

フランス契約各則に関する改正法草案試訳 (2)

上 井 長 十

第1節 不動産売買

第1款 売却または買受の予約

1657条1項 不動産財産または不動産に関する権利の購入のために合意したあらゆる買受の申込または一方的予約において、原因や形式を問わず、義務を負う者に対して支払を要求し、または、その者から支払を受け取るとは、無効、相対的無効である。

2項 この場合、予約の受益者は約束者に対し、要求したまたは受け取った2倍を返還しなければならない。

1658条 不動産売買の双方予約は、当事者間で異なる期間の合意がある場合を除き、その締結時から1年以内に公証人の面前で繰り返しなされなければならない。それがなされず、かつ、売買を確認させるための裁判所への申し立てがない場合、売買は失効する。

1659条から1672条は保留とのこと

第2款 レジオンを原因とする取消 (rescission)

1673条 レジオンを原因とする取消は、不動産売買において、以下で定める規定に基づ

き、売主のためだけに認められる。

1674条 売主が不動産価格の12分の7を超える損害を被った場合、いかなる反対の条項があろうとも、売主は売買の取消を求めることができる。

1675条

1項 12分の7を超えるレジオンは売買契約締結時における不動産の状態と価値に基づき評価される。

2項 停止条件付き売買の双方予約の場合、レジオンは条件成就時において評価される。いかなる反対の条項も書かれなかったものとみなす。

1676条

1項 この訴えは売買契約時を起算点とし2年内のみ許される。

2項 売買の双方予約の場合、売買の時期は1675条にしたがって決定される。

3項 この期間は買戻特約のために取り決めた期間の間も進行し、停止しない。

1677条 売主が複数いる場合、訴えは全員一致でのみ提起できる。そのうちの一人が買主の場合は除く。

1678条

1項 取消の訴えが認容された場合、支払った価格の返還を受け不動産を返還するか、または、正当な価格を補完する金額を支払い不動産を保持するかを選択権を買主は持つ。

2項 転買人は同様の権利を有し、その者の売主に対する担保訴権を妨げない。

1679条

1項 正当価格の補完は、売買時において計算されたレジオンの指数に等しく、終局判決時において評価された不動産価格に関連づけられる。総額の10分の1は差し引く。

2項 判決が効力を有するに至った時から利息が生じる。

1680条

1項 買主が財産を返還し価格の返還を受けることを選択した場合、訴えのあった時における果実を返還する。

2項 買主が支払った価格の利息も申し出があった時から計算するか、または、果実を消費していない場合は支払った時から計算する。

1681条 レジオンは射倖売買または裁判機関により行われた売買には認められない。

第3款 容量に関する担保責任

1682条 売主は契約において示された不動産の容量を、以下で示される修正のもと、引き渡す義務を負う。

1683条

1項 不動産売買が、大きさについて面積を

示して行われ、売主が買主に対して契約で示された量を引き渡すことができない場合、価格の割合的な減額を受忍しなければならない。ただし、同じ目的で違約条項が適用される場合は除く。

2項 買主が合意した量の引き渡しを要求しない場合も同様である。

1683-1条 反対に、前条の場合において、契約で示した容量よりも多い場合、買主は当該不動産を保持しているのであれば売買契約時からの利息をつけての、追加価格の支払いが、または、超過分が示された容量の20分の1を上回る場合は契約の解除を、選択することができる。

1683-2条 寸法を指示した方法によるその他の売買では、その表示は実際の寸法と契約で示されたものとの違いが20分の1以内の範囲の場合のみ、売買目的物の全体的価値を考慮して買主のために割合的減額ができる。ただし、法に特別の規定がある場合、または、反対の合意がある場合は除く。

1683-3条 同一の契約により、全く同一の価格で二つの不動産が売却され、それぞれについて寸法の指示がある場合に、一方は容量が少なく、一方は容量が多いとき、必要な金額を補償する；価格追加と価格減額の訴えは前出の条文に基づきなされる。

1684条 買主が契約を断念するあらゆる場合において、売主は買主に対して代金のほかに、もし受領しているのであるならば当該契約における費用を返還しなければならない。

1685条 売主による価格増額の訴え、買主による価格の減額または契約の解除の訴えは、契約締結から1年以内に提起されなければならない、さもなければ権利を喪失する。

第2節 係争中の権利の譲渡

1686条 係争中の権利の譲渡において、債務者は譲受人に対して、正当な費用、および、譲受人による代金支払日を起算点とする利息を加えた譲渡代金の返還とともに、撤回権を行使することができる。

1687条1項 譲渡時および債務者による撤回権の行使時において権利の内容について訴訟が提起されている場合、その権利は係争中である。

2項 争いが付随的なものの一つまたは複数の事由についてのものである場合、係争中ではない。

1688条 撤回権は、被譲渡債権が係争に持ち込まれた訴えについて被譲渡債権の債務者が被告である場合のみ、同人により行使することができる。

1689条 係争中の権利の包括的な譲渡は、そのうちの一つの権利に対して、その価格が決定可能であるならば、撤回権の行使を妨げない。

1690条 係争中の権利が主たる権利に従たるものである場合、その権利を撤回権の目的とすることはできない。

1691条 譲渡が、債権の支払いのために債権者に、または、係争中の権利の共同相続人あるいは共有者に、あるいは譲渡された権利の目的財産の占有者に対してなされる場合、撤回権は行使できない。

1692条 司法官、裁判所書記、執行吏、弁護士、そして公証人は、自身が遂行する職務の権限に属する裁判所管轄内で係争中のまたは係争になり得る権利の譲受人になることはできない。その場合、譲渡は絶対的無効である。

1693条から1701条は保留とのこと

第7編 交換

1702条1項 交換は各当事者が財産の所有権を相手に相互に譲渡する、または役務の提供に対して財産の所有権を譲渡する契約である。

2項 差額が債務者により給付される財産または役務の価値の半分以上を超えない限り、差額支払い (soulte) の約束は、交換の性質を排除しない。その評価は鑑定人によりなすことができる。

1703条1項 交換契約において、レジオンを理由とする取消しはできない。

2項 売買契約において定めるその他の規定は、理由がある限り交換契約にも適用される。

3項 同様に、請負に関する規定は、交換契約において役務提供を伴う場合、適用される。

1704条から1708条は保留とのこと

第8編 賃貸借契約

1709条 賃貸借 (location) は、bailとも言うが、賃借人が一定期間の間一定の賃料と引き替えにその物 (choses) を享受できるよう、ある物を賃貸人が賃借人の支配下におく契約である。

1710条 賃料は金額により示される。賃料は財産または役務の提供により補完できる。この場合、売買または請負で定められた規定が、理由がある限り適用される。

1711条 賃借人は反対の約定がある場合、または、転賃借が禁止されている場合を除き、果実を取得することができる。

1712条1項 動産または不動産、有体物または無体物で、取引をすることができるあらゆる物を、それらの物が適用される固有規定の留保のもとで賃貸することができる。

2項 無体物に対する賃貸借で、当事者が契約の履行方法、とりわけ引き渡し、利用、返還の取り決めを怠った場合、賃貸目的物の性質と矛盾しない範囲で本編の規定が適用される。

第1章 賃貸借の共通規定

第1節 賃貸借の成立

1713条 賃貸借契約は諾成である。当事者が目的物と賃料の合意をしたとき成立する。

1714条1項 賃料は、法が別段の定めをする場合を除き、当事者により自由に合意するこ

とができる。

2項 1603条から1607条は適用される。

1715条 賃貸借契約は、1210条以下で定めるところに従い、確定期間または不確定期間で締結することができる。

1716条 一つの賃貸借が複数賃借人と、または、複数賃貸人とで締結された場合、法または慣習により生じる場合は除き、連帯の合意がある範囲でのみその複数当事者間で連帯となる。

1717条と1718条は保留とのこと

第2節 賃貸借の効果

第1款 賃貸人の義務

1719条1項 賃貸人は、契約期間中、賃借人による賃借目的物の平穏な利用を、賃借人に保証しなければならない。このことから、以下の義務を負う。

1° 引き渡すこと

2° 合意した利用に資する状態で維持し、保守する

3° 目的物の瑕疵について賃借人に保証する

4° 目的物の利用に関する問題に対して賃借人に保証する

これら

2項 これら義務は1170条と1171条を尊重した上で当事者により修正させることができる。

1720条 賃貸人は、賃貸目的物の品質と特性に関することについて、明確に表現する義

務を負う。その限りで、契約の難解なところや不明確なところは賃貸人に不利に解釈される。

§1 賃貸目的物の引き渡し

1721条1項 賃貸人は賃貸目的物を賃借人の支配下に置く義務を負う。

2項 目的物の引渡義務には、とりわけ、その利用に必要なあらゆるその他の財産や情報といったそれに付随するものの引き渡し義務を含む。

1722条1項 賃貸人は合意した利用法に資する、かつ、あらゆる修繕が施されている目的物を引き渡さなければならない

2項 賃貸目的物の現状書は、相対峙し書面で作成される。さもなければ、その財産は明らかにより状態で引き渡されたものと推定される。

1723条1項 引き渡しは当事者が定めた場所と時期に実行される。

2項 契約で定めがない場合、引き渡しは妥当な期間内に賃貸借が締結された時にその財産が存在した場所でなされる。

1724条 引き渡しの費用は賃貸人が負担する。

§2 賃貸目的物の維持と保守

1725条 賃貸人は合意された利用に資する状態で目的物を維持する。

1725-1条1項 通常の維持のほかに、契約期間中に必要が生じた場合、あらゆる手段を講じて修理しなければならない。

2項 瑕疵の突発への対応に要する手段は瑕疵担保に従う。

1725-2条 反対の取り決めがある場合を除き、財産を契約目的に合致させるための行政機関からの命令は賃貸人が負担する。

1725-3条1項 賃借人はあらゆる緊急の工事や措置を、それによりいかなる不都合が生じようとも、許容しなければならない。

2項 賃借人はそれに応じて賃料を減額することができる。

3項 その工事または措置の実行により賃借人による目的物の利用が長期的に害された場合、賃借人は一方的に契約の解約をすることができる。

§3 賃貸目的物の瑕疵担保責任

1726条1項 賃貸人は引き渡し後であっても賃借人に対して瑕疵担保責任を負う。

2項 反対の条項がある場合を除き、賃貸人は引き渡し時における明かな瑕疵の担保責任を負う。

1726-1条 その物が、同様の物に通常期待される利用に適さない、または、当事者が特に合意した利用に適さない場合、賃貸目的物には瑕疵がある。

1726-2条 賃貸人は瑕疵を解消しなければならない。そして、1245条以下の規定を尊

重した上で、それにより生じた損害を賠償しなければならない。

§4 妨害に対する担保責任

1727条 賃貸人はその所為により賃借人による物の使用を妨害してはならない。

1728条 賃貸人は賃借人に、財産の使用を制限、または、阻害する権利を主張する者によってもたらされる妨害を、それらの妨害が適切なきに賃貸人に伝えられたときから担保する責任を負う。

1729条1項 賃貸人は、第三者が暴力により使用に対してもたらした紛争は担保しない。
2項 ただし、賃貸人が法的または契約上、紛争を予防できる、あるいは、それをとめなければならない状況にあり、かつ不注意でその措置を講じなかった場合、担保責任は残る。

第2款 賃借人の義務

1730条1項 賃借人は以下の条件のもとで

- 1° 賃料の支払義務を負う
- 2° 目的物を維持し、道理に外れた使用をしない義務を負う
- 3° 契約終了により目的物を返還する義務を負う

2項 妥当な期間のうちに賃借目的物を所持することを怠った場合、賃貸人は、催告の後、一方的に賃貸借を解約することができる。反対の条項がある場合は除く。

§1 賃料の支払い

1731条1項 賃借人は合意した期日と場所において賃料を支払わなければならない。

2項 合意がない場合は、慣習による。

3項 慣習がない場合は、満期時に。

§2 目的物の使用と維持

1732条 賃借人は目的物を自ら思慮深く使用し、合意または諸般の事情より推測される用途を尊重する。

1733条1項 賃借人は通常の維持措置を講じる義務を負う。ただし、不可抗力または老朽化の場合に必ず要するものではない。

2項 反対の条項がない場合、通常の維持措置は物の通常の用法に求められるものであり、その構造または本質的要素に関わるものではない。

1734条1項 賃借人は賃貸人の許可なく賃借目的物に本質的な変更を加えてはならない。

2項 反対の条項がない場合、賃貸人の許可は、賃貸借の終了時に元の状態での返還を求める権利の放棄を伴う。

3項 変更の負担は、それが本質的なものであるかに関わらず、当事者の合意により分担される。合意がない場合、賃借人が負担する。

§3 物の返還

1735条1項 契約が終了した時、賃借人は、その物の引き渡しを受けた場所で受け取った状態で財産を返還する義務を負う。

2項 1734条の適用のもと、賃貸人は賃借人の費用に基づき良好な状態で要求することができる。

3項 賃借人は、その使用の間に生じた破損や滅失の責任を負う。ただし、フォートが無く生じたこと、または、老朽化あるいは不可抗力により生じたことを証明した場合はその限りではない。

第3款 契約譲渡、転貸借と目的物の譲渡

1736条1項 反対の条項が無い限り、賃借人は目的物を転貸できる。

2項 転貸借は、賃借人が財産の使用を常に維持する限り、主たる賃借人と転借人との関係において効果が生じる。

1137条1項 賃貸人は転借人に対して支払について、賃料と転賃料の範囲において直接訴権を行使できる。

2項 賃貸借を侵害する転貸借の合意は賃貸人に対抗できない。

※代案 1137条1項 転貸借が効力を生じると、賃貸人は転借人に対して転貸借契約から生じる訴権を、主たる賃借人に対して保持する権利と転借人が賃借人に対して負う義務の範囲で、行使することができる。

2項 それに対し、転借人は賃貸人に対して賃貸借契約から生じるあらゆる訴権を、賃貸借契約において賃貸人が負担する債務と転借人が転貸借契約において有する権利の範囲で、行使することができる。

3項 賃貸借を侵害する転貸借の合意は賃貸人に対抗できない。賃貸人が求めたら転賃料

は転借人から直接賃貸人に支払われる。

1738条1項 賃借人は、1216条の要件のもと、賃貸借契約を譲渡することができる。

2項 1216-1条に反して、賃借人による契約譲渡は将来に向けて賃借人を解放する。

3項 不適法な譲渡は賃貸人に対抗できない。

1739条1項 賃貸財産の譲渡は、特定の期日から、または買主が賃貸借契約の存在を知ったときから、買主に賃貸借契約の移転をもたらす。賃借人との関係で、譲渡人は将来に向けて解放される。

2項 賃料支払を保証する担保は、反対の条項または規定がある場合を除き、継続する。

3項 賃借人から当初賃貸人に支払われた担保の寄託は、2374条以下の規定にしたがう。その返還は、賃貸借において反対の条項がある場合を除き、買主が負担する。

第3節 賃貸借契約の終了

1740条1項 賃貸借契約は以下の事由により終了する

1° 期限の到来；

2° 期間の定めのない契約の場合における解約通知

3° 賃貸目的物の喪失

2項 賃貸借契約は、賃貸人または賃借人の死亡、もしくは、包括財産の移転を伴う賃貸側あるいは賃借側法人の解散によって、解除されない。

1741条1項 賃貸借契約は期間の経過により、解約通知の交付を要せずに終了する。

2項 賃借人が賃貸人の異論なく賃貸終了

後、所持し続けているのであれば、1215条に合致する黙示の更新が生じる。

3項 反対の条項がある場合を除き、賃借人の債務の履行を保証するために提供された担保は、当初定めた期間終了後に生じる債務には及ばない。

1742条 契約が期限の定めのないものである場合、契約各当事者は相手方に1211条の条件の下で解約通知を交付することで契約を終了させることができる。

1743条1項 履行期間における賃貸目的物の全部の喪失は、そこに不可抗力の場合も含め、契約を失効 (caduc) させる。

2項 その目的に適合する使用の完全かつ確定的な不可能は、目的物の全部の喪失とみなされる。

3項 修繕費用と目的物の金銭的価値との間の明かな不均衡の場合も同様である。

4項 同じような事情のもと、喪失が一部である場合、賃借人は賃料の比例的な減額か解約を求めることができる。

5項 全部または一部の喪失が不可抗力による場合、いかなる損害賠償請求もすることはできない。

1744条から1748条は保留とのこと

第2章 不動産賃貸借に特有の規定

1749条 不動産賃借人は、賃借人がいかなる資格に基づいたかに関係なく招き入れた者によりもたらされた破壊や喪失について責任を負う。

1750条1項 不可抗力、建築の瑕疵、または、隣接する建物による延焼が原因で生じたことを証明した場合を除き、賃借人は火災の責任を負う。

2項 不動産が多数の賃借人により占有されている場合、彼らは占有している不動産部分の賃料に比例して火災について責任を負う。右推定は、火災がそのうちの一人が占有する部分で生じたことが示された場合は働かず、この場合はその者だけが責任を負い、また、火災がある者の占有部分から生じていないことが示された場合は働かず、この場合はその者は責任を負わない。

1751条1項 あらゆる反対の条項にもかかわらず、配偶者は、PACS (連帯市民協約) によるパートナーも同様だが、たとえ賃貸借契約がそれらの者が一緒になる前に締結されていたとしても、職業的活動目的以外の本拠として機能する賃貸借契約における共同名義人とみなされる。

2項 離婚、別居、またはPACSの終了の場合、裁判官は、当該ケースの社会的利益や家族的利益を考慮し、他方当事者に償還または補償の権利を付与する条件のもとで、賃貸借を一方配偶者または一方パートナーに割り当てる。賃借人はPACSの終了後すみやかに召喚される。

3項 一方配偶者またはPACSにおける一方パートナーが死亡した場合、残存配偶者または残存パートナーは、明確にその権利を放棄した場合を除き、賃貸借契約の単独の名義人となる。

1752条1項 共同名義人の配偶者またはパー

トナーの各人は、賃貸人と直接の結びつきをもつ。1313条で定める条件のもと、他方に対して訴えが提起された場合を除き、賃料全体を支払う義務を負い、賃貸借から生じる義務を履行しなければならない。

2項 賃借人間の連帯関係は、別離または一方からのみ渡された解約通知の効果により終わることはない。

3項 賃貸人から一方の者に対してなされた行為は、正式に通知されていなければ、他方の者に対して対抗することができない。

4項 配偶者またはパートナーのうちの一人

による賃貸人に対する行為は、他方の者が同意していない限り、他方の者に対抗することができない。

1753条 借主の職業的活動目的による不動産賃貸借では、賃貸人による同様の活動行為のみでは、賃借人の利用を侵害しない。同じく、賃貸人は第三者に対して同様の活動を許すことができる。ただし反対の条項がある場合は除く。

1754条は保留とのこと。