

「第286回判例・事例研究会」

テーマ：建物賃借人が差押えを受けた場合における
賃貸人からの解除を認める条項の有効性

日 時	平成31年2月13日
場 所	湊総合法律事務所 第1会議室
報 告 者	弁護士 平木太生

【判例】

事件の表示	事 件 名 家屋明渡請求事件 事 件 No. 昭和42年（オ）第919号 判 決 最判昭和43年11月21日
論点	建物の賃借人が差押を受けまたは破産宣告の申立を受けたときは賃貸人はただちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約の効力
判旨 (一部抜粋)	建物の賃借人が差押を受け、または破産宣告の申立を受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は、賃貸人の解約を制限する借家法一条ノ二（注：現借地借家法28条）の規定の趣旨に反し、賃借人に不利なものであるから同法六条（注：現借地借家法30条）により無効と解すべきであるとした原審の判断は正当であつて、原判決には何ら所論の違法はなく、論旨は理由がない。
参考条文	<借地借家法28条> 【建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件】 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の

	<p>明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。</p> <p><借地借家法30条>【強行規定】 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。</p>
<p>考察</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 旧民法では、第621条が、賃借人が破産した場合、賃貸人から解約の申し入れができると定めていたが、その後、同条が削除されたことに伴い、現在では賃貸人から解除することはできなくなった ✓ もっとも、賃借人が差押えを受けた場合や破産した場合、賃料の不払いを伴っていることも多く、賃料不払いを理由とする解除をできる場合も多い