃貸借ノ全期間ニ及ヒ其ノ結果トシテ(イ)賃貸人ハ引渡ノ際ニ當リ必要ナル修繕ヲ加ヘテ使用及ヒ收益ニ適當ナル現狀ニ於テ之ヲ引渡スコトヲ要スルノミナラス(ロ)賃貸借ノ繼續中絕エス此現狀ヲ繼續セシムル爲メ必要ナル修繕ヲ加フルコトヲ要ス(民法理由債權次一〇七)

三博士　修繕ニハ物ノ引渡前ニ爲スモノト物カ賃借人ノ占有ニ歸シタル後ニ爲スモノトアリ住家ヲ賃借スル契約ヲ爲シタルトキハ其家ヲ住家ニ適スル樣ニ修繕シテ引渡後風雨震災等ニ依リテ破損スルトキハ之ヲ修繕スヘシ使用收益ニ必要ナルモノハ大小ノ修繕共ニ之ヲ爲スヘキモノトス(民法正解債權一一二三)

末弘博士　法律ハ單ニ修繕ノ義務ヲ負擔セシムルニ止マルモノナルヲ以テ例ハ賃借物カ破壞シテ全然修繕スヘカラサルニ至レル場合又ハ過分ノ費用ヲ支出スルニアラサレハ修覆スヘカラサルニ至レル場合ニ於テハ賃貸人ハ之ヲ修覆スルノ義務ヲ負擔スルコトナシ(債權各論大正四中大講二七五)

○朽廢

五、修繕必要狀態

六、賃借人ノ歸責事由ニ基ク修繕必要狀態

(一)肯定說

恩田辯護士　修繕義務ハ修繕カ必要ニシテ且ツ可能ナルコトヲ前提トシテ生ス從テ建物カ修繕不能ニ至リタル場合ニ於テハ單ニ契約ノ履行不能ノ問題ヲ生スルニ止マリ修繕義務ノ問題ヲ生スル餘地ナキモノトス今天災地變等ニ基因シテ建物ノ滅失シタル場合ノ如キハ明カニ修繕不能ノ狀態ナリト雖モ建物カ滅失シタルニ非ラサル場合ニ於テハ果シテ如何ナル程度ヲ以テ修繕不能ト爲スヘキカ素ヨリ各個ノ場合ニ於ケル事實認定ノ問題ニ屬スヘシト雖モ主トシテ建物ノ用法上ノ關係乃至修繕費用カ新造費用ニ對スル比例等ヲ考査シ因テ之レヲ決定スヘキモノトス建物カ朽廢シタル場合ハ修繕不能ノ狀態ナリ(恩田氏借家法論一〇四頁)

恩田辯護士　此ニ朽廢ト稱スルハ建物カ最早建物トシテ用フヘカラサルニ至リタル構造上ノ朽廢ヲ意味シ個々ノ材料ノ物質上ニ於ケル腐朽其ノモノヲ意味スルニ非ラス故ニ土臺柱又ハ梁等ニ腐朽セルモノアル場合ト雖モ其ノ腐朽カ建物ノ構造上ノ意義ヲ失セサル限リ家屋ハ朽廢セリト云フコト能ハス從テ斯カル場合ハ以テ修繕不能ト稱スルコト能ハサルナリ(恩田氏借家法論一〇四頁)

恩田辯護士　修繕必要ノ狀態トハ修繕ヲ爲スニ非サレハ建物ヲ契約上ノ目的ニ從ヒ完全ニ使用及收益ヲ爲シ得サル狀態ニシテ必スシモ使用及收益カ不能トナルコトヲ必要トセス而シテ斯カル狀態ノ發生ハ建物ノ個々ノ材料ニ付破損ヲ來シタルニ因ルト建物自體ノ破損ナキモ外部的ノ原因ニ基ク場合例ヘハ比隣地カ地揚ケノ結果其建物ノミ低地ニ殘留シ爲メニ排水等ノ關係上建物ノ完全ナル使用及收益ヲ妨ケラルル場合タルトヲ問ハサルモノトス(恩田氏借家法論一〇五頁)

末弘博士　修繕義務ハ破損カ契約ノ本旨ニ從ヒタル使用收益ノ當然ノ結果ナルト否トヲ問ハス又當事者何レカノ責ニ歸スヘキ事由ニ基クト然ラサル事由ニ基クトヲ區別セサルモノトス其賃借人ノ責ニ歸スヘキ事由ニ基ク場合ニ在リテハ一見賃貸人ヲシテ修繕義務ヲ負擔セシムルハ不當ナルカ如キモ第六〇六條ノ明文ノ廣汎ナル特ニ此種ノ制限ヲ認ムルコトヲ許ササルナリ故ニ此場合ニ賃借人ハ別ニ不法行爲上ノ賠償義務ヲ負擔シ賃貸人ハ又之ト獨立シテ修繕義務ヲ負擔スルモノト解スルヲ正當トス(債權各論中大講義錄二七六)

恩田辯護士　修繕必要ノ狀態ハ何人ノ責ニ歸スヘキ事由ニ因リ發生シタルヤモ關係スル所ナク賃借人ノ責ニ歸スヘキ事由ニ因リテ修繕必要ノ狀態ヲ發生シタル場合ニ付キテハ解釋上少數反對說アレトモ民法第六百六條ハ

其原因ニ付何等ノ制限ヲ付セサルヲ以テ此ノ場合ニ於テモ尚賃貸人ニ修繕義務アリト解スルヲ正當トス但賃借人ニ付不法行爲又ハ建物保管義務違背ニ因ル損害賠償責任ノ生スルハ之レヲ個々ノ問題ト爲ササルヘカラス（恩田氏借家法論一〇六頁）

岡松博士　賃貸人ハ賃借人ノ責ニ歸スヘキ事由ニ因リテ必要ト爲リシ修繕ヲ爲スノ義務ナシ（民法理由債權次ニ〇八）

三潴博士　修繕ノ必要カ賃借人ノ過失ヨリ生シタルモノトセハ賃貸人ニ修繕ノ義務ナキハ勿論ニシテ若シ賃貸人自費ニテ之ヲ修繕シタルトキハ賃借人ニ對シテ其償還ヲ請求スルコトヲ得ス（松浪仁保仁井田博士民法正解債權一一二三）

富井博士　賃貸人カ修繕ノ義務ヲ負フコトハ素ヨリ强行規定ニアラスト信スルモノナリ（債權各論明治四五年東大講二五四）

清水學士　特約又ハ慣習ニ依リテ修繕ノ全部又ハ一部ヲ賃借人ノ負擔ト爲スコト實際上稀ナリトセス即チ彼ノ隱子ノ破損ノ少損ノ如キハ慣習上賃借人ノ負擔タル如シ（債權明大講義錄三一）

恩田辯護士　民法第六百六條ハ强行規定ニ非サルヲ以テ當事者ノ特約ニ依リ之レヲ排除シ得ルモノト云ハサルヘカラス而シテ斯カル特約ハ借家法第六條ノ禁スル所ニハ非サルナリ（恩田氏借家法論一〇四頁）

恩田辯護士　賃貸人カ修繕義務ヲ怠リ因テ使用及收益ノ價値減少シタル場合ニ於テモ賃借人ハ尚賃料ヲ支拂フコトヲ要スルヤ否ヤ此點ニ關シテハ爭ノ存スル所ニシテ積極說ニ從ヘハ賃料支拂義務ハ借家契約其モノニ因リテ發生スルモノニシテ建物ノ使用及收益アリテ後始メテ生スルモノニ非ラス故ニ賃借人賃料ヲ減少セントセハ修繕義務ヲ怠ルトキハ賃料ノ支拂ヲ拒ミ得ヘキ規定ナキノミナラス同時履行ノ法則ニ依ルモ當事者ノ一方カ自己ノ債務ノ履行ヲ拒ミ得ヘキ場合ハ相手方ノ債務履行ヲ受ケサルトキニ限ルヘキナリ賃料ハ目的物ノ使用及收益ノ對價トシテ支拂フヘキモノナレハ賃借人カ物ノ引渡ヲ受ケ使用及收益セル以上賃貸人カ修繕義務ヲ怠リ爲メ賃借人カ完全ニ其使用收益ヲ爲スヲ得サル事實アリトスルモ之レヲ以テ賃料支拂ヲ拒ムヲ得ス賃貸人ニ對シ其義

七、修繕義務規定ノ性質

(二)否定說

八、修繕義務不履行ノ效果

(一)賃料ノ支拂

(二)解除權

(三)同時履行ノ抗辯權

使用收益權

務ヲ强要シ或ハ損害賠償ヲ請求シ或ハ契約解除ノ途ヲ採ル外ナキモノト爲（恩田氏借家法論一〇七頁）

東京地方　凡ソ賃貸借契約ニ於テハ物ノ修繕若ハ特約ニ基ク加工ヲ爲スニ非サレハ使用ノ目的ヲ達スル能ハサルル場合ニ限リ其ノ修繕又ハ加工ヲ爲ス迄賃料ノ支拂ヲ拒絕シ得ルモノト解スヘキモノニシテ現ニ賃借人カ賃借家屋ニ居住セルカ如キ場合ニ於テハ壁ヲ修繕シ又ハ下水ノ流道ヲ作ルニ非サレハ居住ニ堪ヘサルモノト認ムルコトヲ得サルカ故ニ其ノ修繕若ハ下水工事ヲ爲ス迄賃料ノ支拂ヲ拒絕スルコトヲ得サルモノトス（大正一四年レ二四七號同年一二月一二日民八判決評論第一五卷民法三九四頁）

恩田辯護士　賃借人カ修繕義務不履行ヲ理由トシテ賃料支拂ヲ爲ササルトキハ債務ノ不履行アルモノニシテ賃貸人ハ契約ヲ解除スルコトヲ得ルモノトス（恩田氏借家法論一〇九頁）

恩田辯護士　修繕義務ハ賃貸人ノ負擔スル債務ナルカ故ニ必要ナル修繕ヲ爲ササル場合ニ於テ賃借人ハ損害賠償請求及契約解除權ヲ有スルニ至ルハ勿論賃貸人カ修繕義務ヲ履行セサル限リ賃借人ハ民法第五百三十三條ニ因リ同時履行ノ抗辯權ヲ主張シテ賃料ノ支拂ヲ拒絕スルコトヲ得ルモノト云ハサルヘカラス（恩田氏借家法論一〇六頁）

第四款　建物使用權

藥師寺學士　建物賃借人ハ賃貸借ノ目的タル建物ヲ使用スルコトカ出來ルコレハ純享益權タル賃借人ハ使用ノ爲ニ建物ヲ占有シ得ルカ故ニ使用權ハ占有權ニ對スル本權テアル（法論一七七）

藥師寺學士　賃貸借關係ハ使用請求權及ヒ賃料請求權ノ交錯セル債權關係テアルノ外使用ヲ正當トスル純享益關係ヲ包含スルモノト謂ハネハナラヌ（借家法及借地法一五三）

藥師寺學士　使用權ハ建物ノ引渡シヲ受ケナケレハ之ヲ行使シ得ナイケレトモソレハ賃貸人ニ對シ使用セシムルコト又ハ使用ヲ受諾スルコトヲ請求スルノ權利ヲ內容トスル債權ニ非スシテ賃借人自ラカ使用シ得ルコトヲ內容トスル純正當權又ハ純享益權テアル（借家法及借地法一五三）

吉田氏　借家權者ハ目的建物ノ使用收益請求權ヲ有ス（解說九〇）

沼田犀川氏　其賃與シタ物ニ付テ他人カ彼是ト妨ヲ爲ストキハ賃貸人ハ之ヲ排斥シテ賃借人ニ心配ナク使用收

益セシムル義務カアル（註釋六）

◎賃貸借ノ要件本書八六頁參照

第五款　妨害除去及擔保請求權

藥師寺學士　建物賃借人ハ賃貸人ニ對シテ賃貸借ノ目的タル建物ノ使用ヲ妨害セサルコト並ニ其使用ヲ爲サシムヘキコトヲ請求スル權利カアル（法論一七七）

横田博士　第三者ノ妨害カ賃借物ニ關スル權利ノ主張ニ基因スルトキ例ヘハ第三者カ賃借物上ニ所有權地上權其ノ他ノ權利ヲ主張シ賃借人ニ對シテ目的物ノ引渡ヲ請求シ其使用收益ヲ妨害シタルトキハ賃貸人ニ於テ第三者ノ主張ヲ除キ賃借人ヲシテ完全ニ使用收益ヲ爲サシムルノ義務アリ蓋シ賃借人ハ賃貸人ニ拘フス物ノ使用收益ヲ爲スコトヲ得ル物上權ヲ有スルモノニアラスシテ賃貸人ニ對シテ其使用收益ヲ爲サシムル債權ヲ有スルニ過キス從テ賃借人カ物ノ使用收益ヲ爲スコトヲ得ルヤ否ヤハ賃貸人カ賃借人ヲシテ其物ノ使用收益ヲ爲サシムル權利ヲ有スルヤ否ヤニ因リテ定マルモノナレハ賃借物ニ關スル第三者ノ主張ヲ排斥シテ賃借人ノ使用收益ヲ擔保スルハ賃貸人ノ責任ニ屬スルモノト云ハサルヘカラス（秀雄氏債權各論五〇一）

鈴木博士　賃貸人ハ賃借人ヲシテ賃借物件ノ使用收益ヲ爲サシムルコトヲ擔保スル責任ヲ負フモノナルカ故ニ若シ賃借物件ニ對シ第三者カ權利ヲ主張シ賃借人ノ使用收益ヲ妨害シタルトキハ賃主ハ其ノ妨害ヲ排除シテ賃借主ヲシテ完全ニ使用收益ヲ得セシメサル可カラス（債權各論日大講義錄一八〇）

藥師寺學士　破壞以外ノ原因ノ爲メニ建物ノ使用ヲ妨害セラレタルトキハ賃貸人ニ對シ使用ヲ爲サシメルコトニ盡力スヘキコトヲ請求スルコトカ出來ル（法論一七七）

恩田辯護士　賃貸人ノ妨害除去義務ニ付テハ法典ニ何等規定スル所ナシト雖モ賃貸人カ修繕義務ヲ有スルト同一ノ理由ニ基キ賃借人カ第三者ヨリ建物ノ使用及收益ヲ妨害セラルヽトキハ賃貸人ハ其妨害ヲ除去スル義務アルモノト解セサルヘカラス之レ蓋シ賃貸人ハ賃借人ヲシテ單ニ建物ノ使用收益ヲ爲スヲ妨ケストノ消極的義務ヲ負フノミニ止マラス進ンテ之レカ完全ナル使用收益ヲ爲サシムル積極的義務ヲ負擔スルモノナルカ故ニ第三者カ建物ノ占有ヲ奪ヒ其他ノ妨害ヲ加ヘ因テ完全ナル使用收益ヲ爲ス能ハサル場合ニ於テハ斯カル障碍ヲ排除スヘキ義務ヲ負フモノト解スヘキカ故ナリ（恩田氏借家法論一一二頁）

恩田辯護士　賃貸人カ建物ノ所有權者ナル場合ニ於テハ所有權ニ基ク物權的請求權ノ行使ヲ爲スコトヲ得ヘシ物權的請求權ノ內容ハ物ノ所在ニ追從シテ其物ノ回復請求ヲ爲スノ權利ト其物ニ對スル妨害除去ノ請求權ヲ包含ス故ニ他人カ建物ヲ不法ニ占據スル場合ハ其明渡即チ建物ノ引渡ヲ請求スルコトヲ得ヘク又他人カ建物ヲ毀損シ或ハ其利用ヲ妨クル行爲ヲ爲ス場合ニ於テハ其侵害ノ排除ヲ請求スルコトヲ得ルモノトス（恩田氏借家法論一一三頁）

恩田辯護士　建物ノ所有權ヲ有セサル賃貸人ハ物權的請求權ヲ有スルコトナキモ尙民法第百九十八條以下ノ規定ニ從ヒ間接占有者トシテ占有訴權ヲ有スル賃貸人カ占有訴權ヲ有スル賃貸人ハ物權的請求權ヲ有スルヤ否ヤハ解釋上多少ノ疑ナシトセス然レトモ民法第百八十一條ハ占有權ハ代理人ニ依リテ之レヲ取得スルコトヲ得ルモノト規定シ更ニ同第百九十七條ハ占有者ハ後五條ノ規定ニ從ヒテ占有ノ訴ヲ提起スルコトヲ得ト規定シ苟シクモ占有者ナル以上之レヲ所謂直接占有者ニ限定スルノ主旨ノ見ルヘキモノナキヲ以テ總テノ占有者ハ此ノ訴權ヲ有スルモノト解スルヲ相當ト（恩田氏借家法論一一四頁）

恩田辯護士　故ニ賃貸人ハ(一)建物ノ占有ヲ妨害セラレタルトキハ占有保持ノ訴ニ依リテ其妨害ノ停止及損害ノ賠償ヲ請求スルコトヲ得ヘシ(二)建物ノ占有カ妨害セラルヽノ虞アル場合ニ於テハ占有保全ノ訴ニ依リ其ノ妨害ノ豫防又ハ損害賠償ノ擔保請求ヲ爲スコトヲ得ヘク又(三)其建物ノ不法占據者ニ向ツテハ建物ノ返還及損害ノ賠償ヲ請求スルコトヲ得ルモノトス（恩田氏借家法論一一四頁）

恩田辯護士　占有ノ訴ハ訴訟物ノ價格如何ニ拘ラス區裁判所ニ出訴スルコトヲ得ヘシ（恩田氏借家法論一一五頁）

恩田辯護士　賃貸人カ占有訴權ヲ行使スルト同對ニ其占有權ニ基ク物上請求權ノ行使ヲ爲スモ此ノ二個ノ訴ハ各獨立ノモノニシテ共ニ相妨クルコトナキモノトス（恩田氏借家法論一一五頁）

東京控訴　賃借物件ニ對シ他人ノ加ヘタル事實上ノ妨害ハ賃貸人ニ於テ之ヲ排除スルノ義務ナキモノトス（明治三八年三月一八日判決法律新聞二七二號九）

一、妨害除去請求權
二、賃貸人ノ妨害除去義務ノ根據
三、妨害排除ノ方法
(一)物上權ノ行使
(二)占有訴權ノ行使
A、占有訴權ノ方法
B、管轄
(三)本權ノ訴ト占有訴權
(四)事實上ノ妨害排除義務無シ

四、擔保義務

横田博士　第三者ノ妨害カ全ク事實上ノモノナルトキハ現ニ賃貸物ヲ占有スル所ノ賃借人ハ占有權ノ作用ニ依リテ其ノ妨害ヲ排除シ以テ自己ノ收益ヲ防衛スルノ策ヲ講スルコトヲ要シ賃貸人ヲシテ之ヲ排除スルノ責ニ任セシムルコトヲ得ス（債權各論五〇一）

鈴木博士　賃貸物件ニ對シテ第三者カ事實上ノ妨害ヲ加ヘタル場合ニ於テハ貸主ハ之ヲ排除スルノ責任ヲ負フモノニアラス蓋シ事實上ノ妨害ニ付テハ借主自ラ救濟ノ途ヲ講シ得ナケレハナラヌ（債權各論日大講義錄一八〇）

富井博士　有償契約ノ一トシテ賃貸人ニ擔保義務アリ（債權各論明治四五年東大講義錄二五五）

横田博士　目的物ニ關スル擔保義務賃貸人ハ賃借人ニ物ノ使用收益ヲ爲サシムル義務ヲ負擔スルヲ以テ其使用收益ヲ妨クヘキ行爲ヲ避止セサルヘカラサルハ勿論目的物ニ瑕疵アルトキハ寶買ニ關スル規定ニ從ヒ瑕疵擔保ノ責ニ任スヘキモノトス（秀雄氏債權各論五〇〇）

高山學士　賃貸物カ契約上ノ使用收益ヲ害スヘキ瑕疵ヲ有スルトキハ善意ノ賃借人ハ賃貸人ニ對シ不履行ニ基ク損害賠償ノ請求ヲ爲スコトヲ得若シ其瑕疵カ除去セラレサルトキハ賃借人ハ一般規定ニ從ヒ契約ノ解除ヲ爲スコトヲ得（債權各論日大講義錄二二八）

高山學士　賃貸物ノ瑕疵ハ必スシモ契約當時ニ存在スルコトヲ必要トセス賃貸借期間中ニ之ヲ發スルモ亦擔保ノ義務アリ是レ賃貸借ノ性質ハ賃貸借期間中使用收益ヲ爲サシムルニ在ルヲ以テナリ（債權各論日大講義錄二二八）

藥師寺學士　賃貸借ハ有償契約ナルカ故ニ寶買ノ規定ノ準用ニ依リ（民五五九）建物賃借人ハ賃貸人ニ對シ賃借物ノ瑕疵ニ基キ損害賠償請求權又ハ契約解除權ヲ有スル（法論一七八）

恩田辯護士　借家契約ハ有償契約ナリ故ニ賃貸人ハ建物ノ法律的並ニ事實的瑕疵ニ付キ賣主ト同一ノ擔保責任ヲ負擔スルモノト云ハサルヘカラス目的物ニ對スル瑕疵カ事實的瑕疵ニシテ修繕ニ依リ除去スルコトヲ得ヘキ場合ニ於テ賃借人カ民法第六百六條ニ基キ修繕ノ請求ヲ爲スコトヲ得ルハ勿論ナリト雖モ修繕義務ニ關スル瑕疵擔保ニ關スル規定ノ特別規定ニアラサルヲ以テ賃借人ハ尙民法第五百六十一條以下ノ規定ニ從ヒテ契約解除

費用償還請求權

(一)必要費償還

A、必要費償還ノ立法理由

B、必要費償還請求權發生ノ根據

(イ)民法一九六條說

權及損害賠償請求權ヲ有スルモノト云ハサルヘカラス（恩田氏借家法論一一六頁）

藥師寺學士　**第六款　費用償還請求權**

借人カ直チニ其償還ヲ請求スルコトカ出來ル（法論一七八）

藥師寺學士　賃借建物ニ關スル費用ノ負擔ニ關シ當事者間ニ特約ナキトキハ曾借人カ建物ニ付キ賃貸人ノ負擔ニ屬スル必要費――臨時並ニ通常ノ――ヲ出シタルトキハ賃貸人ハ直ニ其償還ヲシナケレハナラヌ（法論二〇四頁）

恩田辯護士　賃借人カ建物ニ付賃貸人ノ負擔ニ屬スル必要費ヲ支出シタルトキハ賃貸人ニ對シテ直チニ其償還ヲ請求スルコトヲ得（恩田氏借家法論一一七頁）

理由書　必要費ニ至リテモ賃貸借ニ關シテハ既成法典中ニ何等ノ規定ヲ見サルモ使用貸借ニ關シテハ借主ノ支出シタル必要費ヲ辨償スヘシト云ヒ居レリ賃貸借ト使用貸借トノ間ニ決シテ此區別ヲ附スヘキ理由ナキヲ以テ本案ハ必要費ニ關シテ亦賃貸人ヨリ之ヲ償還スヘキコトヲ明言セリ（六一一條）

梅博士　修繕ハ賃貸人之ヲ爲スヘキヲ本則トスルカ故ニ若シ賃借人カ一時自己ノ費用ヲ以テ修繕ヲ爲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是賃借人カ修繕ノ一部ヲ負擔スル場合ニ於テ其ノ負擔ニ屬セサル條繕ヲモ爲シタルトキ亦同シキ所ナリ（民法要義債權六四四）

末弘博士　必要費償還義務ハ占有者ノ費用償還請求權ニ關スル一九六條一項ノ規定ニ基キ發生スルモノニシテ六〇八條一項ノ結果ニアラス何者六〇八條一項ハ單ニ當事者ノ特約又ハ他ノ特別ナル規定ニ依リテ賃貸人ノ負擔ニ屬スル必要費ハ支出後直チニ其償還ヲ請求シ得ヘキコト即チ償還時期ニ關スル規定ヲ爲セルモノタルニ過キス然リ而シテ特ニ賃貸借ニ付テノミ別段ノ規定ナキ限リハ占有權ニ關スル費用ノ負擔ニ關スル一般規定ヲ適用スルヲ最モ正當トスヘケレハナリ六〇八條第一項カ第二項ニ於ケル如ク特ニ一九六條二項ノ規定ニ從ヒ云々ナル文字ヲ使用セサルノ點ヨリ見レハ一項ノ場合ニ一九六條一項ヲ適用スルハ一見當ヲ得サルカ如キ外觀ヲ呈スト雖ニ項カ特ニ以上ノ文字ヲ使用セル所以ノモノハ償還方法ニ關スル複雜ナル法文ヲ再ヒ繰返スノ煩ヲ避ケ

タルノ主意ニ出タルモノニシテ多ク他黨アルモノニアラスト解スレハ可ナルヘシ（債權各論大正四年中大講義錄二七七）

（ロ）民法六〇八條說

恩田辯護士　必要費償還請求權ハ民法第百九十六條ノ規定ニ從ヒテ發生スルモノニシテ民法第六百八條ハ只其償還ノ時期ニ付直チニ請求スルコトヲ得ル旨ヲ規定シタルニ止マルモノト解スル說アリト雖モ同條ハ無權限ノ占有者ニ關スル規定ナルヲ以テ賃借人ノ必要費償還請求權ハ民法六〇八條ニ直接根據シテ發生スルモノト解スヘキナリ（恩田氏借家法論一一七頁）

C、必要費ノ觀念

恩田辯護士　必要費ハ之レヲ非常費（臨時費）ト通常費ニ區別スルコトヲ得非常費トハ事物自然ノ狀況ニ基因スルコトナクシテ支出ヲ要スルニ至リタル場合ノ費用ニシテ建物カ朽廢シ又ハ水火震災等ニ因リテ生シタル大破損ヲ修理スルカ如ク所謂臨時費用ヲ云フ（恩田氏借家法論一一八頁）

恩田辯護士　通常費トハ建物ノ保存管理上日常必要ナル費用即チ建物ノ滅失毀損ヲ妨止スル爲メニ必要ナル費用ノ謂ニシテ建物ノ小修繕費用等之レニ屬ス然リ而シテ通常費ヲ建物自體ニ付キ要スル費用ナリト解スルハ聊カ狹ニ失スル嫌アルモ而モ建物ノ經濟上ノ利用方法ニ從テ總テノ費用ヲモ之レニ包含セシムルカ如キハ廣キニ失ス何トナレハ斯カル見解ニ從フトキハ瓦斯水道電燈ニ要スル費用等ノ如キモ總テ建物ノ經濟的利用ニ必要ナル費用ナリト云ヒ得ヘク斯カル費用ヲモ尙必要費ナリト解スルニ於テハ後述スル所ノ如ク特約ナキ場合ニ於テハ賃貸人之レヲ負擔セサルヘカラサルニ至ルヲ以テ其結果不當ナルカ故ニ建物自體ニ付生スルニ非スシテ專ラ其使用收益上生スル費用ハ之レヲ包含セサルモノト解セサルヘカラス（恩田氏借家法論一八一頁）

D、通常ノ必要費

（イ）包含說

鈴木博士　使用貸借ニ於テハ通常ノ必要費ハ借主ニ於テ負擔スヘキモノナルモ此ノ賃貸借關係ニ於テハ貸主ハ修繕ノ義務アルヲ以テ臨時ノ必要費ハ勿論通常ノ必要費ト雖貸主ニ於テ負擔ス（債權各論日大講義錄一八一）

村上學士　元來賃貸人ハ賃貸物ノ使用收益ニ必要ナル修繕ヲ爲スノ債務ヲ負フ換言スレハ賃貸人ハ通常ト特別トヲ問ハス賃貸物ニ關スル總テノ必要費ヲ負擔スルモノナリ仍テ賃借人カ賃借物ニ付必要費ヲ出シタルトキハ賃貸人ニ於テ賃貸借ノ終了ヲ俟タス即時ニ且通常ノ必要費ナルト否トヲ問ハス其全額ヲ賃借人ニ償還スルコトヲ要ス（債權各論九八八）

恩田辯護士　賃貸人カ償還スヘキ必要費ノ範圍如何ハ一ニ借家契約ノ條件ニ依リテ之レヲ決定スヘキモノニシテ特約ナキ場合ニ於テハ上叙總テノ費用ニ付償還義務アルモノトス通常費ハ之レヲ包含セストスル說及公租公課ニ付キテハ反對說アリト雖モ斯カル費用ハ總テ必要費トシテ特約ナキ限リ償還義務アリト解スルヲ正當トス故ニ特約ナキ限リ賃貸人ハ建物自體ノ修理費用ハ勿論造作付賃貸ノ場合ニ於テハ疊建具ノ修理費用等ニ付賃借人之レヲ支出シタルトキハ之レカ償還ヲ爲ス義務アルモノトス而シテ賃貸人ハ賃借人ノ請求アレハ直チニ其償還義務ヲ履行スルヲ要シ民法第百九十三條ノ如ク辨濟ニ付特ニ猶豫期間ナキモノトス（恩田氏借家法論一一九頁）

（ロ）反對說

末弘學士　一九六條但書ノ規定亦此場合ニ適用セラルルノ結果賃借人カ賃貸借契約ノ趣旨ニ從テ果實ヲ取得シタル場合ニ於テハ當事者別段ノ定メヲ爲ササル限リ通常ノ必要費ノミハ自ラ之ヲ負擔セサルヘカラサルノ結果トナルヘシ蓋シ如斯費用ハ果實收取ノ反面ニ於テ必然的ニ之ヲ附加スルモノナレハ果實取得者ニ於テ之ヲ負擔スルハ寧ロ理ノ當然ナリト云ハサルヘカラサルヲ以テナリ（債權各論大正四年中大講義錄二七八）

E、修繕費

三博士　本條ニ必要費ト云ヘルモノノ中ニ物ノ保存費ヲ包ムハ明ナルモ物ノ使用收益ニ必要ナル修繕費ヲモ包ムヤ否ヤニ關シテハ異論アルヘシ然レトモ苟モ賃貸借ノ目的物トシテ存スルモノニシテ使用及ヒ收益ヲ爲スヲ得サルトキハ恰モ賃借物ナキニ等シキヲ以テ之ヲ修繕スルハ大ニ物ヲ保存スル行爲ニ類シ其費用ハ必要費ノ中ニ入レテ可ナリ故ニ餘ハ之ヲ必要費ト云フナリ（松波仁保仁井田博士民法正解一一七二）

沼田犀川氏　賃借人カ使用收益スルニ必要ナル修繕費ヲ出シタリ租稅其ノ他ノ稅金ヲ立替タナラハ之ヲ賃借人ニ返スヘキ義務カアル（註釋七）

F、公租公課ノ償還

三瀦博士　賃貸人ハ賃貸物ニ賦課セラルル租稅其ノ他ノ公課ヲ負擔スルコト多シ然レトモ租稅法其ノ他ノ法規ニ於テ之ニ關スル規定ヲ設クルトキハ其規定ニ從フヘク此等ノ事ハ總テ特別ノ規定契約慣習等ニ一任シ民法ニ規定セサルコトトシタリ（松波仁保仁井田博士民法正解債權一一二四）

末弘博士　賃借物ニ關スル租稅公課等ノ負擔ニ付テハ民法ハ何等ノ規定ヲ爲スコトナシ然レトモ之等ノ存在セサルカ故ニ同シク賃貸人ノ負擔ニ屬スルモノト解スルヲ正當トス（債權各論大正四年中大講義錄二七九）

（二）有益費償還

A、立法理由

飯島博士 賃借人カ賃借物ニ付キ賃借人ノ負擔ニ屬スル必要費ヲ出シタルトキハ賃貸人ニ對シ直チニ其償還ヲ請求スルコトヲ得例之賃借人カ公租公課ノ立替支辨ヲ爲シタル場合ノ如シ（民法要論七三三）

理由書 賃借人ハ賃貸人ノ物ニ改良ヲ加ヘテ其價額ヲ增加セシメ之カ爲メニ費用ヲ要シタルニ賃貸人ハ何等ノ報償ヲモ出サス其利益ヲ享受スルハ聊カ不當ノ利得タルヲ免レス從テ本案ニ於テハ改メテ賃貸人ヨリ改良費ヲ償還スヘキコトトセリ（六一一條）

岡松博士 賃借人カ有益費ヲ出シタルトキハ之カ償還ヲ賃貸人ニ請求スルコトヲ得サルハ舊法典ノ認ムル所ナルカ如シト雖モ賃借人ハ賃借物ニ改良ヲ加ヘテ其價格ヲ增加セシメ之カ爲メニ費用ヲ要シタルニ賃貸人ハ毫モ其費用ヲ償還スルコトナクシテ改良ノ結果タル利益ヲ享受スルハ穩當ヲ缺クヲ免レス故ニ本項ハ賃貸人ハ一九六條第二項ノ規定ニ依リ即チ價額ノ增加カ現存スル場合ニ限リ賃借人ノ選擇ニ從ヒ或ハ有益費或ハ又增加額ヲ償還スルコトヲ要スルモノト爲シタリ（理由債權次二一〇）

藥師寺學士 ソレカ有益費タツタ場合ニハ賃貸借終了ノ時ニ於テ民法第百九十六條第二項ノ規定ニ從ヒ其償還ヲシナケレハナラヌカ尤モ此後ノ場合ニハ裁判所ニ對シ相當ノ期限ノ許與ヲ請求スルコトカ出來ル（法論二〇四頁）

恩田辯護士 賃借人ノ支出シタル有益費ハ賃貸人必ス其償還ヲ爲スコトヲ要ス之レ蓋シ何人ト雖モ理由ナク他人ノ出捐ニ於テ不當ニ利得ヲ得シムルハ衡平ヲ維持スル所以ニアラサルヲ以テナリト信スルモノナリ（恩田氏借家法論一二一頁）

B、有益費ノ觀念

恩田辯護士 有益費トハ建物ノ經濟上ノ用法ニ從ヒ其收益又ハ便益ヲ增加スヘキ良好ノ狀態ニ變更スル費用ニシテ例ヘハ建物ノ增築等ニ要スル所謂改良費用其他建物ノ客觀的價格ヲ增加スヘキ一切ノ費用ヲ指稱ス（恩田氏借家法論一二〇頁）

C、有益費償還請求ノ要件

恩田辯護士 有益費ハ其增加額カ現存スル場合ニ限リ之レヲ償還スルヲ以テ足ルモノトス法典ハ民法第百九十六條ノ規定ニ從ヒテ云々ト規定セリ同條ニ依レハ賃貸人ハ賃借人カ現實ニ支出シタル費用又ハ現實ノ增加額ヲ其選擇スル所ニ從ヒテ何レカ一方ヲ償還スルヲ得ルノ自由ヲ有スルヲ以テ自然賃貸人ハ此兩者ノ中價格ノ少ナ

キモノヲ選ヒテ償還スルニ至ルヘシ此ニ所謂增加額トハ社會取引上ノ觀念ヲ基礎トスル客觀的標準ニ準據スヘク又增加額ハ賃貸人ノ建物回復ノ當時ヲ標準トシテ決定スヘキモノトス（橫田氏物權二六二頁）（恩田氏借家法論一二一頁）

D、有益費償還請求權ノ性質

恩田辯護士 賃貸人ノ有益費償還債務ハ選擇債務トシテ民法第四百三條以下ノ適用アリヤ否ヤ爭ノ存スル所ナリト雖モ大審院ハ之レヲ選擇債務ニ非ラスト爲シ從テ債權者タル賃借人ヨリ償還ノ催告ヲ受ケ其ノ履行ヲ爲サヽル故ヲ以テ選擇ノ權利カ直チニ賃借人ニ移轉スルモノニ非ラストセリ（明治三五年二月二二日判決）然レトモ其理由ナキ所ニシテ法律規定ニ基ク選擇債務ノ一場合ナリト解スルヲ正當トスヘシ（中島氏民法釋義物權二〇五頁）（恩田借家法論一二二頁）

嘉山學士 有益費ト必要費トハ其ノ必要ノ程度ニ於テ大ナル差異アルヲ以テ其償還ノ時期ヲ賃貸借終了ノ時トシ賃貸ヲシテ出費額又ハ增加額ヲ償還スヘキヤヲ選擇セシメ尙相當期間ノ許與ヲ裁判所ニ請求スルヲ得セシメタリ（債權各論明治三四年日本講義錄二二九）

E、支出原因

恩田辯護士 賃貸人ノ償還義務ノ發生原因タル事實ハ賃借人ノ善意タルト惡意タルトヲ問ハサルモノト解セサルヘカラス民法第百九十六條ノ場合ハ其但書ニ於テ惡意ノ占有者カ權利者タルトキハ辨濟ノ時期ニ猶豫ヲ與フルコトヲ得ルモノト爲シタレトモ本條ニ於テハ其善意タルト惡意タルトヲ問ハス賃貸人ノ請求アルトキハ裁判所ハ相當期限ヲ許與スルコトヲ得ルモノトシタリ（恩田氏借家法論一二二頁）

F、有益費償還ト裁判所ノ猶豫期間

恩田辯護士 賃借人カ有益費ヲ支出シタルトキハ賃貸人ハ賃貸借終了ノトキニ於テ民法第百九十六條第二項ニ從ヒ其支出費用ヲ償還スルコトヲ要ス但裁判所ハ賃貸人ノ請求ニ依リ相當ノ期限ヲ許與スルコトヲ得ルモノトス（恩田氏借家法論一二〇頁）

（三）必要費及有益費償還請求ノ差異

梅博士 （一）必要費ハ其全額ヲ請求スルコトヲ得ヘシト雖有益費ハ賃貸人ノ選擇ニ從ヒ或ハ其額或ハ是ニ因リテ物ノ價ヲ增加シタル額ヲ償還スルモノトシ（二）必要費ハ賃貸借關係ノ存續スル間ニ於テ其費用ヲ出シタル後直チニ賃貸人ニ請求スルコトヲ得ヘキモ有益費ハ然ラス賃貸借終了ノ時ニ於テ始メテ其ノ償還ヲ請求スルコトヲ得ルノミ（三）必要費ハ賃借人マツ其償還ヲ請求スルトキハ賃貸人ハ敢テ猶豫ヲ乞フコトヲ得ス而シテ賃借八

(四)不償還ト留置權

ハ之ニ付テ留置權ヲ有スヘシ之ニ反シテ有益費ハ賃借人ノ請求ニ因リ其償還ニ付テ裁判所ニ於テ相當ノ期間ヲ許與スルコトヲ得ヘク從テ賃貸人カ物ノ返還ヲ請求スルトキハ賃借人ハ敢テ之ヲ留置スルコトヲ得ス(民法要義債權六五四)

恩田辯護士　賃借人ノ費用償還請求權ハ建物ニ關シテ發生シタルモノナルヲ以テ賃貸人其ノ義務ヲ履行セサルトキニ於テハ民法第二百九十五條以下ノ規定ニ從ヒテ留置權ヲ有スルニ至ルヘキモノトス(恩田氏借家法論一二三頁)

藥師寺學士　賃借人カ有益費ヲ出シタルトキハ賃貸人ハ賃貸借終了ノ時ニ於テ民法第一九六條第二項ノ規定ニ從ヒ其償還ヲ爲スコトヲ要スル但裁判所ハ賃貸人ノ請求ニ因リ之ニ相當ノ期限ヲ許與スルコトカ出來ル(法論一七八)

(五)除斥期間

恩田辯護士　尙償還義務ハ賃貸人建物ノ返還ヲ受ケタルトキヨリ起算シテ一年間ニ請求ヲ受ケサルトキハ除斥期間ニ依リ消滅スルモノトス(恩田氏借家法論一二三頁)

沼田犀川氏　賃借人カ賃貸人ノ出スヘキ必要費ヲ支拂ツタトキハ其ノ償還ヲ得ヘク有益ナ費用ヲ支拂ツタトキハ賃貸借契約ヲ終了スルトキニ於テ其ノ償還ヲ請求スル權利カアル(六〇八)尙之等ノ返還請求ハ必ス一ケ年間ニセネハナラヌ場合モアル(六二二、六〇〇)(註釋七)

第七款　建物占有上ノ權利

一、占有訴權

(一)肯定說

横田博士　第三者ノ妨害カ全ク事實上ノモノナルトキハ現ニ賃借物ヲ占有スル所ノ賃借人ハ占有權ノ作用ニ依ツテ其ノ妨害ヲ排除シ以テ自己ノ利益ヲ防衛スルノ策ヲ講ス(債權各論五〇一)

鈴木博士　賃借物件ニ對シ第三者カ事實上ノ妨害ヲ加ヘタル場合ニ於テハ借主自カラ救濟ノ途ヲ講シ得(債權各論日大講義錄一八〇)

(二)否定說

恩田辯護士　民法ハ占有者ハ後五條ノ規定ニ從ヒ占有ノ訴ヲ提起スルコトヲ得ト規定シ又占有權ハ自己ノ爲メニスル意思ヲ以テ物ヲ所持スルニ依リテ之レヲ取得スト規定ス而シテ賃借人ハ他人即チ賃貸人ノ爲メニスル意思アルト共ニ自己ノ爲メニスル意思ヲ以テ建物ニ付キ實力支配ヲ及ホシツヽアルモノニ外ナラサルカ故ニ占有者ナリト云ハサルヘカラス(恩田氏借家法論二〇二頁)

宮城控訴　賃借人ハ賃貸人ニ對シテ賃金ヲ支拂ヒ或ル物ノ使用及收益ヲ爲サシムヘキ債權ヲ有スルニ過キサレハ所有權ニ關スル訴ノ當事者タルコトヲ得サルハ勿論ナルモ而カモ其ノ目的タル物件ノ占有ヲ爲スニ非ラサレハ使用及收益ヲ爲スコト能ハサルヲ以テ其ノ占有權ニ關スル事項ニ付テハ自カラ當事者トナリテ訴ヘ又訴ヘラレ得ルモノトス(法律新聞三一一號九頁)

東京地方　賃借權ハ一ノ債權ニシテ其ノ效力ハ當事者間ニ止マリ第三者ニ對シテハ法定事項ノ外ニ效力ヲ生セス故ニ賃借權ハ第三者ニ對シ不法占據ノ妨害排除ヲ請求スル權利ナシ(明治四一年レ二一三號同四三年五月二〇日判決)

東京地方　賃貸借ハ賃借人カ賃貸人ニ對スル債權ニ過キサルヲ以テ賃借物ノ使用收益ヲ妨害スルモノアルニ於テハ賃貸人ニ對シ其ノ妨害ヲ排去シ賃借物ノ使用收益ヲ完全ナラシムヘキコトヲ請求シ得ヘシト雖モ第三者タル妨害者ニ對シ直接ニ賃借權ヲ主張シテ妨害ノ停止ヲ請求スルノ權利ヲ有セサルモノトス(明治三九年二月二四日判決)

二、占有訴權行使ノ方法

恩田辯護士　賃借人ハ占有訴權ヲ有ス從テ(一)他人カ不正ニ建物ニ對スル實力支配ノ關係ヲ不完全ナラシムヘキ有形無形ノ障碍ヲ加ヘタルトキハ占有保持ノ訴ニ依リ其妨害ノ停止及損害賠償ノ請求ヲ爲スコトヲ得ヘク(二)又斯カル妨害ヲ受クル虞アル場合ニ於テハ占有保全ノ訴ニ依リテ其妨害ノ豫防又ハ損害賠償ノ擔保ヲ請求スルヲ得ヘク尙(三)建物ノ占有ヲ不法ニ奪ハレタル場合ニ於テハ占有回收ノ訴ニ依リ其返還及損害賠償ノ請求ヲ爲スコトヲ得ルモノトス(恩田氏借家法論二〇四頁)

三、占有訴權行使義務

恩田辯護士　賃借人カ占有訴權ヲ行使スルコトハ場合ニ依リ賃貸人ニ對スル義務タルコトアルモノトス蓋シ賃借人ハ後述ノ如ク建物ノ保管義務ヲ有スルカ故ニ建物ニ付他人カ不正ナル侵害ヲ加フル場合ニ於テハ直チニ之

レヲ賃貸人ニ通知スルノ義務アリ而シテ賃貸人ノ不在其他ノ理由ニ基キ賃借人自身侵害ノ排除ヲ行フコト能ハサル場合ニ於テ賃借人ハ一片ノ通知ヲ以テ保管義務ヲ盡シタルモノト云フヲ得サルカ故ニ侵害排除ニ付自カラ適當ナル處置ヲ講セスシテ放任シ因テ賃貸人ニ損害ヲ生シタルトキハ保管義務不履行ノ責ヲ免ルル能ハサルモノト解セサルヘカラス（恩田氏借家法論二〇四頁）

第八款　其他ノ權利

小田氏　賃借人ハ其家屋ノ所有者ニ對シ徵發賠償ノ分配ヲ請求スルコトヲ得ルヤ否宿舍ノ徵發ニ對スル賠償金ノ金額ハ擧ケテ宿舍ノ徵發ヲ課セラレタル者ニ歸スヘキモノナリ然ラハ本件ノ場合ニ於テ宿舍ノ徵發ヲ課セラレタル者ハ何人ナルカト云フニ勿論其ノ家屋ノ所有者ナリト云ハサルヘカラス何トナレハ徵發ナルモノハ國家カ陸海軍ヲ動カスニ當リ其ノ軍需ヲ便宜ノ地方ニ存在スル物品又ハ勞力ヲ充タサンカ爲メニスル行政處分ニシテ其ノ物品又ハ勞力ハ其ノ地方ニ存在スルカ爲メニ徵發ノ目的トナリ其物ノ所有者及ヒ其ノ地方ノ住民ハ其ノ物ヲ所有スルカ爲メニ又其ノ勞力ヲ供シ得ルカ爲メニ徵發セラルルモノナリ故ニ宿舍ノ徵發ノ場合ニ於テモ之ヲ課セラルルモノハ其ノ家屋ノ所有者ナリト云ハサルヘカラス既ニ徵發ヲ課セラルルモノノ賃借人ニ非スシテ所有者ナルコトヲ知ラハ其ノ賠償金ヲ受クル者ノ所有者タルコト明カナルト同時ニ賃借人ハ其ノ賠償金ニ對シテ何等ノ權利ヲ有セサルコト亦多辯ヲ用ヒサルナリ一種ノ損害賠償ナルカ故ニ損害ヲ蒙リタルカ故ニ賠償ヲ受クル權利アリトハ何ニ據リテ爾カ云フカ徵發金ハ前述ノ如ク賠償ノ範圍ヲ限定シ又賠償ヲ受クヘキ者ヲ限定セリ而カモ尙ホ損害ヲ蒙リタル者ハ當然賠償ヲ受クル權利アリト云ヒ得ルカ（志林一六九號四六——四九）

大審院　徵發令上賠償金ハ必スシモ徵發ノ目的タル物ノ所有者ニノミ歸スヘキモノニアラス賠償金ハ固ヨリ私法上ノ損害賠償金ト其ノ性質ヲ同ウスルモノニアラサルモノナルヤ疑ヲ容レス從テ賃借人モ所有者ト同シク徵發ノ爲メ生スル損害ヲ賠償スル目的ヲ以テ支給セラルル權利ヲ有ス（法學志林一六號四五頁）

東京控訴　競賣法二七條ニ所謂不動產上ノ權利者トハ直接ニ不動產上ニ權利ヲ行使スル他物權者ヲ指スモノナルコトハ其ノ文詞自體ニ徵シ明白ニシテ賃借人ノ如ク僅カニ賃貸人トノ債權關係ニヨリ不動產ノ使用收益ヲ爲スニ止マリ敢テ契約ヲ爲シタル目的ヲ達スルコト能ハストス云フ事情ニ非ラサル場合ニ付キテハ法典ハ何等ノ規定ヲモ設ケサル所ナリト雖モ此ノ場合ニ於テモ賃借人カ斯カル不利益ヲ其負擔ニ歸セシメサルヘカラサル理由ナキヲ以テ賃料ノ免除又ハ減額ヲ請求スルコトヲ得ルモノト論スル說アリ然レトモ賃料免除ハ借家契約ニ關シテハ法典ニ何等規定スル所ナク其減額請求權ヲ有スル場合ハ賃借

一、擔保令上ノ賠償請求權

二、競賣受告知權

三、造作物收去權

四、契約解除權

一、賃料支拂義務

人ノ過失ニ因ラスシテ建物ノ一部カ滅失シタルトキノミニ付キ規定ヲ爲シタルニ止マル從テ其他ノ事由ニ因リ修繕ヲ要スルニ至リタルトキハ賃借人ニ斯カル權利ナキモノト云ハサルヘカラス但場合ニ依リ保存行爲ヲ爲ス結果カ賃借人ヲシテ完全ナル使用收益ヲ爲サシメサルニ依リ賃貸人ノ債務不履行ニ因ル損害賠償請求權ヲ有スルニ至ルコトアルハ別論ナリトス（恩田氏借家法論一一一頁）

石坂博士　民法第六一一條モ亦解約申入ヲ定メタルモノト解スルヲ以テ當ヲ得タルモノトス然シ賃借人ノ過失ニ因ラスシテ賃借物ノ滅失ヲ來シ殘存スル部分ノミニテハ賃借人カ賃貸借ヲ爲シタル目的ヲ達スルコト能ハサル場合ニハ單ニ將來ニ對シテノミ賃貸借關係ヲ消滅セシムルヲ以テ足レリトスルカ故ナリ（民法研究三卷三四七）

第九款　敷金返還請求權

◎賃借人ノ敷金上ノ權利ノ個所參照

第十款　賃料減額請求權

◎賃借人ノ賃料支拂義務並ニ借家法第七條參照

第十一款　造作買取請求權

◎借家法五條參照

第二節　建物賃借人の義務

第一款　賃料支拂義務

富井博士　賃借人ノ義務トシテハ借賃ヲ拂フコトナリ（債權各論明治四五年東大講義錄二五四）

岡松博士　賃貸借ニ於ケル賃借人ハ必ラス賃貸人ニ賃金ヲ拂フコトヲ要ス（民法理由債權法一九九）

恩田辯護士　賃借人ハ賃貸人ニ對シ借家契約ニ於テ定マリタル一定額ノ賃料支拂ノ義務ヲ有ス之レ賃借人カ建物ノ使用及收益ヲ爲サシムルコトニ相對立スル義務ニシテ之レ借家契約ニ於ケル意思表示上ノ效果トシテ必然的ニ負擔スル債務ナリ（恩田氏借家法論二〇八頁）

二、賃料ハ代替物タルヲ要スルヤ

(一)否定説

(二)肯定説

三、勞務ノ借貸

(一)否定説

恩田辯護士　借家契約カ有效ニ成立シタル以上必ス賃料債務ヲ負擔ス故ニ賃貸人カ建物ノ引渡ヲ爲サザル場合ニ於テモ民法第五百三十三條ニ基キ同時履行ノ抗辯ヲ行使スルハ格別相手方ノ債務ノ不履行アルノ故ノミヲ以テシテハ當然ニ賃料債務ヲ免ルルモノニアラス（恩田氏借家法論二〇八頁）

沼田犀川氏　賃借人ハ借賃ヲ支拂フ義務カアル（註釋八）

大審院　賃貸借ハ當事者ノ一方カ相手方ニ或物ノ使用收益ヲ爲サシムルコトヲ約シ相手方カ之レニ其ノ賃金ヲ支拂フコトヲ約スルニ因リテ成立スルモノニシテ即チ賃料ハ使用收益ノ對價ナレハ其ノ一方カ相手方ニ目的物ノ使用收益ヲ爲サシムル以上ハ之レカ對價タル賃料ノ支拂ヲ爲サザルヘカラス（大正四年オ五八九號同五年五月二二日判決）

梅博士　民法六〇一條ニハ賃金ト云ヘルカ故ニ必ス金錢ヲ以テ借賃ト爲スヘキカ如シト雖モ是レ蓋シ大多數ノ場合ニ於テ金錢ヲ以テ借賃ヲ拂フカ故ニ爾カ云ヘルモノニシテ土地ノ賃借ニ在リテハ往々收穫ノ一部ヲ地主ニ與ヘ以テ借賃ト爲スノ例敢テ稀ナリトセス（民法要義六二六）

村上學士　借賃ハ如何ナル物ニテモ之ニ充ツルコトヲ得即チ金錢米穀其ノ他各種ノ物ヲ以テ借賃ニ充用スルコトヲ得或學者ハ借賃ハ代替物ニ限ルト云フモ理論上如斯制限ヲ附スヘキ理由ナシ（債權各論六〇一）

末弘博士　我民法ノ下ニ於テハ賃貸借期間ノ如何ニ關係ナク一回ノ給付ノミヲ以テ借賃ノ內容トナスコトヲ妨ケサルヘシ從テ又借賃タル物ヲ代替物ニ限ルノ理由亦存在セス（債權各論大正四年中大講義錄五〇三）

横田博士　民法ハ普通ノ場合ニ著眼シテ賃金ナル文字ヲ使用シタリト雖其ノ所謂賃金ハ必スシモ金錢ノミヲ意味スルモノニアラスシテ金錢ハ勿論金錢以外ノ代替物ヲモ包含スルコト註釋家ノ意見一致スル所ナリ（債權各論五〇三）

横田博士　借賃ハ金錢其ノ他ノ代替物タルヲ以テ其ノ性質トス（債權各論五〇三）

梅博士　家屋ヲ使用スル報酬トシテ勞務ヲ供スルカ如キハ敢テ賃貸借ニ非ス是等ノ契約ノ有效ナルコトハ固ヨリ論ヲ俟タスト雖モ之ニ本節ノ規定ヲ適用スルコト能ハス唯一般規定ヲ適用スヘキノミ（民法要義六二七）

横田博士　契約當事者ノ一方カ物ノ使用收益ニ對シ支拂フ報酬カ特定ノ商品又ハ勞役ヨリ來ルトキハ其ノ報酬

ハ所謂借貸ニアラス然レトモ此種ノ契約ニ付テモ亦賃貸借ニ關スル規定ノ準用アルヘキハ勿論ナリ（債權各論五〇四）

(二)肯定說

末弘博士 金錢以外ノ物ヲ以テ借賃トスルモ尙賃貸借タルヲ失ハサルヘク又ハ勞務ノ給付ヲ以テ借賃トナセル場合ニ於テモ亦依然トシテ賃貸借タルヲ失ハスト雖モ之ヲ他方ヨリ觀レハ同時ニ又雇傭契約タルノ性質ヲ有スルヲ以テ所謂複型的契約ノ一ニ屬ス（債權各論大正四年中大講二七二）

四、一時拂ノ對價ハ借賃ナリヤ

梅博士 有償ノ貸借ハ果シテ賃貸借ナルカ曰ク然ラス一時ニ金若干圓ヲ與ヘ以テ數年間ノ使用ヲ爲ス權利ヲ取得スルカ爲ニハ敢テ賃貸借ニアラス是等ノ契約ノ有效ナルコトハ固ヨリ論ヲ俟タスト雖モ之ニ本節ノ規定ヲ適用スルコト能ハス唯契約一般ノ規定ヲ適用スヘキノミ（民法要義六二七）

法曹會 物ノ使用收益ヲ爲ス者カ契約ト同時ニ一定ノ金額ヲ支拂フモノハ當事者ノ一方カ相手方ニ物ノ使用收益ヲ約シタル反對給付トシテ相手方カ一定ノ金額ヲ支拂フコトヲ約シタルモノニシテ物ノ使用收益ヲ爲ス債權モ一定ノ金額ノ支拂ヲ求ムル債權モ契約ト同時ニ發生スル單一ナル雙務契約ト解スヘク賃貸ノ場合ニ於ケルカ如ク物ノ使用收益後ニ發生スヘキ賃金ノ債務ヲ辨償スルモノト認ムルコトヲ得サルヲ以テ其ノ契約ハ賃貸借ニ非スト認ム（明治四二年六月二六日決議法曹記事一九卷九號三一）

五、借貸ノ支拂ト現實使用收益

(一)不必要說

東京控訴 賃貸借ハ使用收益ヲ爲サシムルコトヲ約シ一方ヨリ之レカ賃金ヲ支拂フコトヲ約スルニ因リテ其效力ヲ生スルモノナレハ賃借人カ該約旨ノ下ニ賃借人トナリ一方ニ於テ使用收益ノ義務ヲ盡シタル以上ハ賃借人タル上告人カ本件家屋ニ付キ使用及收益ヲ現實ニセサル場合ト雖モ賃借人タルコト妨ナシ（明治四五年三月一六日判決）

横田博士 賃借物カ使用收益ニ適スヘキ狀態ニ於テ依然トシテ存在シ賃貸人カ賃借人ヲシテ物ノ使用收益ヲ爲サシムルカ爲メニ必要ナル行爲ヲ完了シタル以上ハ賃貸人ハ其ノ義務ヲ完全ニ履行シタルモノニシテ賃借人カ現ニ物ノ使用收益ヲ爲スト否トハ賃貸人ノ關知スルトコロニアラス（債權各論五〇七）

恩田辯護士 賃料請求權ハ賃貸人カ建物ノ引渡ヲ完了シ賃借人ノ使用收益ヲ爲スコトヲ得ル狀態ニ置キタル以上常ニ之レヲ有スルモノトス賃借人カ現實ニ建物ノ使用收益ヲ爲シタルコトヲ要スルヤ否ヤハ一個ノ問題ナリト雖モ賃貸人カ賃借人ヲシテ建物ノ使用收益ヲ爲サシムルカ爲メニ必要ナル行爲ヲ完了シタル限リ賃借人カ現ニ建物ノ使用收益ヲ爲シタルヤ否ヤハ賃貸人ノ關知スル所ニアラサルヲ以テ賃貸人ハ此場合ニ於テモ賃料請求權ヲ有スルモノト解セサルヘカラス（恩田氏借家法論六四頁）

(二)必要說

仙臺地方 地代ハ土地使用ノ對價トシテ支拂ハルヘキモノナルカ故ニ事實上使用セサル期間ノ地代ハ支拂ハルヘキ筋合ノモノニアラス（大正二年ヲ一〇七號判決）

六、修繕義務ノ懈怠ト賃料支拂

(一)同時履行說

大審院 賃貸借ニ依リ賃貸人ハ賃借人ヲシテ使用收益ヲ爲サシムルカ爲ニ目的物ヲ使用收益ヲ爲スニ適スル狀態ニ置キ其ノ狀態ヲ維持スル義務アル結果トシテ修繕義務ヲ負フモノナルヲ以テ修繕義務ヲ履行セサルハ則チ賃借人ヲシテ使用收益ヲ爲サシメサルモノニ外ナラス而シテ賃料ナルモノハ其既ニ爲サシメタル使用收益ニ對シ之ヲ支拂フノ義務アルモノナルコトハ賃貸借カ使用收益ノ繼續給付ヲ目的トスルモノナルコトノ性質殊ニ賃料支拂ノ時期ニ關スル民法第六一四條ノ規定ニ照シ疑ヲ容レサル所ナリ賃貸人カ修繕義務ヲ履行セサルカ爲メニ目的物カ使用收益ニ適スル狀態ヲ回復セサル間ハ賃借人ハ賃料支拂ノ義務ナキモノト云ハサルヘカラス（大正四年オ七八八號同年一二月一一日判決）

恩田辯護士 判例ニ於テハ賃貸人物ヲ賃借人ニ引渡シ之レカ使用收益ヲ爲サシムルニ當リ賃貸人ノ有スル修繕義務カ賃借人ノ賃料支拂時期以前ニ發生シ既ニ之ヲ履行スヘキモノナル場合ニ於テハ假令其支拂時期ハ賃料ヲ前拂スヘキ時期ナリト雖モ賃貸人ニ於テ修繕義務ヲ履行セサレハ賃借人ハ完全ナル賃借物ノ使用收益ヲ爲スコト能ハサルヲ以テ賃借人ハ賃貸人カ修繕義務ヲ履行スル迄ハ賃料支拂ヲ拒絕シ得ヘキハ賃貸借ノ雙務契約タル性質上當然ニシテ民法第五百三十三條ニ依ル同時履行ノ抗辯權ト稱スルヲ妨ケサルモノトス（恩田氏借家法論六六頁）

(二)反對說

東京控訴 賃貸借契約ニ於テ賃貸人カ修繕義務ヲ怠ルトキハ賃料支拂ヲ拒ムコトヲ得ヘキ規定ナキノミナラス雙務契約同時履行ノ法則ニ依ルモ當事者ノ一方カ自己ノ債務ノ履行ヲ拒ミ得ル場合ハ相手方ノ債務履行ヲ受ケサルトキニ限ルヘキナリ賃貸借契約ニ於テ賃料ハ物ノ使用收益ノ對價トシテ支拂フヘキモノナレハ賃借人カ賃借物ノ引渡ヲ受ケ之ヲ使用及收益セル以上ハ賃貸人カ修繕義務ヲ怠リ爲メニ賃借人カ完全ニ物ノ使用及收益ヲ

爲スヲ得サル事實アリトスルモ之ヲ以テ賃料支拂ヲ拒ムヲ得ス賃借人ハ賃貸人ニ對シテ修繕義務ヲ强要シ或ハ相害賠償ヲ請求シ或ハ契約解除ノ途ヲ探ル外ナキモノトス（明治三九年ネ六八二號同四〇年二月八日判決）

横田博士　賃貸人カ賃借人ヲシテ物ノ使用收益ヲ爲サシムルカ爲メニ必要ナル行爲ヲ完了シタル以上ハ賃貸人ハ其ノ義務ヲ完全ニ履行シタルモノニシテ賃借人カ現ニ物ノ使用收益ヲ爲スト否トハ賃貸人ノ關係スル所ニアラサルヲ以テ賃借人カ其ノ一身ニ關スル事由ニ因リテ使用收益ヲ爲サス又ハ之ヲ爲スコト得サル場合ハ勿論不可抗力ノ爲メニ其ノ使用收益ヲ妨ケラレタル場合ト雖モ賃貸人ハ尙之ニ對シテ借賃全部ノ支拂ヲ請求スルノ權利ヲ失ハサルモノトス（債權各論六〇七）

恩田辯護士　不可抗力ニ因リテ賃借人カ建物ノ使用收益ヲ爲スコト能ハサル場合ニ於テモ尙賃料請求權アリヤ賃貸人カ使用收益ニ必要ナル行爲ヲ完了シタル以上賃借人ノ使用收益ヲ爲ス能ハサル原因カ假令不可抗力ニアリトスルモ斯カル危險ハ賃借人之レヲ負擔スヘキモノニシテ賃貸人ハ尙賃料請求權ヲ有スルモノト解セサルヘカラス（恩田氏借家法論六七頁）

嘉山學士　賃貸人ハ危險ヲ負擔ス故ニ賃借物カ滅失シ若クハ賃借人ノ責ニ歸スヘカラサル事由ニ因リ賃貸借ヲ繼續スル能ハサル場合ニハ賃借人ハ爾後ノ賃金ヲ支拂フノ義務ナシ（債權各論明治三四年日大講義錄二三〇）

石坂博士　判決ハ「賃料ヲ一定ノ場所ニ於テ支拂ヲ受クヘキ旨ノ基本タル權利ト「毎辨濟期ニ賃料ノ支拂ヲ受クヘキ個々ノ權利」トヲ區別スト雖モ吾人ノ解スルトコロヲ以テスレハ箇々ノ賃金債權以外ニ其ノ基本債權ナルモノノ存スルコトナシ（民法研究卷三法四〇）

大審院　賃貸借契約ニ因リ賃借人ハ賃貸人カ賃借人ニ目的物ノ使用收益ヲ爲サシムル對價トシテ賃金ヲ支拂フヘキ基本ノ法律關係ヲ生スレトモ賃貸人カ其ノ使用收益ヲ爲サシメサルトキハ賃借人ハ其ノ期間ニ對應スル賃金ノ支拂ヲ爲スコトヲ要セサルモノナルヲ以テ將來ノ使用收益ノ對價ニ屬スル賃金債權ハ賃貸借契約ニ因リ當然ニ成立スルモノニ非スシテ其ノ成立ハ將來ノ使用收益義務履行ニ繫ルモノトス（大正一三年オ一一〇三號同一四年七月一〇日民二判決）

大審院　賃貸借ノ場合ニ於テハ賃料ヲ一定ノ時一定ノ場所ニ於テ支拂ヒヲ受クヘキ旨ノ基本タル權利ト毎辨濟

七、不可抗力ニ因ル收益不能ト借賃支拂義務
（一）肯定說
（二）否定說
八、基本借賃債權
（一）否定說
（二）肯定說

期ニ賃料ノ支拂ヲ受クヘキ箇々ノ權利トヲ生ス（大正二年オ七五號同年六月判決民錄一九輯四五五）

法書會　賃金ノ債權ハ民法第六一四條ニ規定スル如ク通常所謂定期ノ債權（定期金ニアラサル賃金ノ債權モアリ得ヘキモ玆ニハ通常ノ場合ニ付述フ）ニシテ二個ノ法律關係存在スル即チ賃金ノ支拂ヲ受クヘキ基本タル一個ノ債權ト每辨濟期ノ個々ノ賃金ノ債權ト是レナリ（明治四二年六月二六日決議）

恩田辯護士　賃料請求權ハ一ノ定期金債權ニ屬スルコト既ニ說明シタル所ナルカ基本タル賃料債權ノ外每辨濟期ニ支拂ヲ受クヘキ個々ノ請求權ヲ發生スルヤ否ヤハ學說ノ岐ルル所ニシテ大審院ハ此ノ見解ニ從フ從テ基本タル賃料債權ノ發生時期ハ契約成立ノ時期ナルモ每辨濟期ニ支拂ヲ受クヘキ個々ノ請求權ハ建物ノ使用收益ニ應シ順次發生スルモノトス而シテ特約ナキ場合ニ於テハ民法第六百十四條ニ依リ每月末日ヲ其ノ履行期トス（恩田氏著借家法論六七頁）

石坂博士　恰モ物ノ使用收益ノ債權カ事實物ノ使用收益ヲ爲ス以前ニ既ニ發生スルコトヲ得ルト同シク物ノ使用收益ノ對價ヲ請求スル債權モ亦使用收益前ニ既ニ發生スルコトヲ得ヘシ且實際ノ適用ヨリ云フモ箇々ノ債權ハ契約成立ト共ニ發生スルモノトナスヲ適當トス六一三條ニ於テ賃金ノ支拂ト云フニ依リテ見レハ一定ノ時期ヲ以テ層行期トナスモノト云ハサルヘカラス從テ債權ハ既ニ其時期以前ニ發生スルモノト信ス（法學協會三四卷一號一八頁）

大審院　賃貸借ノ場合ニ於テ每辨濟期ニ賃料ノ支拂ヲ受クヘキ箇々ノ權利ハ契約ノ當時ニ直ニ發生スルモノニ非スシテ賃貸借ノ目的タル物ノ使用ニ應シ順次ニ發生スルモノナリ（大正二年オ七號同年六月一九日判決民錄一九輯四五一一）

藥師寺學士　家賃支拂ノ時期ハ（イ）特約アルトキハ之ニ從フ其特約ニハ何等ノ制限ナク前拂トナスコトモ遡期拂トナスコトモ賃貸借終了ノ時トナスコトモ可能テアル（ロ）特約ナキトキハ每月末拂テアル（法論二〇〇頁）

恩田辯護士　賃料債權辨濟ノ場所ニ於テハ（イ）特約アルトキハ何等ノ制限ナク前拂トナスコトモ遡期住所若クハ其指定シタル場所ニ於テ爲スヘク現時ノ實際ハ家主又ハ管理人差配人等ニ於テ賃借人ノ住所ニ就キ之レヲ取立ツル慣行アリト雖モ之レ一ニ實際上ノ便宜ニ基クモノニシテ未タ以テ慣習ト認ムル能ハス故ニ之等

九、借賃發生時
（一）契約時說
（二）使用ニ應シ發生說
十、賃料支拂時期
十一、賃料支拂場所

十二、賃料減額請求權

ノ者ヨリ辨濟期ニ於テ請求ナキ故ヲ以テ延滯スル場合ハ賃料債務ノ不履行アルヲ免レサルモノト云ハサルヘカラス(恩田氏著借家法論六八頁)

藥師寺學士 建物賃借人ハ一定ノ法律要件ニ基キ借賃ノ減額ヲ請求シ得ル(法論一七八)

◎借家法第七條參照

十三、時效

恩田辯護士 賃料債權ハ一種ノ定期金債權ナルカ故ニ其時效ハ民法第百六十八條以下ノ規定ニ從ヒテ之ヲ決スヘキモノトス(恩田氏著借家法論六八頁

第二款　賃借家屋適使義務

一、賃借物適當使用ノ義務

鈴木博士 借主ハ借用物ヲ使用スルノ權利ヲ得ルモノナレトモ其之ヲ使用スルノ方法ニ至リテハ物ノ所有者ノ如ク隨意使用スルコトヲ得ス故ニ之ハ借主ノ義務ト云ハンヨリハ寧ロ借主ノ權利ノ制限ト云フヲ以テ妥當ナリトス(債權各論日大講義錄一六五)

飯島博士 當事者カ契約ヲ以テ使用收益ノ方法ヲ定メタルトキハ賃借人ハ其ノ方法ヲ以テ使用收益ヲ爲スコトヲ要シ若シ契約ナキトキハ賃借物ノ性質ニ因リテ定マリタル用法ニ從ヒテ使用收益ヲ爲スコトヲ要ス之ニ違反シタルカ爲メ損害ヲ生シタルトキハ賃借人之カ賠償ノ責ニ任ス(民法要論七三四)

二、適使義務違反ト民法

嘉山學士 賃借人ハ賃貸借契約又ハ賃借物ノ性質ニ因リ定マリタル用法ニ從ヒ賃借物ノ使用收益ヲ爲スコトヲ要ス(六一六、五九四)若シモ之ニ反スル使用收益ヲ爲シタルトキハ賃借人ハ之ニ因リ生シタル損害ヲ賠償スル義務アリ雇人來客等カ賃借物ニ加ヘタル過失ニ付テハ主人ハ其ノ雇人應接等ニ過失アラサル限リハ損害賠償ヲ爲スノ義務ナシ損害賠償ヲ爲スヘキ者ハ不法行爲ノ原則ニ從ヒ賃借物ノ所有權其他ノ權利ヲ侵害シタル雇人來客等ニアルヘシ(債權各論明治三四年日大講義錄二三一)

藥師寺學士 建物賃借人ハ賃貸借契約又ハ其建物ノ性質及ヒ法規ニ因リテ定マリタル用方ニ從ヒ其建物ノ使用ヲ爲スコトヲ要スル(法論一九五頁)

沼田犀川氏 借用シタ物ハ契約ニ定メラレタ方法ニヨツテ使用又ハ收益セネハナラヌ(註釋八)

伴學士 賃借人カ越權ノ使用收益ヲ爲シタルトキハ賃貸人ハ契約ヲ解除スルコトヲ得ヘキカ使用貸借ニ於テハ

五九四條第三項

(一)適用說

之ヲ認ムルモ六一六條ハ五九四條一項ヲ準用スルニ止メ三項ヲ準用セス從テ解除權ヲ認メサルモノト解スヘキカ如キモ此ノ如キハ法ノ主意ニ非ス(契約各論京都法政大學講義錄二二三)

藥師寺學士 若シ賃借人カ此義務ニ違反シテ其建物ヲ使用スルトキハ損害賠償ノ責ニ任シ賃貸人ハ民法第六百十二條第二項ノ特別規定及ヒ第五百四十一條以下ノ一般規定ニ從ヒ契約ヲ解除スルコトカ出來ル(法論一九六頁)

(二)反對說

横田博士 賃借人カ契約ノ性質又ハ目的物ノ性質ニ因リテ定マリタル用法ニ反シテ其物ノ使用收益ヲ爲シタル爲メ賃借人ニ損害ヲ蒙ラシメタルトキハ賃貸人ハ債務不履行ニ關スル一般ノ原則ニ從ヒ契約解除ヲ爲シ又ハ賃借人ニ對シテ其賠償ヲ請求スルコトヲ得(債權各論五一二)

村上學士 賃借人カ用法ニ反シテ賃借物ノ使用及收益ヲ爲シタルトキハ如何使用貸借ニ在リテハ同樣ノ場合ニ於テ貸主ハ一般ノ規定ニ依ラス直チニ契約ヲ解除スルコトヲ得然ルニ賃貸借ニ在リテハ斯ノ如キ規定ナシ惟フニ此ノ關係ニ於テ使用貸借ト賃貸借トヲ區別スヘキ十分ノ理由ナシ然レトモ明文ナキ場合ニ於テ妄ニ解釋ヲ以テ之ヲ補充スルコトヲ許サス結果本件ノ場合ニ於テハ賃借人ハ一般ノ規定ニ依リテ契約ヲ解除スルノ外ナシ(債權各論五九一)

第三款　賃借物ノ讓渡轉貸ト賃貸人ノ承諾獲得ノ義務

一、賃借物ノ讓渡又ハ轉貸ト賃貸人ノ承諾必要ノ理由

恩田辯護士 賃借人ハ賃貸人ノ承諾アルニ非ヲサレハ其權利ヲ讓渡シ又ハ賃借物ヲ轉貸スルコトヲ得ス若シ違反行爲アルトキハ賃貸人ハ契約ノ解除ヲ爲スコトヲ得蓋シ賃借權ハ其權能トシテ物ノ使用及收益ヲ爲ス一種ノ支配關係ヲ發生シ斯カル關係ハ各人ノ注意ノ程度信用狀態等ノ異ルニ伴レ重大ナル影響ヲ受クヘク一ニ個人的信用關係ヲ基礎トシ此點ニ立脚シテ契約ヲ締結セラル丶所ナルヲ以テ其性質債權ナリト雖モ猶且之レヲ專屬的ノモノトナシ賃借人自由ニ之レカ移轉ヲ爲スヲ得サルモノト爲シタルニ外ナラサルモノトス(恩田氏借家法論一三〇頁)

沼田犀川氏 賃借權ヲ讓リ渡スニハ必ス賃貸人ノ承諾ヲ得ル義務カアル(註釋九)

(一)承諾ノ性質

吾孫子博士 賃貸人カ賃借權ノ讓渡又ハ賃借物ノ轉貸ニ付賃借者ニ與フル承諾ノ法律上ノ性質如何テフコトニ

シテ或ハ之ヲ以テ讓渡又ハ轉貸ノ禁止權ノ拋棄ナリト認ムルモノアリ然レトモ前掲承諾ハ通常之ヲ一方的ノ受領ヲ要スル意思表示ト認ム（法律評論三卷民法八七五）

仲擧士　承諾ハ一方的ノ意思表示ニシテ相手方ニ到達スルコトヲ要スルモノトス（契約各論京都法政大學講義錄二四三）

恩田辯護士　賃貸人ノ承諾ハ賃借權ノ讓渡ヲ適法ナラシムル賃貸人ノ一方的意思表示ニシテ相手方ノ受領ヲ必要トスル行爲ナリ（恩田氏借家法論一三一頁）

恩田辯護士　轉貸ハ賃貸人ノ承諾アルコトヲ要ス承諾ノ意義性質方式事後承諾ノ效力等ニ關シテハ賃借權ノ讓渡ニ付述ヘタル所ニ同シ（恩田氏借家法論一三八頁）

岡松博士　承諾ハ明示又ハ默示ヲ問ハス又事前ノ承諾ト事後ノ承諾トヲ區別セサルモノトス（民法理由債權次二一七）

恩田辯護士　其方式等ニ關シテハ何等ノ規定存セサル所ナルヲ以テ書面又ハ口頭ニ依ルコトヲ得ヘク又明示ノ意思表示タルト默示ノ意思表示タルトヲ問ハス（恩田氏借家法論一三二頁）

恩田辯護士　承諾ノ時期ニ關シテモ亦規定存セス從テ賃貸借契約ト同時ナルト又ハ爾後ニ於テ爲サルルトヲ問ハサルナリ唯既ニ讓渡行爲アリタル後ニ於ケル承諾カ承諾トシテ遡及效ヲ有シ讓渡行爲ノ當初ニ遡リテ適法ナル讓渡行爲ト爲ルヤ否ヤハ疑問ナリ純理上ヨリスレハ承諾ナクシテ爲サレタル讓渡行爲ハ無效ナルヲ以テ意思表示一般ノ原則ニ依リ爾後ノ行爲ハ遡及效ヲ生スルモノト爲スハ不可ナリト云フヘシ然レトモ民法カ不適法ノ讓渡行爲ヲ無效トセルハ一ニ賃貸人ノ保護ヲ主眼トスルモノニテ賃貸人カ之レニ因リテ生スル結果ヲ認容シ初メヨリ其讓渡行爲ヲ有效トスルコトニ同意シタルトキハ遡及シテ有效ナルモノト解スヘシト爲スヲ通說トス（恩田氏借家法論一三二頁）

仲擧士　賃借權ノ讓渡トハ賃貸借ノ契約ニ因リテ賃借人カ取得シタル賃借物使用收益ノ債權ノ讓渡ノ謂ニシテ賣買交換贈與等有償又ハ無償ナル種々ノ原因ニ因リテ行ハレ讓渡人ハ之ニ因リテ賃借人ニ代ハリ直接ニ賃貸人

（二）承諾ノ時期

（三）讓渡ノ意義

A、承諾ヲ得タル讓渡ノ效力

（イ）賃貸借關係承繼說

ニ對スル債權者ト爲ル（京都法學會雜誌二卷八號三三）

恩田辯護士　賃借權ノ讓渡トハ賃借人カ其地位ヲ第三者ニ移轉スルヲ云ヒ承繼シタル賃借權ハ其同一性ヲ失ハサルモノトス故ニ轉貸ノ場合ト區別セサルヘカラス轉貸ハ賃借人タル地位ヲ存續セシメ更ニ第三者トノ間ニ賃借人賃貸主トナリテ賃借關係ヲ發生セシムル法律行爲ニシテ兩者ハ其效果上重要ナル差違ヲ生ス其區別ハ法律行爲ノ原因關係ヲ標準トシテ決スヘキモノトス而シテ賃貸借承繼ノ觀念ハ賃借權ノ讓渡ヨリ廣シ即チ賃借權ハ當事者ノ意思ニ基カサル法律事實例ヘハ相續等ニ依リテ法律上當然ノ結果トシテ承繼ヲ生スルコトアリ唯此ノ場合ニ於テモ權利ノ同一性ヲ害セサルコトハ合意ニ基ク場合ト同一ナリト信スルモノナリトス（恩田氏借家法論一三一頁）

梅博士　賃借人カ賃貸人ノ承諾ヲ得テ其ノ權利ヲ讓渡シタル場合ニ於テ之ト率聯シタル義務モ共ニ之ニ讓リタルモノト云フヘシ（民法要義六六二）

吾孫子博士　適法ノ讓渡ニ在リテハ賃借權ノ移轉ト共ニ賃借人ノ義務モ亦讓受人ニ移轉シ讓受人ハ賃貸人ニ對シ其ノ讓受人カ負擔シタルト同一ノ義務ヲ有シ賃借人ハ賃貸借關係ヲ離脫スルニ至ルモノトス（法律評論三卷民法八七六）

恩田辯護士　適法ナル讓渡行爲アリタルトキハ爾後讓受人ハ賃借權ヲ有スルニ至ル法律ハ單ニ權利ト云ヒテ義務ニ付テハ規定スル所ナシト雖モ讓渡行爲ヲ賃借人タル地位ノ移轉ト解スルニ於テハ通常ノ場合ニ於テハ賃借人ノ有スル權利義務ハ包括シテ讓受人タル新賃借人ニ移轉シ讓渡人ハ賃貸借關係ヨリ脫退スルニ至ルモノト解スルヲ相當トス從テ賃料債務ニ付格段ナル債務引受行爲ヲ必要トスルコトナキモノトス（恩田氏借家法論一三三頁）

恩田辯護士　建物ノ保管義務ノ如キハ賃借人ノ權利ト性質上不可分離ノ關係ヲ有スルモノナルカ故ニ當然讓受人ニ移轉ス（恩田氏借家法論一三三頁）

恩田辯護士　賃料支拂義務ハ其發生ニ於テ雙務契約タル借家契約ニ原因スルモ而モ其發生後ニ於テハ性質上必

(ロ)賃借人ノ義務ハ當然移轉セストノ說

B、無承諾讓渡ノ效力

(イ)有效說

スシモ賃借權ト不可分關係ヲ有スルモノニ非ラサルカ故ニ賃借權讓渡ニ當リ特約ヲ以テ賃料債務ハ讓渡人ニ於テ猶之レヲ負擔スヘキモノト爲ストキハ有效ナルモノト解セサルヘカラス唯既ニ辨濟期ニ達シタル賃料支拂債務ニ付キテハ債務引受行爲ナキ限リ當然ニ移轉スルモノト解スルコト能ハサルモノトス判例ニ於テモ賃料支拂債務ハ其引受アル場合ト之レ無キ場合トアルヘキヲ以テ事實審ニ於テ其有無ヲ釋明シテ決定スヘキモノトセリ(恩田氏借家法論一三四頁)

伴學士　賃借人ハ其ノ債務ヲ免レス凡テ其ノ債務ハ之ヲ讓渡スルコトヲ得サルカ故ニ賃借人ハ其ノ債權ヲ讓渡シタルトキト雖之ニ因リテ當然ニ其ノ債務ヲ免ルル能ハス尙依然トシテ借賃支拂ノ債務ヲ負ヒ賃借物ノ保管及其ノ他ノ注意ノ義務及通常ノ義務ヲ負フ而シテ讓受人ノ動產ハ此等ノ債務ニ付キ賃貸人ノ先取特權ニ服ス(京都法學會雜誌二卷八號四六)

村上學士　賃借人カ賃貸人ノ承諾ヲ得スシテ其ノ賃借權ヲ移轉シタルトキハ賃貸人ハ(一)一般ノ規定ニ從ヒ之ニ因リテ生シタル損害ノ賠償ヲ賃借人ニ請求スルコト(二)賃借人ハ其ノ債務ヲ履行セサルモノナルカ故ニ一般ノ規定ニ從ヒ豫メ催告ヲ爲シタル後契約ヲ解除スルコト(五四一)(三)特ニ直チニ契約ヲ解除スルコト(六一二ノ二)ノ三種ノ權利ヲ有シ其ノ選擇ニ因リテ孰レカ其ノ一ノ權利ヲ行使スルコトヲ得ルニ至ルモノトス(債權各論五九五)

恩田辯護士　不適法ナル賃借權ノ讓渡ハ如何ナル效力ヲ有スルカ判例ニ於テハ賃借人カ賃貸人ノ承諾ヲ得スシテ爲シタル賃借權ノ讓渡ハ當然無效ナルニ非ラス單ニ賃貸人ニ於テ其賃貸借契約ノ解除ヲ爲スヲ得ルニ止マルモノトナスモノナリ(恩田氏借家法論一三四頁)

恩田辯護士　賃借權ノ讓渡ヲ目的トスル原因タル法律行爲例ハ賣買贈與交換等ニ付キテハ賃貸人ノ承諾ノ有無ハ其債權契約トシテノ效力發生ニ關係ヲ有スルノ理由ナシ從テ斯カル契約カ有效ナルヘキハ言ヲ俟タサル所ナリ(恩田氏借家法論一三四頁)

恩田辯護士　其履行行爲タル賃借權ノ移轉ハ賃貸人ノ承諾ナキ限リ不適法ニシテ無效ナリト解セサルヘカラス故ニ無效ノ讓渡行爲ニ基キ他人ヲシテ物ノ使用及收益ヲ爲サシムルハ賃借人カ其權利ノ範圍ヲ逸脫シ不法ナル使用及收益ヲ爲スモノニ外ナラサルヲ以テ法典ハ賃貸借契約自體ヲ解除スルコトヲ得ルモノト爲シタルモノト云ハサルヘカラス更ニ違反行爲ニ因リ賃貸人損害ヲ被リタルトキハ損害賠償請求權ヲ有スルハ一般原則ノ適用上當然ナリトス(恩田氏借家法論一三五頁)

(ロ)無效說

(ハ)折衷說

大審院　賃借人カ賃貸人ノ承諾ヲ得スシテ爲シタル賃借權ノ讓渡ハ當然無效ナルニアラス單ニ賃貸人ニ於テ其ノ賃貸借契約ヲ解除スルコトヲ得ルニ止マル(大正五年オ七二三號同年一二月一九日判決)

大審院　他人ノ所有物ヲ賃借セル者カ其ノ賃借權ヲ他ニ讓渡ス契約ハ他人ノ權利ヲ以テ賣買ノ目的ト爲ス場合ト同シク有效ナル行爲ニシテ其ノ讓渡主カ讓渡ニ付賃貸主ノ承諾ヲ得タルト否トハ問フ所ニアラス(明治四三年オ三六二號同年一二月九日判決民錄一六輯九一八頁)

東京地方　右讓渡ニ關シ土地賃貸人タル杉本ノ承諾ナカリシコトハ爭ヒナキ事實ナルヲ以テ被告ハ右讓渡ヲ受ケタル賃借權ヲ以テ杉本ニ對抗スルコトヲ得サレトモ原告被告間ニハ杉本ノ承諾ノ有無ヲ問ハス右讓渡契約ノ有效ニ成立シタルコト言ヲ俟タス(明治四五年ワ五二七號判決)

名古屋地方　賃借人ハ賃貸人ノ承諾アルニ非サレハ其ノ權利ヲ他ニ讓渡スルコトヲ得サル者ナルヲ以テ賃貸人ノ承諾ナキ以上ハ賃借人ト賃借權讓受人トノ間ニ於ケル讓渡ノ契約ハ特約ヲ爲シタルトキト雖モ仍當然無效ナルモノトス(大正五年レ六三號同年四月一九日判決)

大審院　賃借人カ其ノ權利ヲ他人ニ讓渡スルニハ特約ナキ限リ賃貸人ノ承諾ヲ要スルモノトス故ニ其ノ承諾ナキ賃借權ノ讓渡ハ之ヲ以テ賃貸人ニ對抗スルコトヲ得ス(明治四四年オ五二號同年三月一五日判決民錄一七輯一二七頁)

大審院　賃貸借ノ契約タルヤ賃借人ハ賃貸人ノ承諾ヲ經ルニアラサレハ其ノ賃借權ヲ第三者ニ讓渡スルヲ得ヘキモノニアラス故ニ賃貸人ノ承諾アラサル限リ讓受人ハ賃借權ヲ承繼シタリト主張スルヲ得ス(明治三三年オ三九七號同年一二月一七日判決民錄一一輯八三頁)

村上學士　賃借人ハ賃借關係ヨリ離脫スルコトナク賃貸人ニ對シテハ自ラ賃借人トシテ總テノ權利ヲ有シ義務ヲ負フモ別ニ自己ト第三者トノ間ニ賃借關係ヲ設ケ第三者ヲシテ賃借物ノ使用及收益ヲ爲サシムルコトアリ是

(四)轉貸ノ觀念

レ即チ狹義ノ賃借物ノ轉貸ナリ（債權各論五九四）

飯島博士　賃借人カ轉貸ヲ爲シタルトキハ之ニ因リ賃借人ト轉借人トノ間ニ別個ノ賃貸借關係ヲ生ス（民法要論七三九）

吾孫子博士　我カ民法ニ所謂轉貸トハ有償ノ場合ノミヲ指スニアラス無償ノ場合ヲモ包含スルモノトス即チ賃借人カ第三者ニ物ノ使用收益ヲ許容スルモ必スシモ常ニ轉貸ナリト云フコトヲ得サルモノト信ス（法律評論三卷民法八七三頁）

恩田辯護士　轉貸ハ賃借權ノ讓渡ト異リ賃貸人賃借人間ニ於テハ依然トシテ法律關係存續シ賃借人轉借人間ニ別個ノ法律關係ヲ發生スルニ止マリ借家契約自體ニハ何等ノ影響ヲモ及ホスモノニ非ス（恩田氏借家法論一三六頁）

大審院　轉貸借カ成立スルトキハ賃貸人ト轉借人トノ間ニモ賃貸借ニ付直接ニ法律關係ヲ生スルモノナルカ故ニ轉貸借ハ賃貸人カ之ヲ承諾シタル上ニ非サレハ成立セサルコト勿論ナリトス依テ賃借人ハ賃貸人ノ承諾アルニ非サレハ賃借物ヲ轉貸スルコトヲ得サレトモ賃借人カ賃貸人ノ承諾ナキニ拘ハラス第三者ニ賃借物ノ使用收益ヲ爲サシメタルコトハ賃借人ト第三者トノ間ニ於ケル賃借物ヲ目的トセル使用收益ニ關スル法律行爲ハ當然無效タルニアラスシテ唯賃借人ハ賃貸人ヨリ契約ヲ解除セラルルコトアルニ過キサルコトハ民法六一二條ノ規定ニ徴シテ明瞭ナリ左レハ原院カ轉貸借ニアラスシテ純然タル賃貸借ヲ認メタルハ毫モ違法ナルコトナシ（明治四〇年オ四〇號同年五月二七日判決民錄一三輯五九〇頁）

大審院　賃借人カ擅ニ賃借物ヲ轉貸スルモ其ノ行爲ハ當然無效ニ非スシテ唯契約解除ノ原因タルニ止マルモノトス（明治三九年オ五一五號同四〇年一月二九日判決民錄一三輯二四頁）

東京控訴　賃借人ハ賃貸人ノ承諾ナキニ賃借ノ土地ヲ第三者ニ轉貸スルコトヲ得ス此ノ如キ法律行爲ハ法律上當然無效ナリ（明治四〇年四月一五日判決）

東京地方　民法六一二條一項ニハ賃借人ハ賃貸人ノ承諾ナキ轉貸借契約ハ無效ナリト云ハサルヘカラス（明治四一年

（五）轉貸ノ性質

（ロ）無效說

（イ）有效說

A、無承諾轉貸ノ效力

B、適法轉貸ノ效力

（ハ）折衷說

（イ）賃貸人轉借人ノ關係

レ二〇七號同四二年二月五日判決）

大審院　賃借人カ賃貸人ノ承諾ヲ得スシテ賃貸物權ヲ他人ニ轉貸スルモ其行爲ハ當然無效ニアラスシテ唯契約解除ノ原因タルニ止マルモノトス（大正八年オ七八五號同年一〇月一六日民二判決）

大審院　賃貸借ノ契約タルヤ賃借人ハ賃貸人ノ承諾ヲ經ルニアラサレハ其賃借權ヲ第三者ニ轉貸スルヲ得ヘキモノニアラス故ニ賃貸人ノ承諾アラサル限リハ賃借權ヲ繼承シタリト主張スルヲ得ス（明治三二年オ三九七號同年一二月一七日判決民錄六輯一一卷八三頁）

東京控訴　賃借人カ賃貸ヲ爲シタル轉貸借ニ於ケル轉借人ハ該轉借ヲ以テ賃貸人ニ對抗スルコトヲ得サルハ勿論ナリ（大正一一年ネ四八二號同一二年一二月二五日民四判決）

恩田辯護士　賃借人カ轉貸ヲ爲スニハ賃貸人ノ承諾ヲ得サルヘカラス從テ承諾ナクシテ爲サレタル轉貸借契約ハ適法ナルモノトシテ效力ヲ發生スルコトナシ然レトモ轉貸借契約ナルヲ以テ其履行ノ不能カ當初ヨリ確定セル場合ノ外ハ法律上全然無效ナリト云フヘカラス唯既ニ述ヘタル意味ニ於テ無效ナリト云フニ過キス（恩田氏借家法論一四六頁）

吾孫子博士　賃借物ノ轉貸ハ賃借權ノ讓渡ト異リ賃借人ハ賃貸人ニ對シ依然トシテ權利義務ヲ有シ賃貸關係ヨリ離脫スルコトナク同時ニ更ニ賃借人ト轉借人トノ間ニ一ノ新ナル賃借關係ヲ生スルモノトス（法律評論第三卷民法八七三）

大審院　賃借人カ適法ニ賃借物ヲ轉貸シタルトキハ民法六一三條ノ規定ニ依リ轉借人ハ賃貸人ニ對シ直接ニ義務ヲ負ヒ從テ賃貸人ハ賃借人ト契約シタル賃貸借ニ基キ轉借人ニ對シテモ直接ニ其ノ權利ヲ行フコトヲ得ルモノトス故ニ賃貸人ハ其ノ賃貸借ヲ原因トシテ賃借人ニ對シ自己ノ權利ニ屬スル借賃ノ支拂ヲ請求スルコトヲ得ルモノニシテ轉借人ハ賃貸人ニ對シ之ト直接ニ賃貸借ノ關係ナキコトヲ理由トシテ借賃支拂ノ義務ヲ免ルルコトヲ得ス（大正二年オ四五一號同年一二月六日判決）

恩田辯護士　適法ナル轉貸借ハ借家契約ヲ存續セシメ且ツ轉貸借關係ヲ新ニ成立セシムルノ外尙法律ノ特別規