

# ドイツ民法における 賃借人の瑕疵修補請求権と消滅時効

青 野 博 之

- 1 はじめに
  - (1) 日本の民法（債権関係）改正との関係
  - (2) 売買と賃貸借の違い
  - (3) 消滅時効との関係
- 2 賃借物に瑕疵がある場合における賃借人の権利
  - (1) 継続的法律関係
  - (2) 瑕疵
  - (3) 賃借人の権利
  - (4) 権利の優先関係
- 3 賃借人の瑕疵修補請求権
  - (1) 賃貸借法の改正
  - (2) 債務法現代化法施行前の状況
  - (3) 瑕疵修補請求権と第536b条、第536c条及び第548条第2項の関係
- 4 消滅時効適用の可否
  - (1) 消滅時効適用肯定説
  - (2) 消滅時効適用否定説
- 5 おわりに
  - (1) 日本民法への示唆
  - (2) 将来の課題

## 1 はじめに

- (1) 日本の民法（債権関係）改正との関係

民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理の補足説明では、「賃貸物の瑕疵についての賃借人の担保責任には、売買の規定が準用されている（民法第559条）。このうち、売主の瑕疵担保責任の期間制限の規定（同法第570条、第566条第3項）に関しては、賃貸物を継続的に使用収益させるという賃貸借

の性質に照らして、賃貸借には準用されないことを条文上明確にするかどうかについて、更に検討してはどうか。」<sup>(1)</sup>とされていた。第15回会議の部会資料では、「瑕疵担保責任の期間制限に関しては、賃貸借期間中は賃借人に対して賃貸物を使用収益させる義務を負っているにもかかわらず、瑕疵担保責任のみ期間制限にかかることは合理的ではないとして、期間制限に関する規定は賃貸借には準用されないことを条文上明記すべきであるとの考え方が提示されている。」<sup>(2)</sup>とされていた。その補足説明では、「継続的な関係である賃貸借において、賃借人は目的物の引渡し後も契約期間中は目的物を賃借人に使用収益させる義務を負っていることから、賃借人が一定の期間内に瑕疵に関する通知をしなかったからといって、瑕疵に関する賃借人の権利が失われるとするのは合理的でないとの指摘がある。」<sup>(3)</sup>とされていた。そして、「第15回会議においては、本論点に関して、特段の意見はなかった」<sup>(4)</sup>。第55回会議の部会資料では、「売主の担保責任に関する短期期間制限の規定は賃貸借には準用されないことを条文上明らかにするものとしてはどうか」<sup>(5)</sup>とされたが、第55回会議において、売買の規定との適用関係、条文の書き方につき、議論がまとまらなかった<sup>(6)</sup>ためであろう、中間試案では、本論点は取り上げられなかった<sup>(7)</sup>。

## （2）売買と賃貸借の違い

売買の瑕疵担保責任を債務不履行責任と考えた場合にも、売主は、瑕疵のない物を引き渡すことで足りる。しかし、賃貸人は、瑕疵のない賃貸物を賃借人に引き渡すだけでなく、賃貸物について瑕疵のない状態を保持しなければならない。ドイツ民法第439条第1項によると<sup>(8)</sup>、売主に対する買主の追完請求権は、

- 
- (1) 商事法務編・民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理の補足説明（商事法務、2011年）361頁。
  - (2) 商事法務編・民法（債権関係）部会資料第1集＜第4巻＞（商事法務、2011年）546頁。
  - (3) 商事法務編（注2）・547頁。
  - (4) 商事法務編（注1）・361頁。
  - (5) 部会資料45「民法（債権関係）の改正に関する論点の検討（17）」31頁。
  - (6) 第55回会議議事録38頁。
  - (7) 部会資料59「中間試案のたたき台（4）（5）改訂版」51頁。
  - (8) 「買主は、追完として、その選択に従い、瑕疵の修補、又は瑕疵のない物の引渡しを請求することができる。」（訳は、岡孝編・契約法における現代化の課題

目的物に瑕疵があるときは、瑕疵のない代物の引渡しを求めるか、瑕疵を修補を求めるかの双方を含む。売主に対する買主の追完請求権に対応する、賃借人に対する賃借人の請求権は、賃借物の瑕疵の修補を求める瑕疵修補請求権である。

売買では売主が買主に目的物を引き渡し、その権利を取得させれば足りるのに対し、賃貸借では賃借人が賃借人に対して賃貸物を継続的に使用収益させなければならない。賃貸借における継続性及び賃借人が賃貸物について瑕疵のない状態を保持しなければならない点が、売買との違いをもたらす<sup>(9)</sup>。

### (3) 消滅時効との関係

本稿では、本論点が売買と賃貸借を分ける重要な点であることに鑑み、ドイツ民法において、賃借人が賃借人に対して賃貸物を継続的に使用収益させるという債務を負うことの意義がどのように解されているかを消滅時効を対象として検討し、日本民法への示唆を得たい。すなわち、賃貸借期間中に、賃借人の瑕疵修補請求権が消滅時効にかかるという事態が発生するのかどうかを検討する。

また、売買においては、ドイツ民法第438条<sup>(10)</sup>が売買の目的物に瑕疵があつ

---

(法政大学出版局、2002年)を参照した)。

(9) BT-Drucks 14/6857,66;Staudinger/Volker Emmerich(2006) § 535 Rn 20. なお、2001年9月1日から施行されている2001年6月19日の賃貸借改正法 (BGBl. I 1149) 及び2002年1月1日から施行されている2001年11月26日の債務法現代化法 (BGBl. I 3138) の関係については、Peter Derleder, Mängelrechte des Wohnraummieters nach Miet- und Schuldrechtsreform, NZM 2002,676; Wolfgang Hau, Schuldrechtsmodernisierung 2001/2002—Reformiertes Mietrecht und modernisiertes Schuldrecht, JuS 2003,130を参照。

(10) 「第1項 前条第1号及び第3号に掲げる請求権は、次の各号に掲げる消滅時効にかかる。

第1号 次に定める瑕疵が存するときは30年

イ 第三者が売買目的物の返還を請求することができる物権的権利を有するとき。

ロ 土地登記簿にその他の権利が登記されているとき。

第2号 次に掲げるいずれにも該当するときは5年

イ 土地工作物のとき。

ロ 物をその通常的使用方法に従って土地工作物に使用してその欠陥を引き起こしたとき。

第3号 その他のときは2年

たときの買主の瑕疵修補請求権について特別の消滅時効を定めるのに対し、賃貸借においては、賃借物に瑕疵があったときの賃借人の瑕疵修補請求権について特別の消滅時効を定める規定が存在しない。これが売買と賃貸借を分ける重要な点であることを検討する。

## 2 賃借物に瑕疵がある場合における賃借人の権利

### （1）継続的法律関係

ドイツ民法第535条第1項（以下に検討するのは、ドイツ民法の事例であるから、「ドイツ民法」を省略する。日本民法の場合には、特記する。）は、次のとおり規定する。

「賃貸人は、賃貸借契約により、賃貸期間中、賃借人に賃貸物の使用を許与する義務を負う。賃貸人は、契約に定められた使用に適した状態で賃貸物を賃借人に委ね、かつ、賃貸期間中その状態を保持しなければならない。賃貸人は、賃貸物にかかる負担を負わなければならない。」<sup>(11)</sup>

---

第2項 消滅時効は、土地の場合には引渡しの中から、その他の場合には物を交付した時から進行する。

第3項 売主が瑕疵を知りながら告げなかったときは、第1項第2号及び第3号並びに前項にかかわらず、請求権は、通常の消滅時効期間により消滅時効にかかる。第1項第2号の場合には、その号が定める期間が満了する前には、消滅時効は、完成しない。

第4項 前条に定める解除権については、第218条を適用する。買主は、第218条第1項により解除が無効であるときであっても、解除を根拠づける理由が存在する限り、売買代金の支払いを拒絶することができる。買主がこの権利を行使するときは、売主は、契約を解除することができる。

第5項 前条に定める減額権については、第218条及び前項第2文を準用する。」（訳は、岡孝編（注8）を参照した）。

- (11) 訳は、関西借地借家法研究会「ドイツ賃貸借改正法新旧対照仮訳（1）」龍谷法学34巻4号（2002年）35頁を参照した。なお、ドイツでは、賃貸借は使用賃貸借と用益賃貸借に分けられ、第535条第1項の賃貸人は、「使用賃貸人」であるが、簡略化するために、「賃貸人」とし、同様に、「使用賃借人」を単に「賃借人」とした。また、第535条第1項は、旧第536条の vermietete Sache を Mietsache に改めたほか、ドイツ語の用法の変更に伴う改正はあるものの、実質的な改正ではなく、文言を改めたに過ぎない。賃貸借法の改正における用語の変更は、売買や請負の用語との統一及びドイツ語の用法の変更によるものである（AnwKomm-BGB-Friedrich Klein-Blenkers (2002), Vor § § 535ff Rn 8）。また、債務法現代化法によっても、賃貸借において目的物に瑕疵があった場合

この保持義務は、賃貸期間中履行しなければならない継続的義務である<sup>(12)</sup>。

## (2) 瑕疵

### ア 内容

#### (ア) 賃借人の義務との関係

第535条第1項第2文によると、賃貸物を「契約に定められた使用に適した状態」に保持するのは、賃借人の主たる給付義務である<sup>(13)</sup>。賃借物が契約に定められた使用に適した状態にないときは、賃借物に第536条第1項にいう瑕疵がある<sup>(14)</sup>。売買の場合には第434条第1項<sup>(15)</sup>において、請負の場合には第633条第2項<sup>(16)</sup>において瑕疵の定義規定が定められているが、これと同様であり、賃貸借においても、主観的瑕疵である。瑕疵の有無は、まず契約によって定

---

の処理については、売買や請負とそろえるのではなく、賃貸借独自の立場を貫いている。

(12) BGH NZM 2003,472;Staudinger/Volker Emmerich(2006) § 535 Rn 20.

(13) Staudinger/Volker Emmerich(2006) § 535 Rn 20.

(14) Staudinger/Volker Emmerich(2006) § 536 Rn 5.

(15) 「物が危険移転時に合意した性状を有するときは、その物に物の瑕疵がないものとする。性状につき合意のない限り、次に掲げる場合には、その物に物の瑕疵がないものとする。

第1号 物が契約において前提とした使用に適するとき。

第2号 物が通常の使用に適し、かつ、同種の物において普通とされ、買主がその物の種類から期待することができる性状を有するとき。

売主、製造者（製造物責任法第4条第1項及び第2項）又はその補助者による公の表示に基づき、特に広告又は物の性質を特徴づけた説明において、買主が期待することができる性質も、前文第2号の性状に含まれる、ただし、売主がその表示を知らず、かつ、その表示が契約締結時に同様の方法により訂正されたことを知ることを要しなかった場合、又はその表示が購入決定に影響を及ぼさなかった場合は、この限りでない。」（訳は、岡孝編（注8）を参照した）。

(16) 「仕事合意した性状を有するときは、その仕事に物の瑕疵がないものとする。性状につき合意のない限り、次に掲げる場合には、その仕事に物の瑕疵がないものとする。

第1号 仕事が契約において前提とした使用に適するとき。

第2号 仕事が通常の使用に適し、かつ、同種の仕事において普通とされ、注文者がその仕事の種類から期待することができる性状を有するとき。

請負人が注文とは異なる仕事を製作し、又は製作された仕事が過小であるときは、物の瑕疵と同様とする。」（訳は、岡孝編（注8）を参照した）。

まる<sup>(17)</sup>。特に、契約において定められている、賃借物の使用目的が重要である<sup>(18)</sup>。使用目的について定められていないときは、補充的契約解釈をし、その際、通常の使用が考慮される<sup>(19)</sup>。

（イ）建物の場合

本稿においては、賃借建物の賃借人の貸貸人に対する瑕疵修補請求権について消滅時効の適用の是非が問題となったBGH2010年2月17日判決<sup>(20)</sup>を検討するために、また、議論が拡散しないようにするために、対象を絞って、検討する事例は、住居としての賃借建物とする。したがって、住居が備えるべき性質が問題となる。通常性の判断の際には、建物の建築年、その設備、その種類、賃料額が考慮される<sup>(21)</sup>。つまり、取引通念を考慮して<sup>(22)</sup>解釈される当該契約の趣旨によって、瑕疵の有無が判断される。たとえば、建物の遮音性について、当事者の明示の合意がない場合は、改修されたときでも、建物が建築された時の技術水準による<sup>(23)</sup>。ただし、改修が新築と同様と評価されるときは、建物が改修された時の技術水準による<sup>(24)</sup>。

（ウ）瑕疵の認識との関係

賃貸借の目的物に客観的には瑕疵があった場合であっても、当事者がこれを知ったうえで、目的物としたときは、その目的物は契約に適合しており、主観的には瑕疵がないので、瑕疵修補請求権は存在しない<sup>(25)</sup>。なお、賃借物の引渡

---

(17) BGH NJW 2009,2439=NZM 2009,590.

(18) BGH NJW 2004,3174=NZM 2004,736;Oliver Elzer,Vom geschuldeten Trittschallschutz im Mietrecht,NZM 2009, 642.

(19) BGH NJW-RR 2006,1158=NZM 2006,582.

(20) BGHZ 184,253=BGH NJW 2010, 1292=NZM 2010, 235=ZGS 2010, 198=Wm 2010, 948.

(21) BGH NJW 2004,3174=NZM 2004,736;BGH NJW 2010,1133=NZM 2009,855.

(22) BGH NJW-RR 2006,1158=NZM 2006,582.

(23) BGH NJW 2004,3174=NZM 2004,736;BGH NJW 2005,218=NZM 2005,60;BGH NJW 2009,2441=NZM 2009,580;BGH NJW 2010,3088=NZM 2010,618;BGH NJW 2012,2725=NZM 2012,611;BGH NJW 2013,680=NZM 2013,184;Michael Drasdo,Auswirkungen der mietrechtlichen BGH-Rechtsprechung zum Lärmschutz beim Dachgeschossausbau,NJW 2005,798.

(24) BGH NJW 2009,2441=NZM 2009,580;BGH NJW 2013,2417=NZM 2013,575=MDR 2013,834.

(25) BGH NJW-RR 2007,1021=NZM 2007,484.

しを受ける際に瑕疵を認識することができるときは、その物を目的物として合意したと推認することができるので、瑕疵はない、とする説がある<sup>(26)</sup>。

イ 発生時期

賃借物の引渡しを受ける際に瑕疵があろうと、賃貸期間中に瑕疵が発生しようと、これを問わない。

(3) 賃借人の権利

ア 瑕疵修補請求権

瑕疵があるときは、賃借人は、瑕疵修補請求権を有する。これは、第535条第1項第2文に基づく。

イ 減額権

(ア) 瑕疵があるときは、法律上、当然に、賃料が全部または一部減額されるが、瑕疵が軽微な場合には減額されない(第536条第1項)<sup>(27)</sup>。瑕疵を容易に認識することができ、わずかな費用で早く修補することができるときに、減額を認めるのは、信義則に反するからである<sup>(28)</sup>。瑕疵が軽微であることは、賃貸人が主張立証責任を負う<sup>(29)</sup>。

(イ) 減額は、売買と異なり、形成権の行使によってではなく、法律上、当然に、生じる。一部履行不能だからである<sup>(30)</sup>。賃料は、相当額に減額される。

---

(26) Arnold Lehmann-Richter, Der Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters und Gegenrechte des Vermieters, NJW 2008, 1196;

(27) 「賃借物が賃借人に委ねられた時に契約に定められた適性がないという瑕疵があるとき、又は賃貸借の期間中に瑕疵が現れたときは、賃借人は、適性が存在しない間は、賃料の支払を免れる。適性が減じられているときは、賃借人は、その期間中は、これに応じて減額された賃料を支払うことで足りる。適性の減じられている程度が軽微なときは、考慮しない。」(関西借地借家法研究会(注11)・36頁を参照した)。

(28) BGH NJW-RR 2004, 1450=NZM 2004, 776; Staudinger/Volker Emmerich(2006) § 536 Rn 32.

(29) BGH NJW 2009, 664=NZM 2009, 124; Staudinger/Volker Emmerich(2006) § 536 Rn 32; Martin Häublein, Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl.(2012), § 536 Rn 35.

(30) Marc-Philippe Weller, Der Mietvertrag als enfant terrible der Privatrechtsdogmatik? Ein Systematisierungsversuch im Licht der allgemeinen Dauerschuld-Doktrin, JZ 2012, 889.

減額の割合は、個別の事例により、瑕疵の重大性、瑕疵が使用に与える影響の大きさ及び影響の長さによって決まる<sup>(31)</sup>。賃借人は、瑕疵の存在を主張立証しなければならないが、瑕疵の程度を主張立証する必要はない<sup>(32)</sup>。

(ウ) 瑕疵が賃借人の帰責事由により生じたときも<sup>(33)</sup>、減額されない。

(エ) 賃借人は、賃貸人に対し、払い過ぎた分を、不当利得に基づいて(第812条第1項第1文)<sup>(34)</sup>、返還請求をすることができる<sup>(35)</sup>。これに対して、売買では、第441条第4項において<sup>(36)</sup>、買主が払い過ぎた分の返還請求権が規定され、解除の条文である第346条第1項及び第347条第1項の準用が規定されている。

#### ウ 賃料支払拒絶権

瑕疵があるときは、賃貸人が瑕疵修補をするまでは、賃借人は、第320条第1項第1文によって<sup>(37)</sup>、賃料の支払いを拒絶することができる<sup>(38)</sup>。賃貸人が瑕疵を知らないときは、瑕疵を知った時以降に履行期が到来する賃料について、

---

(31) Staudinger/Volker Emmerich(2006) § 536 Rn 56.

(32) BGH NJW-RR 1991,779;Martin Häublein,Münchener Kommentar zum BGB,6. Aufl(2012). § 536 Rn 35.

(33) BGH NJW-RR 2011,515=NZM 2011,198;Staudinger/Volker Emmerich(2006) § 536 Rn 62.

(34) 「法律上の原因なく他人の給付又はその他の方法によってその他人の損失によりあるものを取得する者は、その他人に対して返還義務を負う。」(訳は、椿寿夫・右近健男編・注釈ドイツ不当利得・不法行為法(三省堂、1990年)によった)。

(35) Martin P. Lögering,Rückforderung überzahlter Miete nach Minderung,NZM 2010,113;Dieter Medicus/Stephan Lorenz,Schuldrecht II 15.Aufl(2010).Rn 457;Dirk Looschelders,Schuldrecht Besonderer Teil 6.Aufl(2011).Rn 420;Martin Häublein,Münchener Kommentar zum BGB,6. Aufl(2012). § 536 Rn 28.

(36) 「買主が減額された売買代金より多く支払っていたときは、売主は、超過額を返還しなければならない。第346条第1項及び第347条第1項は、[この場合に]準用する。」(訳は、岡孝編(注8)によった)。

(37) 「双務契約により義務を負う者は、債務の目的である給付を反対給付の実行があるまで拒絶することができる、ただし、先履行義務を負うときは、この限りでない。」(訳は、椿寿夫・右近健男編・ドイツ債権法総論(日本評論社、1988年)によった)。なお、BGH NJW-RR 2003,873=NZM 2003,437;BGH NJW-RR 2007,1021=NZM 2007,484によると、賃借人は、賃料支払について先履行義務を負う場合であっても、賃借物に瑕疵があるときは、支払いを拒絶することができる。ただし、毎月賃料を支払うことになっている場合には、当該月に対してのみ対価関係にある、とする裁判例もある(OLG Frankfurt a.M.NZM 2000,186)。

(38) Staudinger/Volker Emmerich(2006) § 536 Rn 59.



賃借人は、支払いを拒絶することができる<sup>(39)</sup>。

エ 損害賠償請求権

(ア) 瑕疵があるときは、賃借人は、損害賠償請求権を有する（第536a条第1項）<sup>(40)</sup>。

(イ) 原始的瑕疵については、第311a条第2項<sup>(41)</sup>と異なり、賃貸人に帰責事由がなくとも、賃借人は、損害賠償責任を負う。賃借人を保護するためである<sup>(42)</sup>。瑕疵が契約締結後に現れたとしても、その瑕疵が締結前から存在していたものであるときは、原始的瑕疵である<sup>(43)</sup>。

(ウ) 後発的瑕疵については、賃貸人に帰責事由があるときのみ、賃貸人は、損害賠償責任を負う。したがって、後発的瑕疵の場合には、賃借人は、瑕疵と賃貸人に帰責事由があることを主張立証しなければならない。しかし、瑕疵の原因が賃貸人の支配領域にあるときは、賃貸人が自己に帰責事由がないことを主張立証しなければならない<sup>(44)</sup>。

オ (瑕疵修補権及び) 必要費償還請求権

第536a条第2項第1号により、賃貸人が瑕疵修補につき遅滞にあるとき、又は同項第2号により、賃借人のために自分が瑕疵修補することが必要な場合において、賃借人は、瑕疵を修補したときは、賃貸人に対して必要費償還請求権を有する（第536a条第2項<sup>(45)</sup>）。

---

(39) BGH NJW-RR 2011,447=NZM 2011,197.

(40) 「第536条に定める瑕疵が契約締結の際に存在したとき、賃貸人の責めに帰すべき事由により契約締結後に生じたとき、又は賃貸人が瑕疵修補について遅滞したときは、賃借人は、第536条による権利を妨げられることなく、損害賠償を請求することができる。」(関西借地借家法研究会(注11)・38頁を参照した)。

(41) 「債権者は、その選択に従い、給付に代わる損害賠償又は第284条が定める範囲の費用の賠償を請求することができる。これは、債務者が契約締結の際に給付を妨げる事情を知らず、かつ、知らないことにつき帰責事由もないときは、適用しない。第281条第1項第2文及び第3文並びに第5項は、[この場合に]準用する。」(訳は、岡孝編(注8)によった)。

(42) BT-Drucks 14/6857,66.

(43) BGH NJW 2010,3152=NZM 2010,668.

(44) BGH NJW 2006,1061=NZM 2006,258.

(45) 「次に掲げる場合には、賃借人は、瑕疵を自ら修補し、必要な費用の償還を請求することができる。

第1号 賃借人が瑕疵修補について遅滞したとき。

カ 即時告知権

瑕疵があるときは、賃借人は、即時告知権を有する（第543条第1項及び第2項第1号）<sup>(46)</sup>。

(4) 権利の優先関係

ア 売買や請負と異なり、瑕疵修補請求権は、賃借物の瑕疵に基づくその他の権利に優先しない<sup>(47)</sup>。法律上又は契約上減額が制限される場合であっても、これによって瑕疵修補請求権は制限されるわけではない<sup>(48)</sup>。

イ 瑕疵修補請求権は、履行請求権であるから<sup>(49)</sup>、賃借物に瑕疵がある間は、第320条に基づき賃料の支払を拒絶することができる<sup>(50)</sup>。

瑕疵修補請求権は、契約締結前の瑕疵だけでなく、締結後の瑕疵についても及ぶ。すなわち、賃借人は、第535条第1項第1文により、瑕疵のない物を引き渡すだけでなく、同項第2文により、引き渡した後も瑕疵のない状態を保持

---

第2号 賃借人が賃借物の状態を保持し又は回復するために瑕疵修補したとき。」(訳は、関西借地借家法研究会(注11)・38頁を参照した)。

(46) 「第1項 各当事者は、重大な事由があるときは、賃貸借関係を特別に即時告知することができる。重大な事由は、個々の事例における諸般の事情、特に当事者の帰責事由を考慮し、かつ、当事者双方の利益を考量して、告知期間の経過又は賃貸借関係の終了まで賃貸借関係の存続を期待することができない場合に、存在する。

第2項 重大な事由は、特に、次に掲げる場合には、存在する。

第1号 賃借人が適時に賃借物について契約に定めた使用をすることが全部若しくは一部できなかったとき又は侵奪を受けたとき。」(訳は、関西借地借家法研究会(注11)・45頁を参照した)。

(47) ただし、第536a条第2項第1号の場合には、賃貸人の遅滞が要件となっているので、瑕疵修補請求権が優先する。

(48) BGH NJW 2004,3174;BGH NJW-RR 2007,1021=NZM 2007,484;BGH NJW-RR 2011,447=NZM 2011,197;Peter Derleder(Fn.9),NZM 2002,679.

(49) Staudinger/Volker Emmerich(2006) § 535 Rn 20;Dirk Looschelders(Fn.35),Rn 419.

(50) BGH NJW-RR 2003,727=NZM 2003,355;BGH NJW-RR 2003,873=NZM 2003,437;BGH NJW-RR 2007,1021=NZM 2007,484;Peter Derleder (Fn.9) ,NZM 2002,679.

ただし、毎月賃料を支払うことになっている場合には、当該月を経過するときは、第320条による履行拒絶権は、消滅する、とする裁判例もある (OLG Frankfurt a.M.NZM 2000,186)。

しなければならない。この保持義務が賃貸借と売買を分ける特徴点である<sup>(51)</sup>。

ウ 賃貸借は、継続的法律関係であり、定期行為であるから、賃借物に瑕疵があったときは、それだけで直ちに一部不能であり、瑕疵修補請求をした後でなければ、賃料が減額されないということにならない<sup>(52)</sup>。その意味で、売買と異なり、瑕疵修補請求権に優先性がない。

また、減額は、法律上、当然になされ、賃借人の権利行使が問題にならないので、瑕疵修補請求を前提にした減額という構成を取ることはふさわしくない。

さらに、瑕疵によって使用が制限され、又は使用することができないときは、使用可能性と対価関係にある賃料債権は当然に発生しない。なお、賃料が使用の後の支払いかどうかとは連動しない。すべての賃借物について、賃貸借法の改正前の第551条第1項<sup>(53)</sup>は、後払いを定めていたが、住居について、改正後の第556b条第1項<sup>(54)</sup>は、前払いを定めているからである<sup>(55)</sup>。

エ なお、売買や請負と異なり、瑕疵修補請求権は、その他の権利に優先しない、といっても、第536a条第2項の要件がないにもかかわらず、賃借人が瑕疵を修補したときは、その費用の償還請求をすることができない<sup>(56)</sup>。第536a条第2項は、完結的な規定だからである<sup>(57)</sup>。

(51) Staudinger/Volker Emmerich(2006) § 535 Rn 20.

(52) Marc-Philippe Weller(Fn.30),JZ 2012,889.

(53) 「賃料は、賃貸借期間の終了時に支払わなければならない。賃料を期間で定めたときは、各期間の経過後に支払わなければならない。」(訳は、右近健男編・注釈ドイツ契約法(三省堂、1995年)を参照した)。

(54) 「賃料は、定められた各期間の開始時に、遅くとも第3就業日までに支払わなければならない。」(訳は、関西借地借家法研究会「ドイツ賃貸借改正法新旧対照仮訳(2)」龍谷法学35巻1号(2002年)208頁を参照した)。

(55) 第579条第1項第1文は、土地及び動産について、後払いを定めている。

(56) BGH NJW 2008,1216=NZM 2008,279.

(57) 売買の場合には、追完請求権の優先性が認められており、さらに、買主による追完が可能である旨の規定がない(青野博之「売買目的物に瑕疵がある場合における買主による瑕疵除去」駒澤法曹1号(2005年)27頁、田中宏治「ドイツ新債務法における買主自身の瑕疵修補」阪大法学55巻3・4号(2005年)207頁参照)。解除又は減額の前に、買主は売主に追完請求しなければならないからである。請負の場合には、注文者が追完が可能である旨の規定(第637条第1項)はあるものの、注文者が追完する前に、注文者は、請負人に対し、追完請求しな

### 3 賃借人の瑕疵修補請求権

#### （1）賃貸借法の改正

2001年9月1日から施行されている賃貸借法の改正の前の第545条第2項により、賃借人は、瑕疵を知った場合において、賃貸人に瑕疵の通知を怠ったために賃貸人がその修補をすることができなかつたときは、第537条（現第536条）に基づく権利、損害賠償請求権、即時告知権を失う、とされていた。しかし、瑕疵を知った賃借人が賃貸人に通知しないために失うとされた権利に、瑕疵修補請求権は含まれていなかった。したがって、当時の第195条が瑕疵修補請求権に適用されても、その時効期間は30年であった。

#### （2）債務法現代化法施行前の状況

2002年1月1日から施行されている債務法現代化法による第195条<sup>(58)</sup>が瑕疵修補請求権に適用されるとすると、その時効期間は3年であり、瑕疵修補請求権が消滅時効の対象となるかどうか大きな問題となった。債務法現代化法施行前は、賃料債権の消滅時効期間は、当時の第197条により、4年であったところ、賃貸借契約に基づくこれ以外の請求権は、当時の第195条により、30年の消滅時効期間に服していたからである。建物の賃借人が借家の瑕疵について、賃貸人に対し瑕疵修補請求をすとしても、当時の第198条第1文によると、起算点は請求権発生時であるから、瑕疵修補請求権が発生した時から30年経過する事例はそれほど考えられなかった。そのため、債務法現代化法施行前には、瑕疵修補請求権が消滅時効の対象となるかどうか大きな問題とならなかった<sup>(59)</sup>。

#### （3）瑕疵修補請求権と第536b条、第536c条及び第548条第2項の関係

---

ればならない。

第637条第1項は、次のとおりである。

「注文者は、請負人の追完拒絶が適法でないときは、仕事の瑕疵を理由として、追完のために定めた相当の期間が経過した後に、その瑕疵を自ら除去し、必要な費用の償還を請求することができる。」（訳は、岡孝編（注8）によった）。

(58) 「通常の消滅時効期間は、3年である。」（訳は、金山直樹編・消滅時効法の現状と改正提言（商事法務、2008年）によった）。

(59) Albrecht Feuerlein, Die Verjährung von Erfüllungsansprüchen aus dem Mietvertrag, WuM 2008, 385; Arnold Lehmann-Richter (Fn.26), NJW 2008, 1197.

第536b条は、次のとおり、規定する。

「契約締結の際、賃借人が賃借物の瑕疵を知っていたときは、賃借人は、第536条及び第536a条による権利を有しない。賃借人が重大な過失により瑕疵を知らなかった場合も、同様とする、ただし、賃貸人が瑕疵を知らながら告げなかったときは、この限りでない。賃借人が瑕疵を知らながら瑕疵ある賃借物を受け取った場合には、受取りに際し第536条及び第536a条による権利を留保したときに限り、その権利を主張することができる。」<sup>(60)</sup>

また、第536c条は、次のとおり、規定する。

「第1項 賃貸借の期間中に賃借物の瑕疵が現れ、又は予見されない危険に対して賃借物を保護するための措置が必要なときは、賃借人は、遅滞なくその旨を賃借人に通知しなければならない。賃借物について権利を主張する者があるときも、同様である。

第2項 賃借人は、通知を怠ったときは、これによって賃貸人に生じた損害を賠償する義務を負う。賃借人が通知を怠ったため、賃貸人が措置を執ることができなかったときは、賃借人は、次に掲げる権利を有しない。

第1号 第536条による権利

第2号 第536a条第1項による損害賠償請求権

第3号 第543条第3項第1文による即時告知権」<sup>(61)</sup>

瑕疵修補請求権には、第536b条は、適用されない<sup>(62)</sup>。第536c条も、同様に、瑕疵修補請求権には適用されない<sup>(63)</sup>。第536b条及び第536c条の文言上、明らかだからである<sup>(64)</sup>。

さらに、第548条第2項は、次のとおり、規定する。

「賃借人の費用償還請求権又は設備収去請求権は、賃貸借関係の終了後6ヶ月の経過により、消滅時効にかかる。」<sup>(65)</sup>

---

(60) 関西借地借家法研究会（注11）・39頁を参照した。

(61) 関西借地借家法研究会（注11）・40頁を参照した。

(62) BGH NJW-RR 2007,1021=NZM 2007,484.

(63) Staudinger/Volker Emmerich(2006)§536c Rn 19. また、第536a条第2項の必要費償還請求権にも、第536c条は、適用されない（Staudinger/Volker Emmerich(2006)§536c Rn 19）。

(64) Arnold Lehmann-Richter (Fn.26) ,NJW 2008,1196.

(65) 訳は、関西借地借家法研究会（注54）・224頁を参照した。

瑕疵修補請求権には、第548条は、適用されない。第548条の文言上、明らかだからである。なお、瑕疵修補請求権は、賃貸借契約に基づく履行請求権であるから、賃貸借関係の終了後には、存在しない<sup>(66)</sup>。

そこで、賃借人が賃借物の瑕疵を知ってから時が経過した場合において、瑕疵修補請求権が消滅時効にかかるかが問題となる。

## 4 消滅時効適用の可否

### (1) 消滅時効適用肯定説

#### ア 学説

##### (ア) 単純肯定説<sup>(67)</sup>

瑕疵修補請求権は、請求権であるから、原則どおり、第194条<sup>(68)</sup>が適用され、その時効期間は、第195条により、3年であり、その起算点は、第199条第1項により、請求権が発生し、瑕疵を知った時又は重大な過失により知らなかった年の終了の時である。

##### (イ) 支分権肯定説<sup>(69)</sup>

基本権としての、賃借人が賃借人に対して賃借物を使用に適した状態に保つように求めることができる請求権は、消滅時効に服さない。しかし、この基本

---

(66) Arnold Lehmann-Richter (Fn.26) ,NJW 2008,1200.

(67) Walter Schilling,Münchener Kommentar zum BGB,4. Aufl(2004). § 548 Rn 29;Hans-Jürgen Bieber,Münchener Kommentar zum BGB,5. Aufl(2008). § 548 Rn 29. 債務法現代化法改正前において、当時の第195条が定める消滅時効の原則期間である30年に服するとする説として、Paul Jendrek,Verjährungsfragen im Mietrecht,NZM 1998, 597があった。

(68) 第1項は、「他人に対して作為又は不作為を請求する権利（請求権）は、消滅時効に服する。」と定め、第2項は、「家族法上の関係に基づく請求権は、その関係に対応する状態を将来に向けて設定すること又は生物学的な出自を明らかにするための遺伝子検査への同意を目的とする限り、消滅時効にかからない。」と定める。訳は、金山直樹編（注58）を参照した。第2項の「生物学的な出自を明らかにするための遺伝子検査への同意」は、2008年4月1日から施行されている2008年3月26日の法律（BGBl. I 441）によって付加された。生物学的な出自を明らかにするための遺伝子検査については、第1598a条に規定されている。この法律の案については、渡邊斉志「父性確認のための遺伝子検査」ジュリ1349号（2008年）85頁参照。

(69) Arnold Lehmann-Richter (Fn.26) ,NJW 2008,1198;Arnold Lehmann-Richter,Verjährung vor Vertragsende,NZM 2009, 765.

権から発生する、瑕疵があつてはじめて具体的に発生する、瑕疵修補請求権は、消滅時効に服する。消滅時効は、債務者が時の経過によりもはや適切に防御することができなくなることから、債務者を守り、これと並んで、法的平和及び法的安定性を図る点にその目的がある。この目的は、瑕疵修補請求権にも当てはまる。時の経過によりもはや適切に防御することができなくなった賃借人を賃借人からの瑕疵修補請求から守るべきであるという点では、売買や請負と変わらない。瑕疵修補請求権が消滅時効にかかったとしても、賃借物に瑕疵があるときは、賃料は減額されるので、対価関係は崩れない。

(ウ) 義務違反起算点説<sup>(70)</sup>

債務法現代化法施行前の判例である、1995年4月26日のBGH判決は、用益賃借人の用益賃借人に対して使用を求める請求権の消滅時効の起算点について、請求権の発生した時ではなく、義務違反があつた時である、と判示した<sup>(71)</sup>。これは、一回的な給付を目的とするのではなく、継続的給付を目的とするからである。この判例は、当時の第198条第2文に基づいており、この規定は、文言を変更することなく、第199条第5項<sup>(72)</sup>に引き継がれている。したがって、賃借人の瑕疵修補請求権は、賃借人がその給付義務に違反した時の年末から3年経過した時に、消滅する。

イ 判例

(ア) LG Berlin 2008年6月9日判決<sup>(73)</sup>

賃借人の反訴である、台所及び住居の外にあるトイレの原状回復請求は、第535条第1項第2文に基づくものであるが、第195条により3年で消滅時効にかかっている。

(イ) AG Wetzlar 2008年12月2日判決<sup>(74)</sup>

---

(70) Albrecht Feuerlein (Fn.59), WuM 2008,386.

(71) BGH NJW 1995,2548.

(72) 第199条第1項は、通常の消滅時効期間の起算点を、他の定めがない限り、請求権が発生し、かつ、債権者が請求権を基礎づける事情及び債務者を知り又は重過失がなければ知っていたはずの年の終了の時と規定し、同条第5項は、「請求権が不作為を目的とするときは、発生の代わりに違反とする。」と規定する(訳は、金山直樹編(注58)によつた)。

(73) BeckRS 2008,21372.

(74) BeckRS 2009,09368.

賃借人が賃貸人に対して有する、賃借物について使用に適した状態に保持する義務の履行を求める請求権は、消滅時効に服する。第194条により、法律により例外的に消滅時効にかからないとされた請求権以外の請求権はすべて消滅時効に服するからである。賃借人は、賃貸借契約が存続する限り、不断に瑕疵修補請求権は発生し、瑕疵が現在あれば、瑕疵修補請求権は消滅時効にかからない、と主張する。しかし、賃貸人の賃料支払請求と賃借人の使用請求権が対価関係にあることを考慮すると、賃料支払期間を月毎とすれば、使用請求もこれと同じく分割されると考えられる。具体的な瑕疵修補請求権は、第195条及び第199条により、瑕疵修補請求権が発生し、かつ、瑕疵を知り、又は重大な過失がなければ知っていたはずの年の年末から3年で時効にかかる。また、瑕疵修補請求権が消滅時効に服するとするのは、第194条以下に定める消滅時効の意義に適する。第1に、消滅時効は、時が経過し、適切な証拠方法により防御することが難しい賃貸人を保護するためにある。第2に、消滅時効は、法的平和と法的安定をもたらす。

## (2) 消滅時効適用否定説

### ア 学説<sup>(75)</sup>

瑕疵修補請求権が消滅時効に服するかどうかについて、これまであまり注目されてこなかった。しかし、賃借人が賃借期間中に賃借物に瑕疵があることを知ったが、その修補を急がなかったという場合もあろう。賃借人が瑕疵を知ったにもかかわらず、賃貸人に対しその修補を求めなかったとしても、第536c条第2項は適用されない。第536c条第2項には、排除される権利として、第535条第1項第2文による権利を定めていないからである。賃借期間中に賃借物に瑕疵を発見した場合における、賃借人の瑕疵修補請求権は、第535条第1項第2文によるものである。使用に適した状態の賃借物を賃借人に引き渡し、賃借期間中この状態を保持することを求める瑕疵修補請求権は、不断に発生するものであり、賃貸人は、賃借人に対し、消滅時効を援用することができない。

### イ 判例

---

(75) Martin Häublein, Münchener Kommentar zum BGB, 5. Aufl. (2008), § 535 Rn 107.



(ア) AG Berlin-Tiergarten2009年4月3日一部判決<sup>(76)</sup>

a 事実の概要

Xは、Yが所有する居住用の建物の1室をYから賃借している。Xは、Yに対し、次のとおりの瑕疵を修補するよう請求した。第1に、入口のドアがひどくゆがんでいて、隙間が0.5cmもある。第2に、中庭に面した部屋からテラスへと向かう扉の隙間が大きくゆがんでいて、冷たい空気やすま風が容赦なく吹き込んでくる。第3に、出窓のある部屋では、寄せ木張りの床が下にたわんで、真ん中と端では5cmも違う。したがって、家具をきちんと置くことができない。いつか床が抜けるのではないかと心配である。

Yは、Xが2002年には瑕疵を知っていたとして、消滅時効を援用した。

b 本判決

賃貸物は使用に適した状態ではないので、賃貸人は、賃借人に対して瑕疵修補義務を負う。

Xの瑕疵修補請求権は消滅時効にかかっていないので、Yは、第214条第1項<sup>(77)</sup>に基づき、瑕疵修補を拒絶することができない。たしかに、第535条第1項第2文に基づく賃借人の権利は、消滅時効に服し、その時効期間は原則どおり3年である(第195条)。しかし、賃貸人は、賃借人に賃貸物を使用に適した状態で引き渡し、賃貸期間中、賃貸物を保持しなければならず、この義務は継続的義務である。すなわち、賃貸人の義務は、一回的なものではなく、毎日新たに発生するものである。

(イ) BGH2010年2月17日判決<sup>(78)</sup>

a 事実の概要

Xは、共同住宅の3階の1室を1959年から賃借している。Yは、その共同住宅を1997年に取得した<sup>(79)</sup>。1990年に、Xの部屋の上に屋根裏部屋が住居用に作

---

(76) BeckRS 2009,23769.

(77) 「消滅時効の完成後は、債務者は、給付を拒絶する権利を有する。」(訳は、金山直樹編(注58)による)。

(78) BGHZ 184,253=BGH NJW 2010, 1292=NZM 2010, 235=ZGS 2010, 198=WM 2010, 948.

(79) 第566条第1項により、住居の賃貸借では、住居を賃借人に引き渡した後に、売買があったときは、買主が新たな賃貸人となり、売買は、賃貸借を破らない。したがって、Yは、新たな賃貸人となる。Xは、Yに対して瑕疵修補請求権を

られた。

Xは、Yに対し、2002年8月13日付の書面で、はじめて、屋根裏部屋について十分に遮音するよう申し入れた。しかし、その後、屋根裏部屋の賃借人が退去し、新たな賃借人が引き起こす音はそれほどのものではなかったため、Xの要望は続かなかった。2006年10月16日付の書面で、Xは、再度、要望を申し入れ、さらに、2006年10月28日の書面及び2007年5月31日のケルン賃借人団体名義の書面で、この要望が繰り返された。2007年9月4日、Yは、その代理人である所有者団体の書面で、建築上の遮音基準は満たしていること、独立証拠調べ（証拠保全）をすることについてはXの判断に委ねる、とした。2007年11月20日、Xの申立てにより、AG Dürenは、独立証拠調べを実施した。2008年4月12日に提出された鑑定書によると、屋根裏部屋の台所及び床を歩く際に発生する足音による音は許されないほど大きく、Xの部屋の寝室で測ったところ、屋根裏部屋にあるトイレを使用する際に発生する音（使った際に流す水の音及び蓋を閉める音）は許容値を超えている。

Xは、Yに対し、屋根裏部屋の足音の遮音を高め、トイレを使用する際に発生する音（水を流す音及び蓋を閉める音）を減らすよう請求した。

Yは、次のとおり、反論した。第1に、消滅時効を援用する。第2に、Xの請求権は失効した。第3に、瑕疵修補には、過分の費用がかかるので、これを拒絶する。

Xは、次のとおり、再反論した。第1に、賃貸借は継続的債権関係であるから、瑕疵修補請求権は消滅時効にはかからない。第2に、Yが独立証拠調べ（証拠保全）をすることについてXの判断に委ねたことは、時効援用権を放棄したと考えられる。

---

有する（BGH NZM 2006,696）。

なお、本件において、賃借人の賃貸人に対する瑕疵修補請求権が賃借期間中は消滅時効にかからないとすると、（賃貸建物の買主として）（新）賃貸人の（売主としての）旧賃貸人に対する請求権は、消滅時効に服し、屋根裏部屋の工事については、注文者の請負人に対する請求権は、消滅時効に服する。

つまり、XのYに対する瑕疵修補請求権が消滅時効に服しないとすると、Yは、その前主に対する権利については消滅時効にかかり、Yが瑕疵修補の費用を負担することになる。また、その瑕疵の原因である屋根裏工事をした請負人は、その責任については消滅時効にかかっており、おそらく注文者であったYの前主から責任を追及されないままに終わってしまう。

2008年11月4日、第1審であるAG Dürenは、次のとおり判示して、Xの請求を棄却した。第1に、Xは、遅くとも、2002年に瑕疵を知っていたから、瑕疵修補請求権が発生していたとしても、消滅時効にかかっている。第2に、Yが独立証拠調べ（証拠保全）をすることについてXの判断に委ねたとしても、時効援用権を放棄するとの意思表示をしていない。第3に、債務者は、消滅時効を援用することができるときにすぐに援用しなければならないわけではない。

Xは、控訴した。

b LG Aachen 2009年4月9日判決<sup>(80)</sup>

次のとおり判示して、Xの控訴を認容し、原判決を取り消し、Xの請求を認めた。

Xは、第535条第1項第2文に基づき、Yに対し、屋根裏部屋の足音の遮音を高め、トイレを使用する際に発生する音（水を流す音及び蓋を閉める音）を減らすよう請求することができる。賃貸人は、賃貸借契約により、賃借人に契約に適した状態で賃貸物の使用をさせなければならないが、この主たる給付義務を具体化したのが、第535条第1項第1文及び第2文である。これによると、賃貸人は、契約に定められた使用に適した状態で賃貸物を賃借人に委ね、かつ、賃貸期間中その状態を状態を保持しなければならない。この保持義務は、賃貸物の保持だけでなく、賃借人が賃貸物を使用することを妨げないことも含む。

Xが賃借している部屋の使用は、その上にある屋根裏部屋からの遮音性が十分でないことによって、妨げられている。鑑定書によると、屋根裏部屋の台所及び床を歩く際に発生する足音による音は許されないほど大きく、Xの部屋の寝室で測ったところ、屋根裏部屋にあるトイレを使用する際に発生する音（使った際に流す水の音及び蓋を閉める音）は許容値を超えている。Yは、これを否認していない。Yは、許容値を超えない程度に遮音する義務を負う。

Xの請求権は、消滅時効にかかっていない。

Yは、上告した。

---

(80) BeckRS 2009,12537.

c 本判決

次のとおり判示して、Yの申告を棄却した。

第535条第1項第2文による賃貸人の主たる給付義務は、将来に向けられた継続的義務である。賃貸人の義務は、賃貸物を賃借人に引き渡すことだけで足りるのではなく、賃貸期間中、これを使用に適した状態に保持することを含む。この契約に基づく継続的義務は、契約関係が存続する限り、概念からして当然に、消滅時効にかからない。賃貸期間中に、瑕疵があれば、これを修補する義務は、不断に発生するものだからである。継続的行為の場合には、侵害が存続する限り、消滅時効期間は開始しない<sup>(81)</sup>。

消滅時効規定の意義及び目的からして、賃貸借関係が存続している間は、瑕疵修補請求権が消滅時効にかからない。以前に存在した事実を前提として被告とされた債務者を、その事実に反論するための証拠方法がもはやなくなってしまい、反論することができなくなってしまうことから保護するための制度が消滅時効である<sup>(82)</sup>。この考慮は、賃借人の瑕疵修補請求権には、あてはまらない。賃借人が求めているのは、賃借物を現在、使用に適した状態にすることであり、過去の状態を問題にしているのではないから、瑕疵が最初に現れた時点において賃貸人が瑕疵の不存在を主張するのが困難であることは問題とならない。瑕疵を理由として賃料が減額されているにもかかわらず、瑕疵修補請求権が消滅時効にかかっているという抗弁を認めて、瑕疵修補を拒絶することができるとすると、評価矛盾になってしまう。

賃借人の瑕疵修補請求権は、失効していない。判例によると、特に権利者の行為に基づき、権利者はもはや請求権を行使しないと義務者が信じたことが正当である場合に、権利が失効する<sup>(83)</sup>。Xが遮音性を高めることを将来もはや求めないことをYが信じたことを正当とする事情はない。

## 5 おわりに

### (1) 日本民法への示唆

賃貸借期間中は、賃借人の瑕疵修補請求権は、消滅時効にかからない、と解

---

(81) BGH NJW 1973,2285.

(82) BGH NJW 1993,2054.

(83) BGH NJW 1989,836.

すべきである。賃貸借関係は、継続的法律関係であり、瑕疵修補請求権は履行請求権そのものだからである。日本民法でも、賃貸人は、「目的物を賃借人に引渡し、かつ、賃貸借関係の存続する期間中これを使用収益に適した状態におかなければならない」<sup>(84)</sup> ことからして、賃貸借関係は継続的關係であると解されている。大判大正4年12月11日民録21輯2058頁は、「賃貸人カ賃借人ヲシテ使用収益ヲ為サシムルノ義務ハ賃貸借ノ期間継続シテ時時刻刻ニ之ヲ履行スヘク」と判示する。この点で、ドイツ民法と日本民法は同じである。本稿は、ドイツ民法を対象として、これを検討した。ドイツ民法の議論が参考になる。また、ドイツ民法では、賃借人が賃借物の瑕疵を知って、これを賃貸人に通知しないときに失う権利は、第536c条に定められているものに限定され、その中に瑕疵修補請求権は含まれていない。すなわち、瑕疵修補請求権は、瑕疵を通知しなかったというだけでは、消滅しない<sup>(85)</sup>。この点も参考になる。

## (2) 将来の課題

### ア 売買と賃貸借の違い

目的物に瑕疵があった場合における買主の権利と賃借人の権利では、ある一定期間経過した場合には、第438条により、買主の請求権はすべてが消滅時効にかかり、同条及び第218条により、買主の形成権の行使は無効であるのに対して、BGHZ2010年2月17日判決によると<sup>(86)</sup>、賃借人の瑕疵修補請求権は、消滅時効にかからない。また、買主又は賃借人の請求権が消滅時効にかかる場合においても、その起算点が異なる。このような違いの根拠として賃貸借関係が継続的關係であることのほかに何が考えられるかについては、将来の課題としたい。

### イ 賃借人の権利と賃貸人に対する瑕疵の通知の関係

第536c条において賃借人による瑕疵の通知が定められているが、履行請求権としての瑕疵修補請求権と瑕疵の通知が要求される第536c条に定める権利の関係をさらに検討する必要がある。

---

(84) 我妻栄・債権各論中巻一(岩波書店、1957年)443頁。

(85) Peter Derleder (Fn.9), NZM 2002,680.

(86) BGHZ 184,253=BGH NJW 2010, 1292=NZM 2010, 235=ZGS 2010, 198=WM 2010, 948.