HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	一九世紀フランスにおける建物賃貸借とオスマンのパリ改造事業（１）　－フランス住宅法制の史的考察その二－
Author(s)	吉田, 克己
Citation	北大法学論集, 46(3), 43-100
Issue Date	1995-09-29
Doc URL	http://hdl.handle.net/2115/15620
Type	bulletin (article)
File Information	46(3)_p43-100.pdf

Instructions for use

Hokkaido University Collection of Scholarly and Academic Papers : HUSCAP

論説

一九世紀フランスにおける建物賃貸借とオスマンのパリ改造事業(一)

――フランス住宅法制の史的考察　その二――

吉田克己

〈目　次〉

はじめに
一　建物賃貸借の法構造とその特質
1　建物賃貸借の諸類型
2　賃貸借契約の成立とその期間
3　賃貸人・賃借人間の権理義務関係
4　家賃をめぐる法律関係

5　小括――住宅賃貸借の法構造の特質
二　第二帝政期の都市改造事業と賃貸不動産市場
三　第二帝政期の高家賃問題と制度改革要求

（以上、本号）

はじめに

フランス住宅法の史的考察に関する第一の作業を行なった前稿[1]において、われわれは、研究対象として取り上げるべき具体的法領域として、①非衛生住宅問題に対処するための諸立法（＝非衛生住宅立法）、②建物賃貸借関係に対して私法レベルでの介入を行なう諸立法（＝建物賃貸借特別法制）、③そして勤労者の住要求充足を図る社会住宅立法（フランスでは低廉住宅ＨＢＭ立法として展開する）の三つを設定しつつ、これらの法領域における法制度展開の相互連関のあり方にそれぞれの国における住宅法制の構造的特質を捉える、という視角を提示した。かかる課題と視角の設定に基づいて、前稿においては、まずもって主として一九世紀前半期のフランスを対象としつつ、①の領域における問題の展開、すなわち非衛生住宅問題と法についての分析を行なったわけである。本稿では、この作業を受けて、今度は②の領域に対象を移した検討を行なうことにしたい。[2] 時期的には、一九世紀の後半期、より具体的には第二帝政期が扱われることになる。

もっとも、研究対象を②の領域に移すといっても、フランスにおいて建物賃貸借の領域での立法的介入が本格的に展開するのは、第一次世界大戦以降のことである。本稿が対象とする一九世紀の時期には、この領域での特別立法の展開

はいまだほとんど見られない。わずかに実現したのは、普仏戦争を契機とする家賃モラトリアム措置と、それによって累積した未払家賃決済問題における一定の家賃減免措置であったが（一八七一年四月二一日の「家賃に関する法律」）、これは特別の状況のもとで実現した特別の措置であり、もともと一般的に存続しうべき性格の改革ではなかった。建物賃貸借は、一九世紀中は、基本的に一八〇四年のナポレオン法典に服していたのである。

いまだ特別法制の展開が見られないことは、しかしながら、一九世紀中に建物賃貸借の領域で問題がなかったことを意味するものではない。前稿で検討したように、一九世紀の前半期には、住宅問題は、主要には非衛生住宅問題として捉えられ、制度改革要求も住宅問題のこの側面に集中する傾向があった。しかし、一九世紀後半の第二帝政期に入ると、状況は明確に変化してくる。建物賃貸借に関する制度改革を求める要求が目立つようになるのである。その直接の契機となったのは、この時期オスマンによって実施されたパリ改造事業であった。それは、パリ都心部における労働者住宅の供給減少と家賃の急騰をもたらし、その当然の帰結として家主と借家人間との間の対抗関係を激化させた。高家賃問題の深刻化である。高家賃問題への対処を目指す制度改革要求は、前稿で検討した非衛生住宅排除要求とは明確に主体を異にし、問題把握の仕方も異にする。それは、住宅問題の解決について、非衛生住宅排除要求とは方向の異なるベクトルを形成し、その結果、諸ベクトルの総和として形成されていく現実の住宅法制の理念と内容に影響を与えていくことになろう。

一九世紀における賃貸住宅の供給は、完全に市場原理が支配する形でなされていた。また、契約当事者間の建物賃貸借関係は、契約自由の原則に基づいて形成された。十分な家賃負担能力を持っている富裕な階層にとっては、かかる市場構造は自己の住要求の充足にとって決して阻害的なものではなかったであろう。しかし、問題は、十分な家賃負担能力を持っていない都市勤労者層の住要求の充足である。市場原理の貫徹のもとで、貸家は具体的にはどのように供給さ

れたのか。そして、オスマンのパリ改造事業は、そのような貸家供給にとってどのような意味をもっていたのか。ナポレオン法典賃貸借規定のもとで、建物賃貸借関係の現実の存在構造はどのようなものであったのか。家主・借家人間の関係においてどのような矛盾・問題点が現実に存在し、その克服のためにどのような改革要求が提示されていたのか。これらの改革要求が立法という形での改革に結実しなかったとすれば、それは何故なのか、そして、そのことの歴史的意義をどのように評価すべきなのか。これらが、本稿で追究しようとする問題である。

以下では、まず、ナポレオン法典のもとでの建物賃貸借関係がどのようなものであったのか、その法構造と特質の析出を試みる（↓一）。その後、住宅問題への影響という視点を中心として、セーヌ県知事オスマンによるパリ改造事業を取り上げる。この事業は、パリの都市構造という観点から重要な意義を有するだけでなく、賃貸不動産の供給構造の変化という観点からも重要だからである（↓二）。そして、その後に、この時期の高家賃問題のあり方とさまざまな制度改革要求を検討する。その延長上で、普仏戦争時の家賃モラトリアム措置とその決済問題が取り上げられる（↓三）。なお、以下の考察においては、対象を基本的にパリに限定し、地方都市の事情については考察の対象から除外せざるをえなかった。主として史資料面での制約によるが、住宅問題という一の社会問題にとってパリの占める重要性を考えれば、さしあたりはこのような限定も許されるものと考える。

（1）吉田克己「一九世紀フランスにおける住宅問題と法㈠、㈡」法政理論一九巻二号（一九八六年）、同二〇巻四号（一九八八年）。

（2）前稿執筆段階の構想では、フランス住宅法の歴史研究のうち少なくとも一九世紀を対象とした部分は一本の論文として公表する予定で、前稿はその第一章、本稿はその第二章とするつもりであった。しかし、掲載誌が変わるなどの事情もあり、――内容的には前稿の続きであるが――別個の論文として発表することにした。予定の変更について御海容をお願いする

次第である。

一　建物賃貸借の法構造とその特質

1　建物賃貸借の諸類型

本節の課題は、一九世紀フランスにおける建物賃貸借の法構造分析であるが、同じく建物賃貸借といっても、そこには社会的性格の異なる多様なものが含まれている。本稿の直接の関心の対象は、この時期の都市民衆にかかわる住宅賃貸借である。そこで、検討の対象を明確にするために、最初にいくつかの異なる視角から建物賃貸借の区分を行なっておくことが適当であろう。

（1）まず、都市の不動産（immeuble. フランスでは一般的に中高層の集合住宅建物を意味し、本稿でもその意味でこの言葉を用いる）の賃貸借には、不動産全体の賃貸借と個々の住戸・区画部分の賃貸借（または転貸借）があり、それらの社会的意味は大きく異なる。都市の不動産所有者が賃貸不動産の経営に当たる形態には、自ら直接に賃貸人としてエンド・ユーザーに対して住宅を供給する場合と、エンド・ユーザーに対する供給を他の第三者に委ねる場合とがある。後者の場合には、まずその第三者（基本賃借人）に不動産全体の賃貸借が行なわれ、基本賃借人が個々の住戸の賃貸借（＝転貸借）を行なうという形がとられる。ここでは、不動産全体を対象とする賃貸借の社会的実態は管理委託であり、基本賃借人は管理受託者に他ならない。

契約の形式と内容も、この二つの賃貸借類型においては異なることが多い。不動産所有者と基本賃借人との間で締結される不動産全体を対象とする賃貸借契約は、書面で行なわれることが多く、期間も一般的に明示される。これに対して、個々の住戸の賃貸借は、それが不動産所有者との間で直接になされる場合であれ基本賃借人との間の転貸借の形をとる場合であれ、書面でなされることはまずなく、期間も定められない[1]。民法典上は、「書面による賃貸借 bail écrit」と「口頭による賃貸借 bail verbal」とが区別され、契約成立の立証などの点で異なる扱いを受ける（一七一四条以下）。建物賃貸借についていえば、この区別は、右の二つの社会的性格の異なる賃貸借類型の区別とほぼ重なるものとみてよい[2]。賃貸人・賃借人間の権利義務に関する約定も、この両者で異なることが多い。最も明確なのは転貸借の扱いである。不動産全体の賃貸借の場合には、ことがらの性質上当然に転貸借が許容されるのに対して、個々の住戸の賃貸借においてこの点にかかわる約定がなされる場合には、その権能は一般的に否定されるのである[3]。

（2）次に、不動産内部の個々の住戸・区画部分の賃貸借においては、それが住宅用として賃貸される場合と、商業用または工業用（一般的には小規模の手工業である）に賃貸される場合とが区別される。なお、不動産の地表階（rez-de-chaussée）に所在する区画は商工用すなわち営業用として賃貸され、一階以上の区画は住宅用として賃貸されるのが一般的な形である[4]。

民法典は、この二つの賃貸借類型について区別を設けていない。しかし、両者の保護法益と問題状況はきわめて異なる。最も顕著にその違いが現われるのは、営業用建物賃貸借においては、賃貸借終了時に、賃借人が形成してきた顧客という財産的価値（＝営業財産 fonds de commerce）の保護が問題になるのに対して、住宅賃貸借の場合には、そのような問題は生じないという点である。また、賃貸借の期間中についても、営業用賃貸借の場合には、営業財産の譲渡性を確保するために賃借権の譲渡性が要求されるのに対して、住宅賃貸借の場合には、そのような要請は特に生じないと

いう違いがある。このような点から、二〇世紀に入ると、営業用建物の賃貸借に関する特別の法的保護を求める要求が強く提示されるようになり、これを受けてこの領域での特別法制が展開していく（商事賃貸借 Baux commerciaux 特別法制。その嚆矢は、一九二六年六月三〇日の法律である）[5]。一九世紀の間は、いまだそのような動向はみられないが、期間などの点に関して地域の慣行は営業用賃貸借を別個に扱っていたし、賃借権の譲渡など判例上住宅賃貸借と異なる解決を認められる点もあった。

（3）個々の住戸を対象とする住宅賃貸借についても、その家賃水準によって社会的性格が異なることを指摘することができる。ごく一般的にいえば、家賃水準の高いブルジョワ住宅ないしそれに準じる住宅と家賃水準が低い労働者向けの住宅とでは、賃貸借関係の社会的性格が大きく異なるのである。一九世紀後半期、第三共和政期の租税実務では、おおむね年家賃五〇〇フランという水準がこの二つの賃貸借類型を分ける基準とされていた[6]。後に見るような当時の都市民衆の収入水準からは、年五〇〇フランの家賃は高すぎるという印象がある。少なくとも第二帝政期については、労働者の支払い能力の水準はもう少し引き下げられる必要があろう。ともあれ、数値的に一義的な線を引くことは難しいし、中間領域が存在するのも当然であるとはいえ、この二つの類型の賃貸借が存在すること自体は疑いのない事実である。法的規整の次元では、家賃の多寡によって取り扱いが異なることはあまりないが、それでもまったく同じというわけではない。

（4）さらに、家具なしで賃貸される通常の住宅賃貸借と、家具付きで提供される「家具付賃貸借 location en garni」とが区別される。この両者は、法律的に明確に区別されるだけでなく[7]、その社会的性格にも違いがある。後者の家具付賃貸借には、富裕な旅行客ないし短期滞在者を対象にした高級ホテル的イメージのものから低所得者層のための木賃宿的イメージのものまで、社会的には種々雑多なものが入ってくるが、社会的に重要な意味を持ったのは、都市民衆層に

かかわりのある低料金（低家賃）の家具付賃貸借である。前稿で「家具付宿泊所」と呼んだのは、このような類型の家具付賃貸借である。これと低家賃の家具なし賃貸借とを比較すると、家具付宿泊所には、家具を購入する資力に欠ける者にも入居可能だという意味で、より低所得の都市民衆が入居する傾向にあった。また、家具付宿泊所への入居者には、単身者やいまだパリに定着していない地方からの「出稼ぎ」労働者が多かったという違いも指摘される。

さて、以上のような建物賃貸借の諸類型のうち、以下での主たる関心の対象になるのは、個々の住戸を対象とする住宅賃貸借のうち低家賃のものの法構造とその特質である。都市民衆に関係がある建物賃貸借は、まさにこれらの類型に属するものだからである。なお、家具付宿泊所の賃貸借関係においても、とりわけ家賃（宿泊料）高騰を初めとする賃貸人・賃借人間の対抗関係は激化したものと考えられるが、それは改革要求に結びつくことがなかったため、以下では原則として触れることをしない。この類型の賃貸借が特に問題として取り上げられるのは、非衛生住宅問題の局面においてである。他方、営業用の建物賃貸借については、前述のように賃貸借関係における問題状況は住宅賃貸借と大きく異なるが、同じく都市民衆がその担い手であることが多いため、必要に応じて以下でも触れることにする。

また、以下で建物賃貸借の存在構造を語る場合に主として想定しているのは、一九世紀中葉のそれであり、検討の素材とする学説なども、主としてはその時期のものを用いている。しかし、必要がある場合には、旧制下の学説（特にポチエ）、また一九世紀後半から末葉の文献も参照することは当然である。学説の顕著な展開があった論点においては特にそうである。

(1) この点については、Gérard JACQUEMET, *Belleville au XIXe siècle*, Editions de l'Ecole des hautes sciences sociales, 1984, p. 76. の指摘を参照。

(2) もちろん、重なり方は「ほぼ」であって、「完全に」ではない。不動産全体の賃貸借でも口頭でなされるものはありうるし（これは少なくなかったようである）、個々の住戸・区画の賃貸借でも書面でなされるものがありうるからである。

(3) たとえば、LÉOPOLD, *Guide complet du locataire et du propriétaire de maisons de ville et de biens ruraux*, Paris, L. Maison, 1847, p. 199 et suiv. に収録されてい私署証書による賃貸借契約の雛型を参照（転貸借の扱いについては p. 201.）。また、Émile AGNEL, *Code-Manuel des propriétaires et locataires de maisons*, 4e éd., 1863, Paris, Cosse et Marchal, p. 608 et suiv. に収録されている「家屋賃貸借契約」と「アパルトマン賃貸借契約」との雛型を比較すると、前者の場合には（不動産全体の賃貸借はこちらに入る）、賃借人による廁坑浚渫費用の負担義務や井戸浚渫費用の負担義務など一棟の不動産全体の管理にかかわる義務が規定される一方、賃借権の譲渡は禁止しつつ転貸借についてはそれを許容する特約（民法典上は特約で排除しない限り賃借権の譲渡・転貸借が可能であるが［一七一七条］、それを契約で確認する場合もある）を挿入することも選択肢の一つに入ってくる。これに対して、後者の場合には、右のような義務が定められることはないが、賃借権の譲渡はもとより転貸借も単純に禁止される、という違いがある。もっとも、本文で記したように、個々の住戸・区画の賃貸借の場合には書面によることが例外的であることを考えれば、このような雛型が持つ意義も、この類型の賃貸借については限定的に捉えるべきであろう。

(4) フランスにおいては、周知のように、日本で建物の一階と呼ばれる部分が“rez-de-chaussée”と呼ばれ、日本で建物の二階、三階……と呼ばれる部分が、順次一階（premier étage）、二階……と数えられていく。日本流の数え方にあわせて、“rez-de-chaussée”を「一階」、“premier étage”、“deuxième étage”……を「二階」「三階」……と訳すのが普通かと思われるが、ここでは原語を尊重して“premier étage”、“deuxième étage”……を「一階」「二階」……と訳すことにする。他方、“rez-de-chaussée”については「地表階」の訳語を当てることにする。

(5) フランスにおける商事賃貸借特別法制の形成過程とその展開については、かつて検討したことがある。吉田克己「フランスにおける商事賃貸借特別法制の形成とその展開(1)(2)完」社会科学研究二九巻六号、三〇巻一号（一九七八年）。

(6) Christian TOPALOV, *Le logement en France, Histoire d'une marchandise impossible*, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 1987, p. 116. によれば、年家賃五〇〇フラン未満を労働者住宅、五〇〇フランから一〇〇〇フランを準ブルジョワ住宅、それ以上をブルジョワ住宅とするのが第三共和政期の区分であったという。

(7) 私法的な法律関係の違いのほかに、きわめて重要な違いとして、家具付賃貸借においては、賃貸人に警察規制の観点から種々の義務が課せられることがある。その具体的内容については、Julien-Michel DUFOUR DE SAINT-PATHUS, *Guide des locataires et propriétaires dans leurs intérêts réciproques*, Paris, Pierre Blanchard, 1828, p. 167 et suiv.; Charles FARINE, *Code des hôtels meublés*, Paris, L. Maison, 1849, p. 13 et suiv.; Émile AGNEL, *supra, note (3)*, p. 585 et suiv. など参照。現実的に重要なのは、家具付宿泊所においては帳簿備付義務が課され、賃借人（宿泊人）の氏名、年齢、職業、出生地、住所などを記載すべきものとされていることであろう。この帳簿は、警察の管理のもとに置かれ、住民の出入り状況掌握の手段として活用された。家具付宿泊所が警察規制の対象になる法理論的根拠については、吉田克己「一九世紀フランスにおける住宅問題と法(二)」法政理論二〇巻四号（一九八八年）六五頁参照。

2　賃貸借契約の成立とその期間

(1)　賃貸借契約の成立

フランス民法典における賃貸借契約は不要式の諾成契約であって、とくに書面によることを要求されていない（一七一四条）。したがって、都市の低家賃の住宅賃貸借のほとんどすべてがそうであった単なる口頭による賃貸借でも、他の一般法上の有効要件が充足される限り有効に成立する。しかし、これはあくまで法律上の建前であって、現実には、単なる口頭の賃貸借契約は、その成立の局面において、証拠法上の特別の規定によってその実際上の効力を著しく弱められていた。

民法典に定められた証拠法の一般原則によれば、対象が価額一五〇フランを超える行為については公証人証書または

私署証書の作成が要求され、証人による立証が否定される（一三四一条）。ただし、「書証の端緒 commencement de preuve par écrit」[8]がある場合には、この原則についての例外が認められ（一三四七条一項）、証人による立証が認められるようになる。他方、対象が価額一五〇フラン以下の行為については、一三四一条の反対解釈によって当然に証人による立証が許されるものと解されていた。しかし、不動産賃貸借の領域においては、「書面なしになされた賃貸借契約についていまだいかなる履行（exécution）もなされていない場合で、契約当事者の一方がそれを否認する場合には、その賃料がいかに僅少なものであっても、証人による証明は受領されない」ものとされる。「手付け arrhes」が授受された場合も同様である（以上、一七一五条一項）。すなわち、賃貸借契約に関しては、証人による立証に関して一般原則よりも厳格な態度が採られ、たとえ価額が一五〇フラン以下の場合であっても、それが否定されるのである。

この規定は、賃貸人・賃借人のいずれに対しても影響を及ぼしうるが、賃貸借市場の需給関係の当時のあり方を前提にすれば、現実には主として賃借人に不利に作用したと見て間違いがないであろう。民法典の立法過程において証人による立証を否定する論拠として述べられたのは、資産に乏しい者にとっては、訴訟は破滅につながる、ということであった。[9]この「温情主義的」根拠づけにどれだけ説得性があるか問題であるが、[10]ともあれ、この結果、「契約の履行」（この文言の意義についても解釈が一義的ではないが、たとえば入居による使用開始と家賃の支払いがともにあれば「履行」ありと見られることについて問題はない）前に賃借人が賃貸人から賃貸借契約の存在を否認された場合には、それを裁判上争う途は事実上封じられたのである。唯一可能なのは、そのような賃貸人に対して宣誓（一三五八条以下）を要求することであるが（一七一五条二項）、賃貸借契約の存在を否定した賃貸人がここで態度を変えることはあまり期待されないであろう。

学説上は、書証の端緒がある場合に証人による立証が認められるようになるか、が激しく議論された。証人による立

証禁止という一般原則を書証の端緒がある場合に緩和する一三四七条を、賃貸借契約における例外的扱いにも適用しうるかが問われたのである。[11] しかし、一九世紀の後半期に、判例は結局これを否定する。[12] 肯定説は、民法典一七一五条には問題があるとの認識を基礎にしてその射程を可能な限り縮減しようとする立場であるが、判例は、かかる立場に立たなかったわけである。また、「契約の履行」後には証人による立証が可能になるといっても、その「契約の履行」をどのように証明しうるかが現実には重要な問題となる。この点に関しても一九世紀の判例は厳格であり、「契約の履行」の証人による立証を否定していた。[13] 口頭による賃貸借においては、その存在に関する立証の困難性がどこまでもつきまとうのである。

ところで、不動産中の個々の住戸の賃貸借契約は、通常、賃貸人（不動産所有者または転貸借関係がある場合には基本賃借人）との間で直接に締結されるのではなく、賃借希望者がその不動産の管理人（portier, concierge）に入居希望を述べ、管理人がそれを承諾するという形でなされる。その際に、「ドゥニエ・ア・デュウ（Denier à Dieu 神への献金）」と呼ばれる金銭が賃借希望者から管理人に対して支払われることが多かった。とくにパリにおいては、口頭による賃貸借ケースではすべてこの金銭の授受が行なわれたという。[14] この金銭は、管理人の諸手間（住戸訪問の案内など）に対する謝意の表明という意味を持つと同時に、口頭による賃貸借契約が成立したことを確認する意味を持った。

地域的慣行の中には、この金銭授受から二四時間以内であれば、賃貸人の側からこれを返還し、または賃借人がこれを取り戻して契約関係を解除することを認めるものがあった（とりわけパリ慣行）。[15] この慣行に対しては、合意尊重の観点からの批判がある。[16] しかし、より注意すべきは、「ドゥニエ・ア・デュウ」が授受されて口頭による賃貸借契約の成立が確認されたとしても、口頭による賃貸借について証人による立証を排除する一七一五条の規定は、依然として適用されることである。前述のように、手付けが授受された場合にもこの規定が適用される以上、「ドゥニエ・ア・デュウ」

授受の場合を別異に取り扱う理由はないからである。とすれば、この場合にも、賃貸人が契約の成立を否認すれば、賃借人にそれを争う途は事実上封じられる。「ドゥニエ・ア・デュウ」に基づく契約解除権とは別の次元の問題のほうが、現実的には重要な意味を持っているといえよう。(17)

(8) 「書証の端緒」とは、請求の相手方が作成した書面で、請求者が主張する事実を真実であるように思わせるものをいう(一三四七条二項参照)。もっとも、書証として用いることができる書面であればもはや「書証の端緒」ではなくなるから、「書証の端緒」は、実体法上または形式上の理由によって書証として用いることができない書面を指す(たとえば、公正証書ではなく私署証書によってなされた自然子の認知)。

(9) Discours de Jaubert, orateur du Tribunat, au Corps Législatif, LOCRÉ, *La législation civile, commerciale et criminelle de la France*, Paris, Treuttel et Würtz, tome 14, 1828, p. 456. これを援用するものとして、C.-B.-M. TOULLIER, *Le droit civil français suivant l'ordre du code*, tome 18, Continuation par J.-B. DUVERGIER. tome 3, Paris, Jules Renouard, 1836, no. 253, p. 228. (以下ではDUVERGIERとして引用する); R.-Th. TROPLONG, *Le droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du code, De l'échange et du louage*, tome 1, Paris, Charles Hingray, 1840, no. 108, pp. 297-298.; 立法過程の援用はないが同旨を述べるものとして、L.-G. SAUGER, *Du louage et des servitudes dans leurs rapports avec les usages locaux*, Paris, Cosse, 1860, pp. 14-15. など参照。なお、旧制下では、パルルマン(parlements)と呼ばれた高等法院の多くにおいて、いまだ収益を開始していない口頭の賃貸借でも家賃額が僅少であれば証人による立証が認められていたが、民法典は、パリ慣行を採用してそれを否定したという。この点については、C.-B.-M. TOULLIER, *Le droit civil français suivant l'ordre du code*, tome 9, Paris, Warée, 1821, no. 32, pp. 37-38. (以下ではTOULLIERとして引用する)参照。

(10) TROPLONG, *loc. cit.* は賢明な措置と評価するが、DUVERGIER, *loc. cit.* はこの規定の合理性に疑問を表明する。

(11) 肯定説として、DELVINCOURT, *Cours de Code civil*, tome 3, Paris, Chez l'auteur, 1819, p. 92, note (2), p. 417.; DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 267, p. 238.; C. AUBRY et C. RAU, *Cours de droit civil français*, traduit de l'allemand de M. C. ZACHARIÆ, tome 3, Strasbourg, Lagier, 1839,§364, p. 6.; F. LAURENT, *Principes de droit civil français*, Paris, A. Durand,

Bruxelles, Bruylant-Christophe, tome 25, 1877, no. 75, pp. 89-90. 否定説として、Alexandre DURANTON, *Cours de droit français suivant le code civil*, 4e éd., tome 17, Paris, Thorel et Guilbert, 1844, no. 54, pp. 35-36.; TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 1, no. 112, p. 302.; Camille-Étienne APPAY, *Du contrat de bail*, Th. Paris, Paris, Impr. de A. Parent, 1869, pp. 134-135.; Théophile HUC, *Commemtaire théorique et pratique du Code Civil*, tome 10, Paris, Pichon, 1897, no. 279, p. 370. など。

(12) Cas. Civ. 19 fév. 1873. D. 1874, 1, 265.

(13) Cas. Civ. 17 jan. 1894. D. 1894, 1, 127. この問題に関するその後の判例の展開については、Jean-Pierre SORTAIS, L'occupant, in *L'immeuble urbain à usage d'habitation*, sous la direction de Jean CARBONNIER, Bibliothèque de droit privé, tome 49, Paris, L. G. D. J., 1963, pp. 328-329. を見よ。そこで指摘されているように、判例の態度が緩和し、この点に関する立証が容易に認められるようになってくるのは、二〇世紀の中葉に入ってからである。

(14) DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 50, p. 52.

(15) 手付けの場合であれば、日本と同様に原則として解約手付けとなり、手付け金額だけの損失を覚悟することによって、すなわちその放棄または倍額償還によって契約の解除が可能になるのに対して、「ドゥニエ・ア・デュウ」の場合には、二四時間と時間を限定してではあるが、そのような損失を受けることなく契約の解除が可能である。この点に、この二つの制度の違いがある。

(16) G. BAUDRY-LACANTINERIE et A. WAHL, *Traité théorique et pratique de Droit civil, Du contrat de louage*, tome 1, 2e éd., Paris, L. Larose, 1900, no. 192, pp. 99-100.

(17) これを指摘する文献は多くないが、明確に指摘するものとして、Émile AGNEL, *supra, note (3)*, no. 128, p. 41.

(2) 賃貸借契約の期間

賃貸借契約の期間について、民法典上特別の制限は存在しない。賃貸借契約当事者は、最長九九年という制限に服す

るほかは（一七九〇年一二月一八日＝二九日の「土地定期金の買戻しに関するデクレ」一条一項）、自由に期間を定めることができる。期間が定められる場合には、賃貸借契約は、その期間の満了時に解約申入れ（congé）を要することなく法律上当然に終了する（一七三七条）。期間の定め方について、家屋の賃貸借（baux de maisons＝建物全体の賃貸借）は、通例、「三年・六年・九年を予定して pour 3, 6, 9 années」締結される、との指摘がある。[17] この場合には、賃貸借契約の両当事者のそれぞれは、契約でその権限を当事者の一方に限定する旨が定められていない限り、三年、六年の満了時に契約を解除する権限を認められる。[18] 賃貸借契約期間の定めがない場合には、当事者の一方は、地域の慣行に従って定められる期間（告知期間）を遵守して、解約申入れを行なうことができる（一七三六条）。

ところで、期間の定めの有無は、実際の住宅賃貸借慣行においては、契約が書面によってなされるか口頭でなされるかの形式と密接に結びついていた。すなわち、契約が書面でなされる場合には、ほとんどすべてについて期間が定められ、これに対して契約が口頭でなされる場合には、期間が定められることはまずなかったのである。[19] 加えて、仮に口頭による契約において期間が定められたとしても、その立証の問題がある。この契約の履行が始まった場合に、賃貸借契約の存在自体について証人による立証が可能なことは民法典一七一五条の反対解釈から問題がないにしても（→(1)）、期間（およびその他の契約条件）について証人による立証が可能かが改めて問題になるのである。この点については学説が分かれ、肯定説が次第に有力になっていったと見られるが、否定説も初期の学説を中心に根強く主張された。[20] 否定説による場合には、賃貸人によって期間の定めの存在が否定されれば、賃借人の側からそれを立証することはまず困難で、結果として期間の定めのない賃貸借と扱われざるをえない、ということになろう。

このようにして、本稿での主たる関心の対象である都市における個別住戸の賃貸借については、《個別住戸の賃貸借＝口頭による賃貸借＝期間の定めのない賃貸借》という三位一体定式がほぼ成立していたことになる。したがって、こ

れらの賃貸借においては、前述のように、民法典一七三六条により、地域の慣行に従った告知期間を遵守することによって何時でも契約関係を終了させることが可能になる。この告知期間に関する慣行は、地域によってまちまちである。さらに、各地域において賃貸借の単位となる期間（賃貸借単位期間 terme）とその賃貸借期間を区切る期日（以下、賃貸借期日という）に関する慣行があり、これらが結びついて、多様な現実の制度が形成されていた。以下では、対極的な二つの制度のあり方を示していると見られるオルレアンとパリの制度を見よう。

まず、オルレアンについていえば[21]、賃貸借期間の単位は一年間であり、これを区切る期日は、サン・ジャン・バチストの日に始まり翌年のその前日に終わるのである（なお、これは都市の家屋賃貸借にかかわる場合。農村については、聖人達の日［Toussaint 一一月一日］が賃貸借単位期間を区切る賃貸借期日である）。賃貸借契約の当事者が期間を定めなかった場合には、契約締結の日以降に開始する賃貸借単位期間（六月二四日から一年）を対象として契約を結んだものとみられ、仮に賃借人がその賃貸借期日（六月二四日）前に使用を開始した場合には、賃貸借は、その日から次の賃貸借期日およびその賃貸借期日から一年間の賃貸借単位期間についてなされたものとみなされる（一年＋αの期間となる）。そして、この一年の賃貸借単位期間の満了によって、賃貸借は、事前に解約申入れを行なうことを必要とせずに、当然に終了するものとされた。これは、結局、当事者が期間を定めなかった場合について、契約時点以降の賃貸借期日から一年の期間を定めて賃貸したのと同じ法的効果を慣行によって付与する、ということである。

次にパリにおいては、オルレアンと異なり、一年は四個の賃貸借単位期間に分けられる[22]。つまり、一個の賃貸借単位期間の長さは三カ月であり、それぞれの期間は、一月一日、四月一日、七月一日、一〇月一日に開始する（満了期はそれぞれ、三月三〇日、六月三〇日、九月三〇日、一二月三一日である）。期間を定めなかった賃貸借契約は、これらい

ずれかの賃貸借単位期間だけ継続する。ただし、オルレアン慣行と異なり、この三カ月の期間の経過によって賃貸借関係が当然に終了するということはない。賃借人が収益を継続していれば、賃貸人が解約申入れをしない限り、賃貸借契約は継続していく。この告知期間は、賃貸借の目的物の種類と家賃額によって異なる。[23] まず、建物全体の賃貸借、地表階に所在し、公衆が接近可能な公道等に面した店舗の賃貸借などは、解約申入れを受けた賃借人が短期間で新たな店舗等を見出すことが困難であるがゆえに、六カ月の告知期間を遵守することが要求される。それ以外の賃貸借（個々の住戸の賃貸借はここに入る）については家賃額に応じた区別がある。すなわち、年家賃四〇〇フランを上回る賃貸借の場合には三カ月の告知期間が必要とされるのに対して、年家賃四〇〇フラン以下の賃貸借についてそれは六週間で足りるものとされる。

賃貸借単位期間の慣行は、その具体的内容こそ違え全国に存在する。この慣行の結果、賃借人の入居と立退は、賃貸借期日に一斉に行なわれることになる。[24] かかる慣行が形成されてきた理由としては、賃貸人、賃借人双方にとっての便宜が指摘されている。すなわち、賃借人にとっては、立退を強制される日が一年のどの日でもよいということになると転居先を見付けることができずに路頭に迷うことになりかねない。他方、賃貸人にとっても、同様に勝手な日に立ち退かれたのでは新たな賃借人を見付けることができず不動産の収益減を招きかねない、というのである。[25] おそらくは、需給関係のバランスが大きく崩れていない賃貸借市場を前提にして、[26] 需要と供給の時間的なミス・マッチを可能な限り減少させようという工夫が、このような慣行に結実したのであろう。

この賃貸借単位期間の慣行によって、口頭による賃貸借についても、一定期間の使用継続が賃借人に確保されることになる。賃貸借単位期間が、いわば賃貸借の最短期間の保障となるのである。その期間は、オルレアンの場合には一年間であり、全国的に見ても一年間の期間を認めるところが多かったという。[27] しかし、パリの場合には、この期間は三カ

月でしかなかった。加えて、ここでの関心の対象である低家賃の賃貸借については、告知期間も六週間しか付与されていなかった。パリにおいては、全体として、賃借人の居住確保に関して不安定性が目立つといわなければならない。もっとも、居住の安定性が脆弱であっても、賃貸借市場が安定裡に推移していれば、問題は表面化しないであろう。しかし、第二帝政期のような地価高騰と家賃高騰の時期になると、話は別である。まさにこの賃借権の安定性の欠如のゆえに、賃貸人からの濫用的な解約申入れが現実化し、さらに短期間で家賃が大幅に増額されるという事態が頻発したのである。この点については、また後に触れることになろう。

(18) たとえば、TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 1, no. 4, p. 73.

(19) Émile AGNEL, *supra, note (3)*, nos. 66-67, p. 22. なお、九年の期間が満了すれば、民法典一七三七条が適用され、何の方式も要することなく契約関係が終了することは当然である。

(20) TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 404, p. 224.; Émile AGNEL, *supra, note (3)*, no. 122, p. 36. なお、本文で内容を紹介した民法典一七三六条と一七三七条は、形式的な文言においては、「期間の定めのない賃貸借」ではなく、「書面によらない賃貸借」の場合の解約申入れによる賃貸借終了（一七三六条）、「書面による賃貸借」の場合の期間満了による当然の終了（一七三七条）を定めている。この文言の使い方は、条文編纂上の瑕疵との評価がなされているが、その大きな原因は、実際には口頭による賃貸借と期間の定めのない賃貸借、書面による賃貸借と期間の定めがある賃貸借がほぼ重なりあっていたところに求められよう。以上について、TROPLONG, *loc. cit.*; Émile AGNEL, *ibid.*, no. 845, pp. 494-495.

(21) 肯定説として、DURANTON, *supra, note (11)*, tome 17, no. 55, pp. 39-42.; AUBRY et RAU, *supra, note (11)*, tome 3, §364, p. 5; LAURENT, *supra, note (11)*, tome 25, nos. 83 et suiv. p. 95 et suiv. この時期の下級審裁判例もこの見解を採る傾向にあった。これに対して、否定説として、DELVINCOURT, *supra, note (11)*, p. 92, note (2), pp. 417-418.; TOULLIER, *supra, note (9)*, tome 9, no. 33, p. 42.; DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 258, pp. 230-232.; Émile AGNEL, *supra, note (3)*, no. 129, p. 42.

(22) POTHIER, *Traité du contrat de louage, Œuvres de Pothier*, édition Bugnet, tome 4, Paris, Cosse et N. Delamotte, 1847, no. 29. p. 15. ほかには、TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 408, p. 227. を参照。

(23) パリの賃貸借に関する慣行については、その編纂が実施されている（一八四〇年に各区で治安判事を主体とする編纂委員会が設置され、一八五二年にその作業に基づく『慣行集』が作成された）。これを収録した資料として *Usages locaux dans Paris*, Paris, Marchal et Billard, 1891. があるほか、たとえば、L.-G. SAUGER, *supra, note (9)*, p. 403 et suiv. にその全文が収録されている。その期間の部分の検討として、SAUGER, *ibid.*, p. 10 et suiv. が詳しい。ほかに、POTHIER, *loc. cit.*; Émile AGNEL, *supra, note (3)*, no. 135 et suiv., p. 45 et suiv.; DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 4, no. 39, p. 63. など参照。

(24) 告知期間については、Émile AGNEL, *supra, note (3)*, no. 855 et suiv., p. 499 et suiv. がきわめて詳しくパリの慣行を紹介している。ほかには、L.-G. SAUGER, *supra, note (9)*, no. 117 et suiv., p. 76 et suiv. を参照。

(25) もっとも、地域によってはこれに若干の猶予が認められ、入居・立退の期日が賃貸借期日からずれるところもあった。たとえばパリでは、家賃年額四〇〇フラン以下の「小賃貸借 petites locations」の場合には、立退について賃貸借期日から一週間の猶予が認められ（家賃がそれより高額の賃貸借また店舗の賃貸借などについては二週間）（*Usages locaux dans Paris, supra, note (23)*, p. 48.）、それに伴って、入居も、「小賃貸借」については賃貸借期日から一週間後の八日正午（それ以外の賃貸借については二週間後の一五日正午）にずれるのが一般的であった。もっとも、入居すべき住戸部分が賃貸借期日である一日に空家になっている場合には、賃借人には入居の権利があり、賃貸人がこれに異議を述べることは認められなかった。以上について、Émile AGNEL, *supra, note (3)*, no. 134, p. 45. 参照。

(26) TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 401, pp. 221-222.

(27) 需要が供給を大きく上回る貸し手市場（住宅難の市場）では賃貸人にとってのメリットがなくなるし、反対に供給が需要を大きく上回る借り手市場の場合には賃借人にとってのメリットがなくなる。

(28) 全国の状況については、DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 4, no. 39 et suiv., p. 63 et suiv. に要領のよいまとめがある。一年を認める慣行が多いことについては、no. 62, p. 76. 参照。なお、そこでは、オルレアン慣行のような当然の終了ではなく、解約申入れを要求するところが多いことも指摘されている。

3　賃貸人・賃借人間の権利義務関係

賃貸借契約の締結によって、賃貸人は、①賃借物を賃借人に引き渡し、②その物を賃貸借の目的となった使用に供しうる状態に維持し、③賃貸借期間中、賃借人にその物を平穏に収益させる義務を負う（一七一九条）。賃貸人はまた、④賃借物の使用を妨げる瑕疵または欠陥について担保責任を負う（一七二一条）。これに対して賃借人は、①賃借物を善良な家父として、かつ、用方（destination）に従って使用し、②賃料を支払う義務を負う（一七二八条）。民法典は、これらのいわば基本義務の規定とともに、それらを具体化する規定をさらに設けている（賃貸人の義務について一七二〇条以下、賃借人の義務について一七二九条～一七三五条）。

もちろん、これらの規定は原則として任意法規であって、契約当事者間でそれらと異なる特約を定めることは可能である。しかし、本稿での主たる関心の対象である都市民衆を主体とする賃貸借関係は、前述のように口頭で締結されるのが一般的であり、当事者間の権利義務関係が特別に定められることはまずない。また、賃貸借単位期間や告知期間については豊富な内容を持つ地域的慣行も、当事者間の権利義務関係の領域では見るべきものがあまりない。そこで、右の賃貸借関係においては、当事者間の権利義務関係の規整に際して民法典の規定が果たす役割が大きいのである。

以下では、主として個々の住戸を対象とする住宅賃貸借を念頭に置きつつ、そこでの当事者間の権利義務関係を検討することにしよう。なお、家賃支払義務については、項を改めて検討する。

(1)　賃貸人の義務

(a)　目的物引渡義務

賃借物の引渡は、賃貸借契約の要素の一つを形成するものであり（それゆえこの点については特約による排除が認められない）、賃貸人は、賃貸借契約において定められた期日に、またはそれがない場合には――口頭による賃貸借の場合にはその定めのないのが一般的である――地域の慣行に従って、物を賃借人に引き渡さなければならない（一七一九条一号参照）。賃貸人が引渡を怠る場合には、賃借人はその強制履行を裁判所に求めることができる。賃貸借契約に特徴的なのは、この引渡は、すべての修繕を施した良好な状態でなされるべきことである（一七二〇条一項）。この点で、現状での引渡で足りる売買契約における売主よりも、賃貸人の義務は重くなっている。

それでは、賃借人がいまだ賃貸人から引渡を受けていない間に目的物が第三者に譲り渡されたが、賃借権に一七四三条に基づく対抗力が認められる場合において、賃借人は、その第三者に対して直接の引渡を求めうるであろうか。この問題については、賃借権が債権であるか物権であるかの法的性質決定の問題[29]もからんで議論があった。賃借権を物権とみれば当然に問題を肯定すべきことになる。これに対して、賃借権債権論者においては、当初は、賃借権の債権性と一七四三条の例外性を強調して、賃借人は収益を開始している場合に限って第三者に対して引渡を求めうるとする見解、すなわち右の場合には問題を否定する見解が優勢であった[30]。しかし、次第に、一七四三条の射程を必ずしも限定的に解することなく、右の場合の第三者に対する引渡を認める見解が一般化していく[31]。それは、賃借権債権論者の物権論者への接近ではなく、むしろ賃借権の債権性と一七四三条による賃借権の対抗力の承認が何ら矛盾しないという理解、すなわち、債権説の確立を意味するものであった。

(b)目的物維持義務

次に、賃貸人は、賃借物を賃貸借の目的となった使用に供しうる状態に「維持する entretenir」義務を負う（一七一九条二号）。これが具体的に意味するのは、賃貸借の期間のすべてについて、必要となった修繕を行なうことである（一

七二〇条二項)。右の良好な修繕状態での引渡義務と合わせてやや比喩的にいえば、賃貸人は、賃料の形で対価を受ける以上、住宅商品を完全な商品として整備済の状態で引き渡し、かつ、その後も完全な状態に整備し続けることを義務付けられるのである。

もっとも、賃貸人の修繕義務は、必要となる修繕のすべてに及ぶものではない。一定の小修繕は、賃借人負担とされる(réparations locatives)。両者を区別する一般的基準は、修繕が老朽化(vétusté)に由来するか否かであり、老朽化に由来する修繕が所有者の負担に帰する(res perit domino)[32]。民法典は、賃借人負担の小修繕のいくつかを例示するが(暖炉の炉床、炉背、炉飾りおよび炉棚になされるべき修繕、アパルトマンその他の居住用場所の壁の低部一メートルまでの漆喰の塗直し……。一七五四条)、それらはあくまで例示であって、問題となる修繕が賃借人負担の小修繕であるか否かは、第一義的には当事者間の特約によって、それがない場合には地域の慣行によって定められる。一定の小修繕が賃借人負担とされるのは、それらが通常の場合には賃借人自身またはその家族構成員等の「過失 faute」によると認められるからである[33]。したがって、賃借人は、形式的にはその負担に帰すると定められている小修繕であっても、それが「老朽化または不可抗力 vétusté ou force majeur」によるものであることを立証すれば、修繕義務を免れる(一七五五条)。

なお、賃貸人による修繕は、その義務であると同時に権利でもある。この観点からは、賃借人の平穏に賃借物を収益しうる権利との調整が問題になる。賃貸人は、賃借物修繕の必要性が緊急で、賃貸借の終了まで待てない場合には、賃借人に不都合を招くことがあっても、修繕実施権を認められる。修繕が四〇日以上続く場合には、賃料の減額が認められるが(以上、一七二四条一項、二項)、日数がそこまで至らない修繕については、賃借人の使用が損なわれても、特に補償がなされることはない。ただし、修繕実施によって居住が不可能になる場合には、賃借人に契約解除権が認めら

れる（一七二四条三項）。

(c)平穏に収益させる義務

賃貸人はさらに、賃借人に賃借物を平穏に収益させる義務を負う（一七一九条三号）。この規定の適用が特に問題になったのは、商業・手工業のための建物区画の賃貸借（商事賃貸借）の領域である。すなわち、賃借人は、賃貸人が同一不動産の他の区画を彼の競争者に賃貸する行為を、賃貸人の右の義務に違反するものとして争うことができるか。この問題は、一九世紀中葉の時期に判例上激しく争われた。[34] 初期の判例は、類似の営業者への賃貸行為を右の義務に違反するものと解した。ここでは、賃貸人の「平穏に収益させる義務」を媒介として、同一不動産内での競争者の排除とその反面での既存の賃借人の一種の営業独占が実現されることになる。この判例は、その後変更され、不動産所有者による賃借人選択の自由が拡大された。その際の論拠は、民法典五四四条に定められる所有権の絶対性と、一般原則としての営業の自由に求められた。しかし、他方で、同一の不動産内の他の建物区画を同種の営業を営む者に賃貸することを禁止する特約（排他条項 clause d'exclusivité と呼ばれる）が一般化してくるため、同一不動産内の競争関係は、引き続き大きく制限されたままであった。このように、賃貸人の「平穏に収益させる義務」は、排他条項とともに、商事賃貸借の領域において、同一不動産における競争制限を通じて既存の商事賃借人の営業活動の安定性を確保する機能を果たした。

住宅賃貸借にかかわる場合には、賃貸人の「平穏に収益させる義務」が右のような顕著な機能を果たすことはなかったし、この義務をめぐる目立った判例の展開もなかった。ありうるとすれば、たとえばもっぱら住宅に充てられている賃貸不動産の一区画を商業用に賃貸するような場合に、居住の平穏が害される危険があることを理由として、この義務に対する違反が問題となる程度であろう。[35]

ところで、以上は、収益に対する侵害が賃貸人自身によってもたらされるケースである。これに対して、それが第三者に由来する場合には、次の二つが区別される。

第一に、たとえば定額小作関係において盗人が葡萄畑から葡萄を盗んだ場合などのように、賃借物について何の権利も主張していない第三者が侵害行為を行なう場合には（事実上の侵害 trouble de fait）、賃貸人はこの点について何の担保責任も負わない。賃借人は、自己の名で侵害者に対して不法行為に基づく損害賠償等の訴えを提起して侵害行為に伴う損害の回復を図るべきである（一七二五条）。侵害者の無資力あるいは侵害者不明などの事態によって、この賃借人による訴えに実効性がない場合について、民法典制定前は、賃借人の賃料減額請求を認めるべきことが説かれていた。[36] これは、事実上の侵害に伴う損害の賃貸人への一部転嫁を意味する。しかし、民法典においてはそのような考え方は意識的に排除され、賃貸人の賃料債権はそのような場合にも影響を受けないこととされた。[37] 具体的な使用収益のあり方と賃料債権との関連性が、その限りで切断されたのである。

第二に、賃借物についてなんらかの権利を主張する第三者が登場する場合には（法律上の侵害 trouble de droit）、賃貸人は担保責任を負う。他方、賃借人は、自己の名で侵害者に対して訴訟行為を追行することができない。賃借人は、賃貸人に法律上の侵害を知らせてその担保責任の履行を求め、賃貸人が要求する場合には、訴訟から脱退しなければならない（一七二七条）。訴訟が所有権の帰属などの実体的権利関係にかかわる場合には、所有者でない賃借人にはそれを争う権限はないからである。賃借人は、何らかの権利を主張する第三者に対して占有訴訟という形で争うこともできない。占有権の成立に所有の意思（animus domini）を要求していたこの当時の占有理論のもとでは、賃借人は、単なる「所持者 détenteur」にすぎず、実力行為（voie de fait）による占有剥奪の場合に認められる「占有回収訴訟 réintégrande」以外の占有訴訟の提起を認められていなかったからである。[38]

(d)瑕疵担保責任

賃貸人は、最後に、賃借物の使用を妨げる瑕疵または欠陥（vice ou défaut）について、契約時にその瑕疵等を知らなかった場合でも、それを担保する責任を負う（一七二一条一項）。この責任内容は、具体的には賃料減額または賃貸借契約の解除と解されている。さらに、賃貸人は、瑕疵または欠陥から損害が生じる場合には、それを賠償する責任を負う（同条二項）。この損害賠償義務は、条文の文言からは必ずしも明確ではないが、解釈によって賃貸人が瑕疵等を知っていた場合または知ることができた場合に限定される。[39] 他方、賃貸人は、契約当時の瑕疵だけでなく、その後、賃貸借契約継続中に生じた瑕疵についても責任を負う。これは、売買契約における瑕疵担保責任（一六四一条以下）と異なる点であり、賃貸人の瑕疵担保責任のほうがカヴァーする瑕疵の範囲が広い。[40] もっとも、この場合の責任内容は、賃料減額または賃貸借契約の解除にとどまり、それが損害賠償に及ぶことはないとされる。[41]

(29) 賃借権の法的性質については、債権とみるのが伝統的見解であるが、これに対する異説として、一七四三条が一定の場合に賃借権の対抗力を認めたことを主たる根拠とするトロロンの「賃借権物権説」があった（TROPLONG, *supra, note* (9), tome 1, no. 4 et suiv. p. 72 et suiv., notamment no. 8. pp. 80-81.; tome 2, no. 473 et suiv. p. 269 et suiv. この見解の先駆はメルランである。MERLIN, *Recueil alphabétique des questions de droit.*, tome 4, 4e éd., Vo Tiers, p. 415.）。この見解は、若干の学説の支持を得たものの、圧倒的に多数の学説はこれを批判し、一九世紀の後半期には、判例も含めて、賃借権債権説が確立していく（この問題に関する詳細な研究として、Léon DUGAST, *Le droit du preneur dans le louage des immeubles*, Th. Paris, Nantes, Impr. C. Mellinet, 1914. がある。トロロン説の紹介と批判としては、とくに、pp. 69-93. 参照。また、学説の分布については、Émile AGNEL, *supra, note* (3), p. 5. note (1) にも簡単な整理がある）。なお、トロロンの賃借権物権説は、日本でも「賃借権物権化論」や旧民法ボワソナード草案（賃借権を物権と構成する）との関係で関心を集めている。とくにこの問題に関心を寄せる研究として、①小柳春一郎「ボアソナード草案とフランスにおける賃借権物権論一～四」山梨

大学教育学部研究報告第三七号～四〇号（一九八六年～一九八九年）、②同「旧民法ボアソナード草案における賃貸借規定について」法制史研究三九号（一九八九年）、③同「一九世紀フランスにおける賃借権物権論の登場――メルランとトロロン」山梨大学教育学部研究報告第四三号（一九九二年）がある。そこで提起されているように（③論文七八頁以下など）、トロロンの賃借権物権説にはどのような社会的背景ないし実践的意図があったかは、重要な問題である。トロロンは、農業経営のあるべき姿について強い関心を持っており、農業経営が賃貸借（定額賃貸借 bail à ferme）に依拠してなされる場合には、その長期の安定性を確保することが望ましいものと考えていた（ローマを素材としつつ各種経営形態の比較検討を行なう「序文」を参照。TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 1, p. I et suiv., notamment p. XXXV-LXI.）。賃借権物権説の背後にそのような発想があることはたしかであろう。しかし、賃借権物権説は、フランス法学のあり方とも関連するが、より直接的には、当時の法現象とりわけ不動産賃借権の「対抗力」を承認した一七四三条をどう法理論的に説明するかとの関心から抽出された認識命題と見るべきである（小柳①論文四、七八頁も参照）。とすれば、不動産賃借権の「あるべき姿」を提示するという規範論である日本の「賃借権物権化論」とは、そもそも理論の基本的な性格が異なることになろう。

(30) 典型的には、DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 281, p. 261. また、DURANTON, *supra, note (11)*, tome 17, no. 139, p. 132.

(31) AUBRY et RAU, *supra, note (11)*, § 369, p. 26.; L. GUILLOUARD, *Traité du contrat de louage*, tome 1, 2e éd., Paris, G. Pedone-Lauriel, 1887, no. 99, pp. 112-114.; Th. HUC, *supra, note (11)*, tome 10, no. 291, p. 390. など。

(32) P. LEPAGE, *Lois des bâtiments ou le nouveau Desgodes*, nouvelle édition, tome 2, Paris, Marescq et E. Dujardin, 1857, p. 147.

(33) POTHIER, *supra, note (22)*, no. 107, p. 44.; TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 1, no. 175, p. 384.; LEPAGE, *loc. cit.* なお、フランス法における"faute"は、日本での伝統的把握である主観的帰責要素としての狭義の過失に限定されず、故意さらには違法性を含む広い概念である。もっとも、その把握自体について、義務違反という客観的要素に重点を置くか、主観的要素を濃厚に含む概念として構成するかという対立がある。野田良之「フランス民法における faute の概念」我妻先生還暦記念『損害賠償責任の研究上』（有斐閣、一九五七年）参照。本稿では、この点に留意しつつも、これまでの一般的的な扱いにならって、"faute"にひとまず「過失」の訳を当てておく。日本で、過失を客観的義務違反と把握する見解が有力になっていること、さらには「過失」概念に違法性をも取り込んで一元的に不法行為の成立を判断する見解が主張されていることもここ

で考慮されてよいであろう。

(34) この問題については、Émile AGNEL, *supra, note (3)*, no. 203 et suiv., p. 83 et suiv. に詳細な判例の紹介がある。なお、吉田・前掲注(5)「商事賃貸借(1)」五二～五四頁にも、この問題に関する若干の記述がある。

(35) Émile AGNEL, *ibid.*, no. 201. p. 82. に挙げられている例である。

(36) POTHIER, *supra, note (22)*, no. 81. p. 35.

(37) この経緯等については、TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, nos. 256-257, pp. 81-83. を参照。

(38) なお、現在ではこの点については異なる解決がなされている。一九七五年七月九日の法律によって狭義の占有者に限定されず所持者にも占有訴権の保護が拡大されたからである。この点をめぐる問題状況については、Frédéric ZÉNATI, *Les biens*, Collection Droit Fondamental, P.U. F., 1988, no. 359, pp. 366-367. が、簡潔ながらきわめて示唆に富む叙述を行なっている。一九七五年改正に関する邦語の文献としては、大塚直「フランス法における action possessoire（占有訴権）に関する基礎的考察」学習院大学法学部研究年報二三号（一九八八年）二八一頁を挙げておく。

(39) POTHIER, *supra, note (22)*, nos. 118-120.; TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 194, pp. 3-5.; Émile AGNEL, *supra, note (3)*, no. 270, pp. 133-134.; APPAY, *supra, note (11)*, pp. 155-156. なお、一九世紀初頭には反対説（賃貸人無責の場合にも損害賠償義務を認める）も存在したことについては、APPAY, *loc. cit.* 参照。

(40) APPAY, *supra, note (11)*, pp. 154. その理由について、ポチエは次の二点を指摘する。第一に、売買契約は当事者間の合意だけで完成し、その後の危険は買主に帰するのに対して、賃貸借契約の場合には、賃借物に関する危険は常に賃貸人の負担にとどまる。第二に、売買契約においては、契約の対象になるのは物それ自体であり、売買契約から生じる債権債務関係（買主の代金支払債務）が存続するためには、契約時に目的物が存在していたことで足りる。これに対して、賃貸借契約の場合には、契約の対象は賃借物の継続的収益であり、賃貸人がこの収益を供することができなくなった場合には、契約の対象が欠けることになり、賃借人に賃料支払いを義務づけることはもはやできなくなる。POTHIER, *supra, note (22)*, no. 112, p. 46. また、TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 199, pp. 10-11. も参照。

(41) POTHIER, *supra, note (22)*, no. 117, p. 47.; Émile AGNEL, *supra, note (3)*, no. 269, pp. 132-133. なお、TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 200, p. 11. は、賃貸人はほとんどの場合契約後の瑕疵を知らないから、損害賠償義務を負担することはほと

んどない、と述べている。ここでは、例外的にではあれ賃貸人が損害賠償義務を負担することもありうるとのニュアンスが感じられる。

(2)　賃借人の義務

ここでは、家賃支払い義務を除いた賃借人の義務の内容を検討する。それはまず、用方に従った使用義務と善良な家父としての使用義務に大別されるが（一七二八条一号）、後者から導かれる原状での返還義務（一七三〇条）が現実には大きな意味を持った。さらに、火事の場合については、賃借人に特別に重い責任が課せられる（一七三三条～一七三四条）。以下、順次その内容を見よう。

(a)用方遵守義務

賃借人が賃借物について「その用方と異なる使用、または賃貸人に損害を与えうるような使用」をした場合には、賃貸人には賃貸借契約の解除権が認められる（一七二九条）。賃借物の用方は、当事者の約定またはそれがない場合には契約時の諸状況によって定まる。この結果、たとえば宿泊施設として建物を賃借した旅館業者は、賃貸借の期間中それを宿泊施設として経営する義務を負う。住居用に家屋が賃貸された場合には、賃借人はそこで飲食営業を営むことができない。[42] 右に示した一七二九条の文言に示されるように、用方違反はそれ自体で賃貸借契約の解除事由になるのであって、それ以上の理由（たとえば新たな使用方法が公序良俗に反すること、賃貸人に損害を与えること、など）は要求されない。

この用方遵守義務は、農地賃貸借（定額小作）と都市部における営業用建の賃貸借（商事賃貸借）の領域では、現実

の賃貸借関係の中でも多くの問題を発生させ、紛争の対象となった。それは、当初の使用方法を固定化し、耕作の自由、営業活動の自由にとって大きな制約条件となるからである。[43] なお孤立したものではあったとはいえ、学説上、これらの領域において用方遵守義務を緩和する試みが見られたのも、[44] このような文脈においてよく理解することができよう。

これに対して、この義務は、住宅賃貸借の領域ではさほど問題を生じさせなかったといってよい。住宅賃貸借の領域では、使用形態の自由に対する要請が、農地賃貸借や商事賃貸借ほどではなかったという事情もあろうが、さらに、この領域では、用方は「住宅としての使用」であり、他の領域に比較してその枠が広かったという事情も指摘することができる。すなわち、住宅として賃貸された区画を商業用途に充てたりすれば用方違反であることは当然であるが、住宅として利用している限り、用方違反が生じることはさほど多くないのである。実際、賃借物に対する変更行為については、それが小規模であれば用方違反に当たらず許容される、というのが原則的考え方であるが、その具体例として挙げられるのは、住宅賃貸借からであることが多かった。[45]

(b)善良な家父としての収益義務

次に賃借人は、善良な家父としての収益義務を負う（一七二八条一号）。これは、広義では、①用方に従った収益を行なう義務、②賃借物の保存のために適当な配慮を払う義務、③賃貸借契約の終了時に賃借物を原状で返還する義務の三つの義務を包含する上位の義務と観念されるが、[46] 狭義では右の②のみを指し、[47] より具体的には、「善良な家父が自己に固有な財産を使用するのと同様な仕方で」賃借物を使用・収益すべき義務である。[48] その信頼を受けて他人から物を賃借した以上、その保存について善良な家父としての注意義務を負うことは道徳的に当然であり、実定法はそのような道徳上の義務を確認したにすぎないとされる。[49]

この義務は、次に述べる原状返還義務（一七三〇条）や賃貸借期間中の賃借物の滅失・毀損についての賃借人の責任

（一七三二条）を導く根拠ともされるが、これ以外で、この義務の適用が独自に問題になるのは、住宅賃貸借の領域では、同一不動産内の他の住戸の住民との近隣関係上のトラブルにおいてである。たとえば、奇矯な行動に走りトラブルを起こしたり、常時酩酊状態にあり他の住民に誹謗・中傷を加えたりする場合には、善良な家父としての使用義務に違反するものとして立退を強制されることがある。夜間の騒音によって他の住民の安眠を妨げたり、異状な騒音をたてたりする場合にも同様である。この義務はまた、住戸内での動物飼育についても適用される。たとえば多数の犬の飼育は善良な家父としての使用義務違反とされる、などである。(50)

(c)原状返還義務

賃借人は次に、右の義務のコロラリートでもあるが、賃貸借の終了時に賃借物を原状で返還する義務を負う。この義務が免除されるのは、賃借物の滅失・毀損が「老朽化または不可抗力」による場合だけである。この義務に関しては、原状確認書（état des lieux）が重要な機能を果たす。この文書の記載によって原状がどうであったかが示されることになるからである（以上、一七三〇条）。原状確認書は、パリの慣行によれば、賃貸人および賃借人の共同の費用で作成され、印紙が貼付される。(51)当事者の一方の要求にもかかわらず他方がその作成を拒絶する場合には、裁判所の判決によってその作成を強制することができる。しかし、ここでの関心の対象である低家賃の住戸賃貸借について実際にどれだけこの確認書が作成されたかは不明である。契約自体が口頭によったことを考えれば、作成されなかったケースが多かったと推測するのが自然であろう。原状確認書が作成されなかった場合には、賃借人は、良好な修繕状態において賃借物を受領したものと推定され、反対の立証ができない限り、そのような状態で賃借物を返還しなければならない（一七三一条）。

賃借人の原状返還義務は、より具体的には次の二つの方向で機能する。

第一に、賃借人は、賃貸借期間中に賃借物の滅失・毀損があった場合には、それが自己の過失によらないで生じたこ

とを立証しない限り、その責任を負う（一七三二条）。賃借人は、本来、原状で返還しなければならないわけであるから、原状と異なる状態で返還せざるをえない場合には、その変化の理由を証明しない限り責任を負う、というわけである。なお、この責任が及ぶのは、固有の賃借物部分についてだけであって、それ以外の他の賃借人と分かち合って使用すべき部分（具体的には階段、中庭など）については及ばない。そのような部分は、特定の賃借人の管理に委ねられているわけではないからである。[52]

賃借人のこの責任はさらに、自らの行為による滅失・毀損だけではなく、「その家の者（personnes de sa maison）」[53]または転借人の行為によって賃借物の滅失・毀損が生じた場合にも及ぶ（一七三五条）。日本では「履行補助者」構成で解決が図られている問題であるが、ここでは明文の規定が用意されているわけである。ローマ法における解決では、賃借人がたとえば注意力不十分な奴隷に役務を命じた結果として賃借物の滅失・毀損が生じたケースなど、賃借人自身に過失が認められる場合に限定してその責任が認められていた。これと比較して、フランス民法典のもとでは、賃借人の責任が重くなっている。[54]

第二に、賃借人の改良行為によって賃借物に変更が生じ、または何らかの物が付加されているような場合には、賃借人は、原状復旧工事を実施し、または付加された物を収去して、賃借物を原状に復した上でそれを返還しなければならない。この問題の前提には、そもそも賃借人にどの程度の改良施行権が認められるか、との問題がある。学説によって改良施行権を認める範囲は異なるが、最もそれを広く認める考え方であっても、賃貸借契約終了時の原状回復を条件とすることは同様である。[55]もっとも、この場合の物の収去は、賃借人の義務であると同時にその権利でもある。賃貸借契約中に残置を定める条項がない限り、賃貸人は、改良の残置を望む場合であっても、賃借人にそれを強制することはできない。賃貸人がその代金支払いを提供する場合であっても同様である。[56]

なお、以上の原則が適用されるのは、あくまで物の収去が物理的・経済的に可能かつ有益な場合である。その収去が賃借物を毀損しなければ実施できないような場合、または収去によって付加物が滅失してしまうような場合には、法律関係が異なり、賃借人はその収去権を否定される。とすれば、この場合にはさらに、改良についての補償請求権が認められないかが問題になる。しかし、この時期には、一般的にはそれは否定されていた。[57] したがって、賃貸人は、無償で改良価値を享受することができることになる。

(d)火事についての厳格責任

賃借人はさらに、①賃借物の火事について、それが不可抗力または建築の瑕疵によることを立証するか、それが隣接する家屋からの類焼であることを立証しない限り、責任を負う（一七三三条）。②集合住宅建物が通常の形態である都市においては、一棟の建物の中に複数の住戸と賃借人がいることが一般的である。このように賃借人が複数いる場合には、それらの者は連帯して火事の責任を負う。この連帯責任が解除されるのは、二つの場合に限定される。一つは、火事の火元がある賃借人のところであったことを立証する場合で、この場合にはその火元の賃借人のみが責任を負う。他の一つは、火事の火元が自分の住戸であることはありえなかったことを立証する場合で、この場合にはその立証に成功した賃借人は連帯責任を免れる（以上、一七三四条）。すなわち、一言でいえば、都市で一般的な集合住宅建物の火事において火元が不明の場合には、賃借人全員が連帯して責任を負わなければならないのである。

賃借物の火事に関する賃借人の責任の加重（↓①）は、一般的には賃借人の過失推定の規定と理解され、[58] ローマ法およびフランス旧制下の判例の見解を踏襲するものであるとされる。民法典の立法過程においては、賃借人の責任加重の根拠についてさらに次の点が指摘された。すなわち、第一に、賃貸人はこの事故を防止し回避するいかなる手段も持っていないからであり、第二に、火事は通常の場合にはそこに居住している者の過失によるからである。[59] 学説も、他の理

由も補充しつつ、かかる立法の態度に賛意を表するのが一般的である。[60] ただし、同条による過失推定が働くのは、あくまで賃貸人・賃借人関係という契約関係が存在する場合に限定される。したがって、賃借住戸から出火した場合であっても、その近隣者（所有者または賃借人）が火元の賃借人に対して損害賠償を求めるには、不法行為の一般原則に従って当該賃借人の過失を立証することが必要である。[61] また、火事の火元となった家屋の所有者に対して、そこからの類焼によって被害を受けた近隣者が損害賠償を求める場合にも、同様に過失の立証が必要である。[62]

これに対して、同一建物内の賃借人の連帯責任（→②）は、ローマ法には存在しなかった考え方である。旧制下のフランスにおいても、ポチエは、ローマ法の伝統に忠実に従ってかかる責任を否定していた。[63] しかし、旧制下の判例にはこの責任を認めるものが現われ、[64] 民法典は、後者の態度を踏襲して賃借人の重い連帯責任を導入したのである。そのような事情を反映して、この規定に関しては、立法過程においても異論が見られたし、[65] 一九世紀の学説にもその問題性を批判するものが多く見られた。立法過程においてこの規定の制定理由として説かれたのは、賃借人相互の監視を組織化することの有用性である。[66] これに対して、当時のある論者は、次のような激しい批判を加えた。「しかしながら、それ（賃借人相互の監視・引用者）は必ずしも容易ではないことを認めなければならない。賃借人間の相互監視がある程度きちんと実行されたとすれば、それは不愉快きわまりないことになろうし、それは多くの場合興味本位で不作法な異端審問的な詮索に堕落していくであろう。そして、それは必ず賃借人間の多くの諍いを発生させることになろう……」。[67] また、別の論者は、「連帯性は、きわめて苛酷な、そして多くの場合正義に真っ向から反する罰である」と、この規定を批判した。[68]

この規定に関して解釈上問題となったのは、所有者もまた焼失した建物に居住していた場合に、賃借人の所有者に対する連帯責任がなお適用されるか、さらにその問題の前提として、一七三三条の過失の推定がなお適用されるか、であ

る。学説は一般に、所有者が自己の住戸からは出火しえなかった事由（たとえば長期間の不在）を立証した場合とそうでない場合（まったくの火元不明ケース）とで場合を分けて問題を検討する傾向にあった。まず前者の場合については、一七三三条と一七三四条の適用を認めるのが学説の大勢であったが、この場合にもその適用を否定する見解もあった。[69] 後者の場合には、一七三三条については適用肯定説と否定説とに見解が分かれていたが、[70] 一七三四条に関しては、一致してその適用が否定された。[71] 一七三三条と比較しての同条の問題性の大きさを反映した学説の分布といえよう。

その後、第三共和政期に入ってから、一七三四条に関する改正ないし廃止の動きが見られるようになり、[72] 一八八三年一月五日の法律によって、その連帯責任は、賃借住戸の賃貸価額に比例した責任に置き換えられた。これが一九世紀中に実現した唯一の民法典賃貸借規定に関する改正であった。この点にも、同条の問題性の大きさが示されているといってよい。

(42) いずれもポチエが挙げる例である。POTHIER, *supra, note (22)*, no. 189, p.69.

(43) ただし、零細な小商人が主体であった当時の商事賃貸借においては、賃借人は、競争排除の観点から営業活動の自由の拡大に必ずしも積極的ではなかった。この点については、吉田・前掲注（5）「商事賃貸借(1)」四六～四七頁、五二～五四頁、「同(2)」四七頁参照。したがって、事態は単純ではないが、この商事賃貸借の領域においても、用方違反を理由とする賃貸借契約の解除をめぐって多くの紛争が生じたことはたしかである。

(44) 典型的な論者として、デュラントンを挙げることができる。デュラントンはまず、沼地の干拓などの改良行為について、それは賃借物を害することからほど遠いがゆえに、合意によって許容されていたものとみなされるという論拠で、それらを用方違反から排除する。DURANTON, *supra, note (11)*, tome 17, no. 96, pp. 79-80. 次にデュラントンは、本文で示した「その用方と異なる使用、または賃貸人に損害を与えうるような使用」という一七二九条の文言に関して、「または」を「および」に読み替える。*Ibid.*, no. 99, p. 82. デュラントンは、この読み替えの根拠として、①用方に合致していながら損害を生

じさせる行為はありえない、という点を挙げている。しかし、現実に重要なのは、②むしろこの結果、用方違反それ自体が賃貸借契約の解除事由になるのではなく、賃貸人に損害を生じさせる用方違反だけが解除事由になる、との解釈が導かれることであろう。デュヴェルジエは、右の①については賛意を表しつつ、②については、改良であっても所有者の意思を無視して実施すべきではないものがある（たとえば住宅用の家屋の工場への転換）という理由で、留保を付けている。DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 400, pp. 379-381. もっとも、そこでも未墾地の開墾などについては、「良好で賢明な管理」に属する行為であることを理由に賃貸人の解除権を否定しており、農業の分野での改良の自由への指向は見られる。しかしながら、これらの見解は、結局のところ少数説にとどまった。反対説の中でも、とりわけ用方遵守義務を形式的に理解するのは、トロロンである。そこでは、変更が物の全体に及ぶ場合には、賃貸人に損害が生じなくても、またそれが改良に当たる場合であっても、用方違反を理由とする解除が認められるのである。TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 312, p. 127.「賃借権物権説」（注（29）参照）を主張するトロロンのかような形式的な態度は、興味深いものがある。

(45) たとえば、隔壁を除去して大きな部屋を作ったり、反対に一つの部屋を二つに区切ったり、暖炉のシステムを変更したり、備え付けの姿見を移動したりする行為は、用方違反に当たらない軽微な変更として許容される。また、客間を寝室に変えたり、作業室を客間に変えたりすることも同様に許容される。ただし、建物の強度にかかわらないこと（特に隔壁の除去について問題となる）、賃貸借終了時には原状に回復すること、を条件とする。TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, nos. 310-311, pp. 125-127.; Émile AGNEL, *supra, note (3)*, nos. 327-329, pp. 156-157.

(46) このような把握を示すものとして、DELVINCOURT, *supra, note (11)*, tome 3, pp. 95-96.; DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 394, p. 376.

(47) そのような把握から用方遵守義務との違いを強調するものとして、TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 294, p. 111.

(48) POTHIER, *supra, note (22)*, no. 190, p. 69.

(49) TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 295, p. 111. を参照。

(50) 以上の具体例については、Émile AGNEL, *supra, note (3)*, no. 337, p.164.; L.-G. SAUGER, *supra, note (9)*, pp. 37-38.

(51) L.-G. SAUGER, *supra, note (9)*, p. 75.

(52) 以上について、TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 342, p.155, no. 339, p. 151 et no. 590, p. 352. 参照。

(53)「その家の者」とは、賃借人の妻、子、同居している血族、その家内使用人だけではなく、その宿泊客、家での作業を命じた労務者などを含む。DURANTON, *supra, note (11)*, tome 17, no. 103, p. 83.

(54) ポチエはすでに、旧制下の判例について、賃借人はその家内使用人さらにその家の中にあるすべての者の過失について区別なく責任を負うとの見解を採っている旨を述べている。POTHIER, *supra, note (22)*, no. 193, p. 71. フランス民法典一七三五条は、この記述に依拠したものだという。TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 395, p. 216.; DUVERGIER, *suapr, note (9)*, tome 3, no. 427, pp. 433-434.

(55) この時期の学説できわめて広く賃借人の改良施行権を認める例として、P. LEPAGE, *supra, note (32)*, tome 2, p. 183 et suiv. がある。賃貸人も賃貸借期間中は原則としては賃借物に変更を加えることができないが（一七一三条）、工事が賃借人に何の支障も与えない場合には、衡平の理念から所有者の工事実施権を認めるべきであり、これと同様の衡平の見地から、賃借人にも、賃貸人に何の支障も与えないような改良の実施権は認めるべきだと説く。とはいえ、この学説のもとでも、期間満了時の原状回復は当然のことと考えられている（p. 187.）。

(56) 以上について、Voir, DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 456, p. 469 et nos. 459-461, pp. 474-475.; TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, nos. 353-354, pp. 165-167.; P. LEPAGE, *supra, note (32)*, tome 2, pp. 187-188.

(57) 以上について、Voir, DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, nos. 457-458, pp. 469-474.; TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, nos. 355-356, pp. 168-169. デュヴェジエは、否定説の論拠として、そのような義務を賃貸人に課す場合には、賃貸借終了時に賃借物を取り戻すことが多くの場合不可能になり、または賃貸人に迷惑な出費を強制することになる、としている（no. 458, p. 472.）。なお、「賃貸借契約を支配する信義（bonne foi）によって賃貸人に課せられる義務」の観点から、必要費については、事前に通告しないで実施した場合であっても賃貸人の償還義務を認めるポチエも、改良については、賃借人の収去権のみを認めて費用償還を否定している。POTHIER, *supra, note (22)*, nos. 129-131, p. 50. このポチエの見解の詳細および当時の学説の中での位置づけについては、原田純孝『近代土地賃貸借法の研究』（東京大学出版会、一九八〇年）九一～九四頁参照。ただし、そこで、ポチエが必要費償還を認めるに際して支出が賃貸人に通告してなされたことを条件としたとだけ述べられているのは（九三頁）、誤解を招きかねない記述である。ポチエは、たしかに賃借人に対して支出の必要性を賃貸人に書面で通知することを要求しているが、通知がなかった場合であっても、支出の必要不可欠性などを要件として、

必要費償還の可能性を認めているからである（no. 129, p. 50.）。

(58) 条文の体裁からは、賃借人が免責されるのは同条所定の事由を立証した場合に限定され、それ以外の単なる無過失の立証では賃借人の免責が認められない趣旨の規定、すなわち、賃借人の無過失責任を定めた規定と理解することもできそうである。実際、AUBRY et RAU, *supra, note (11)*, §367, pp. 13-14. は、同条をそのように免責事由を限定し、賃借人の無過失責任を定めた規定と理解する。しかし、一九世紀中葉の学説では、本文記載のように、過失推定の規定と理解するのが一般的である。DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 408, p. 402.; TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 364, pp. 186-190. など。この場合には、同条所定の事由はあくまで例示的なものであって、賃借人は、必要があれば他の事由に基づく無過失の立証を受理されることになる。いうまでもなく、この見解のほうが、賃借人の免責が認められるケースが広くなる。トロロンは、そのような点を明確に認識し、賃借人の責任を限定するのが妥当との判断から、一七三三条を過失推定の規定と理解するのである。彼は、賃借人が長期にわたって不在である場合を具体例として挙げながら、ツァハリエ（オブリィとロオ）の見解を「賃借人にとって苛酷にすぎる」という観点から批判している（tome 2, no. 382, pp. 201-203.）。

(59) Discours prononcé par le tribun Jaubert, FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, Réimpression de l'édition 1827, Otto Zeller, Osnabrück, 1968, tome 14, pp. 351-352. また、TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 364, p. 187. も参照。

(60) たとえば、TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 364 et suiv., p. 186 et suiv.（賃借人の原状返還義務が過失推定の根拠となる旨を強調する）; DURANTON, *supra, note (11)*, tome 17, no. 104 et suiv., p. 83 et suiv.（賃借人が火事防止のために最大限の注意を払うことを要請するという意味で一般利益に適合することを強調する）など。これに対して、DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 407 et suiv., pp. 403 et suiv. は、この規定は一般原則に対する例外であるとの理解に立ち、その限定的解釈を説く点でやや異色である。なお、TROPLONG, *ibid.* は、この見解に対して激しい批判を加えている。もっとも、本文および注に見るように、だからといってトロロンがこの規定の拡大適用を指向しているわけではない。

(61) この問題については、DURANTON, *supra, note (11)*, tome 17, no. 105, pp. 84-86. が詳しい検討を行なっている。また、DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 414, p. 412.

(62) DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 412, pp. 406-412.; TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 365, pp. 190-192. など。

この場合にも過失の推定を認める見解は、TOUILLIER, *supra, note (9)*, tome 11, 1823, no. 172, pp. 244-250. くらいであろうか。

(63) POTHIER, *supra, note (22)*, no. 194, p. 72. 火元不明ケースについては全賃借人が責任を免れる、とする。

(64) Voir, DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 422, pp. 427-428.; TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 374, pp. 196-197. を参照。

(65) 立法過程における異論については、TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 374, pp. 196-197. を参照。

(66) Communication officielle au Tribunat par Mouricault, FENET, *supra, note (59)*, tome 14, pp. 328-329.

(67) DURANTON, *supra, note (11)*, tome 17, no. 108, pp. 91-92. なお、デュラントンは、それに続けて、「そのような問題点はともかくとして、すべての賃借人について責任が存する」と述べる。ここに「註釈学派 l'exégèse」の「限界」を見出すことも不可能ではないであろうが、ここではむしろ、初期註釈学派の代表的著者と目されるデュラントンが、民法典の規定に対する批判を明示的に述べていることに注目すべきであろう。その上でデュラントンは、そのような不都合な規定の弊害を可能な限り縮減するために、同規定の限定的解釈を試みるのである。本題から逸れるため詳論は避けるが、ここにも示唆されているように、日本でも流布している、法典の無批判的な註釈に終始したという註釈学派のイメージは、その真の姿を伝えるものではなく、是非とも改められる必要がある。この点に関しては、Philippe RÉMY, Eloge de l'exégèse, *Revue de la Recherche juridique, Droit prospectif*, 1982-2, p. 254.（後に *Droits, revue française de théorie juridique*, 1985, No. 1, に再録）が画期的な論稿である。また、アティアスの近時の論稿も参照されたい。Christian ATIAS, *Epistémologie juridique*, Collection Droit Fondamental, P. U. F., 1985, pp. 12-13, 20-22.; Id., *Théorie contre arbitraire*, P. U. F., 1987, pp. 162-163.

(68) TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 377, p. 198. なお、トロロンもまた、デュラントンと同様に、この批判に続けて、「しかしながら、法律は存在する。従順にそれを受け入れることが必要である」と述べる。しかし、彼が同条の射程を解釈によって限定しようと試みていることもまた、デュラントンの場合と同様である。

(69) デュラントンの旧説。その根拠として挙げられたのは、所有者にも当該家屋に居住している以上その家屋の保存に関する監視義務が認められること、そうであれば、特定の賃借人に火事の原因を帰すことができない場合には、火事は不可抗力によるものとみなされなければならない、ということである。この点に、デュラントンの一七三四条適用制限の態度がよく現れている。しかし、デュラントンは、後にこの点については見解を改めて多数説に同調するに至った。DURANTON, *supra, note (11)*, tome 17, no. 109, p. 93.

(70) 肯定説として、DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 416, pp. 413-414.; AUBRY et RAU, *supra, note (11)*, §367, p. 14, note (12). 否定説として、TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 380, pp. 198-200.; DURANTON, *supra, note (11)*, tome 17, no. 109, p. 92. がある。

(71) なお、AUBRY et RAU, *loc. cit.* は、デュヴェルジエをこの点に関しても適用肯定説に立つ学説として引用しているが、誤りだと思われる。Voir, DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 425, pp. 429-433.

(72) その一端について、とりあえず、Marc SAUZET, *Note sur le projet d'abrogation des articles 1733 et 1734 du Code civil*, Paris, A. Cotillon, 1879, Bib. Nat. 8-F pièce 406. を参照。

4　家賃をめぐる法律関係

(1)　家賃決定とその支払い

(a) 家賃決定の自由

家賃の決定は、当事者の自由に委ねられる。これがナポレオン法典のもとでの家賃決定の考え方であって、本稿の対象である一九世紀には、いかなるレベルにおいても家賃を規制する立法は存在しない。

ところで、中世期には、カノン法の強い影響のもとで、「正当価格 juste prix」理論が広く適用されていた。オリヴィエ＝マルタンの言を借りれば、そこでは、「住宅用不動産は、適切な価格で賃貸されなければならない。所有者は、その要求を法外に増大させるのに有利な状況から利益を得てはならない」と考えられており、「危機の時期や公共の災禍の時期に家賃が急激に上昇することを抑制するというこの伝統は、旧制の末期に至るまで、多くの法文を通じて確認さ

れる」[73] 根強いものであった。

旧制末期、ポチエは、「賃貸借契約の性質自体から導かれる賃貸人の義務」に関する一章の後に、「賃貸借契約を支配する信義（bonne foi）によって賃貸人に課される義務」と題する新たな一章を設け、そこで、「なにも隠さない義務」とともに「正当価格を超えた価格で賃貸しない義務」が賃貸人に課されているとの理解を示している。[74] ポチエの理解によれば、売買契約において売主は正当価格を超えた価格で売却してはならない義務を負うが、これと同様の義務が、賃貸借契約においても認められるのである。「なぜなら、このいずれの契約においても、すべての実定契約（contrat commutatif）におけるのと同様に、契約当事者のそれぞれは、自分が与えたものの対価（l'équivalent）を受領することを望んでいるからである」（no. 125, p. 71.）。この正当価格は、一定の幅を持ったものであり、その範囲内では当事者が交渉して決定することができる（no. 126, p. 71.）。ただし、注意すべきは、ポチエにおいては、義務は、通常の法的サンクションに親しむ「外面の法廷」の次元に属するものと、道徳・良心にかかわる「内面の法廷」の次元に属するものとに分けられ、右の義務は、売買契約における正当価格遵守義務と同様に、内面すなわち「良心の法廷 le for de la conscience」においてのみ存在するものと把握されていることである。それゆえ、「外面の法廷（le for extérieur）においては、賃借人は、賃料の過大性を訴えても聞かれることはない。損害（lésion）が巨大なものであっても、それが不動産の賃料にかかわる場合であってもそうである。ただ、賃貸人が賃借人を騙すために詐欺を用いた場合には別である」。これに対して、賃料が警察法律（loi de police）によって規律されている場合には、外面の法廷においても、賃貸人がそれを超えることは許されなくなる（no. 127, p. 71.）。

以上のようなポチエの立論は、それ以前の理論との関係では、正当価格の遵守を「内面の法廷」＝道徳の領域に封じ込め、世俗の権力が支配する外面の法廷においては当事者間の賃料決定の自由を認めたことに意義を認めることができ

よう。しかし、その後の理論との関係では、むしろ、たとえ「内面の法廷」のレベルではあっても正当価格の遵守義務を認めるという形で正当価格理論をいまだ維持していることにその意義を見いだすべきものと考えられる。[75] また、ポチエの立論においては、「警察法律」による賃料規制の可能性が自明のこととされている点にも相応の注意が払われるべきである。実際、ナポレオン法典以降の学説においては、正当価格が語られることは一切なくなる。もちろん、立法による賃料規制の可能性まで一九世紀の学説が否定するものではないであろうが、そのような問題自体が語られることがなくなっていくのである。一九世紀における家賃決定自由の考え方は、このように正当価格的発想の否定の上に成立したものであった。[76]

(b)証拠方法の制限

口頭による賃貸借に関しては、その履行前には契約の存在に関する証拠方法が制限され、証人による立証が否定されることは前述した（→2(1)）。この証拠方法の制限は、家賃に関してはさらに厳しいものとなる。すなわち、紛争が家賃額にかかわる場合には、賃借人の入居などによる契約履行開始後であっても、証人による立証が否定されるのである。そして、この場合には、所有者の主張が宣誓に基づいて採用される。賃借人は、これを拒否して鑑定に訴えることもできるが、鑑定に基づく評価家賃が賃借人の主張を上回る場合には、その費用を負担しなければならない（一七一六条）。証拠法レベルでの不平等が明らかである。[77]

(c)家賃支払時期

家賃の支払時期は、原則としては当事者の約定によるが、ここで想定している口頭による賃貸借の場合には、そのような約定が存在することはまずありえず、地域の慣行によることになる。[78] パリについていえば、一年に四期ある賃貸借単位期間の満了時に支払われるべきものとされるが、それが具体的に意味するのは、賃貸借単位期間満了の当日（三月

三〇日、六月三〇日……）ではなく、その翌日（一月一日に始まる賃貸借単位期間については四月一日、四月一日に始まる賃貸借単位期間については七月一日……）である。[79] なお、賃貸人は、通常、家賃支払期について、一定の猶予期間を付与したという。具体的には家賃額によって異なり、年四〇〇フラン以下の賃貸借では八日間、それを上回る賃貸借では一五日であった（店舗の賃貸借の場合には常に一五日）。[80] 先に指摘した入居・立退に関する慣行上の猶予期間が家賃支払いについても連動しているのである。これはあくまで所有者による恩恵であって、所有者は右記の各月の一日の家賃支払いを要求することもできるとの指摘があるが、[81] 一九世紀末葉の時期に活発化する、家賃支払いを拒否する賃借人運動の実態などからしても（これについては別稿で検討する予定である）、八日間の猶予を認めるのがあくまで原則と考えられる。

右のように、家賃支払いに関するパリ慣行上の原則は後払いである。この点は、それぞれ内容の異なるその他の地域の慣行においても共通している。[82] ただし、パリ慣行にはこの点に関する例外もあり、公路に面する店舗等の営業用賃貸借については、六カ月前の家賃前払い請求も認められた。後払いの原則は、賃貸人にとっては不利であり、慣行とは別に賃貸人が担保の意味で一定の月数分の前払家賃を要求することはもちろんあったと考えられる。そして、一九世紀の後半期になると、この弊害が問題視されるようになっていく。[83]

(73) Fr. OLIVIER-MARTIN, *Histoire du droit français des origines à la Révolution*, Ed. Domat Montchrestien, 1948, reproduction par Editions du Centre national de la recherche scientifique, 1984, pp. 279-280. オリヴィエ＝マルタン／塙浩訳『フランス法制史概説』（創文社、一九八六年）四一七頁～四一八頁参照。ただし、本文の邦訳は筆者による。正当価格理論一般については、さしあたり、Alfred TARDE, *L'idée de juste prix*, th. Paris, 1906. 参照。ただし、家賃に関する記述は含んでいない。

(74) POTHIER, *supra, note (22)*, nos. 125-128, pp. 49-50. 以下、引用部分の指示は、本文中で行なう。なお、ポチエはこの種の義務としてもう一つ、「費用を償還する義務」を挙げているが、この内容の一端については、注(57)を参照。さらに、他方でポチエが、賃借人についても、信義から生じる義務として「正当価格を下回る価格で賃借しない義務」を挙げていることも指摘しておこう(no. 202, p. 74.)。

(75) ポチエにおける「内面の法廷」と「外面の法廷」の区別の意義、この区別と法と道徳との関連をいかに把握すべきかは、法史学上の一大論点であり、筆者にはこれを十分に展開する能力がない。本文に記す評価も、暫定的なものである。この論点については、まずもって、小川浩三「ジャン・ドマの lois de la religion と lois de la police (一)、(二)完」北大法学論集三八巻三号、四号(一九八八年)(「外面の法廷」と「内面の法廷」との区別が法と道徳との区別に対応するものと捉えられ、ポチエにおける法と道徳との峻別が強調される。(二)四四頁〜四六頁および対応する注参照)、金山直樹「ポティエの法律学」姫路法学三号(一九八九年)(「内面の法廷」の次元でも、一定の義務の法への分化・転化を見ようとする。一三四頁〜一三六頁)が参照されるべきである。また、西村隆誉志・小川論文書評、法制史研究四〇号(一九九一年)も参照。

(76) 若干の例を引用しておく。「たしかに、衡平上は、賃貸借契約は使用収益の等価を提供すべきものであろう。しかし、この等価が遵守されていないとしても、この不正義を罰することができるのは、良心だけである。法律は関与しない。」TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 1, no. 3, p. 59. 述べられている文脈は、賃料が低廉な場合について「過剰損害 lésion」に基づく契約解除が民法典上否定されている根拠の説明であるが、逆に賃料が法外に高い場合についても同様に当てはまる立論である。「真実の立法原則、健全な経済学上の理論は、かくして次の単純な理念に立ち戻らなければならない。それは、たとえ当事者の一方が(対価の不均衡による)損害を受ける場合であっても、錯誤、詐欺または欺罔行為(fraude)がない限り、合意を維持することである」。DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 103, p. 106. これは、明確に賃料が法外に高い場合も射程に入れた立言である。

(77) ナポレオン法典の立法過程において、カンバセレスは、この規定を「あまりに絶対的」だとして批判し、宣誓を要求し、鑑定を命令し、または自ら裁定する権限を裁判官に認めるべきことを主張した。一七一六条は、この修正を経た上で採択された(以上、FENET, *supra, note (59)*, tome 14, p. 235.)。しかし、いかなる事情か不明であるが、最終法案ではこの修正

が取り上げられていない。原田・前掲書注（57）四四七頁も参照。

(78) SAUGER, *supra, note (9)*, p. 404. に収録されているパリ慣行参照。

(79) Émile AGNEL, *supra, note (3)*, no. 379, p. 176.; SAUGER, *supra, note (9)*, p. 41.

(80) Émile AGNEL, *loc. cit.*

(81) Émile AGNEL, *loc. cit.*

(82) たとえば、オルレアン慣行では、賃貸借単位期間が一年でありサン・ジャン・バチストの日（六月二四日）に開始することは前述の通りであるが、家賃は、六カ月毎、右のサン・ジャン・バチストの日とクリスマスの日（一二月二五日）に支払われるべきものとされた。これは、オクセール、メッツなどでも同じである。ブロワでは、一年の期間が満了して初めて家賃の請求が可能になった。マルセイユでは、家賃は六カ月毎の支払いで、サン・ミシェルの日（九月二九日）と復活祭の日に支払うべきものとされた。その他異色の慣行としては、ボルドーがあり、ここでは賃貸借が開始した日から三カ月毎に家賃が支払われていく。つまり、ここでは固定した賃貸借単位期間がないのである。その他の地域の慣行も含めて、Voir, Émile AGNEL, *supra, note (3)*, no. 379, p. 177.

(83) たとえば、Gerges PIART, *Locataires et propriétaires*, Paris, Alexandre Maloine, 1882, p. 33, B. N. 8-R-5157. 参照。労働者政党から、採択には至らなかったが、家賃前払いの全面禁止を求める法案が提出されるという動きも見られる。Proposition de la loi tendant à interdire à tout propriétaire d'immeuble de faire payer des loyers d'avance, *J. O., Doc. Parl. Cham. des Députés*, Sess. Ord., Séance du 4 juin 1894, Ann. no. 609, p. 871. ただし、この時期に家主による家賃前払い要求がどの程度一般的であったかはよく分からない。ほぼ例外なく賃貸人によって要求される程度に普及していたとすれば、別稿で検討する予定の、一八八〇年代に盛んに行なわれた家賃支払期日における賃借人の「木鐘の引越し」（夜逃げ）などは、所有者に対する抵抗手段として意味がないことになろう。しかし、もう少しあとの時期になると、担保としての前払家賃が一般的になっていくようである。たとえば、第二次世界大戦後の時期を対象にした記述として、Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, *Traité pratique de Droit civil français*, tome 10, 2e éd., par Joseph HAMEL, François GIVORD et André TUNC, Paris, L. G. D. J., 1956, no. 590, p. 833.

(2) 家賃債権の担保

家賃支払いの原則が後払いだとすると、賃貸人にとっては家賃債権の回収確保の手段が重要な関心の対象になる。賃借人の家賃不払いの場合に賃貸人に契約の解除権が認められるのは当然であるが、同一住戸への定着意識が必ずしも強くなかったこの時期の賃借人に対して、この手段は必ずしも十分に威嚇的でなかった。定額小作においては、契約中に小作料不払いの場合に「身体強制 contrainte par corps」を課す旨の特約を挿入することも可能とされていた（二〇六二条）[84]が、住宅賃貸借においてはそのような措置は認められていなかった。このような状況のもとで、家賃債権を実際に回収するという観点から重要性を持ったのは、賃貸人の先取特権である。

特定動産先取特権を定める民法典二一〇二条によれば、賃貸人は、不動産賃料を担保するための先取特権を、賃貸家屋に備え付けられたすべてのもの（具体的には家具が中心）の価値の上に有する（同条一号一文）。この先取特権は、賃借人負担の小修繕を賃貸人が実施したことから生じる債権およびその他の賃貸借契約の履行に関するすべての債権に及ぶが（同条一号三文）[85]、その機能の中心が賃料債権の担保にあることは疑いがない。この先取特権が家賃債権を担保する場合の被担保債権の範囲は、契約に確定日付がある場合（公正証書でなされた場合または私署証書でなされてもそれが確定日付を有する場合）と、そうでない場合とで異なる。前者の場合には、期限が到来したすべての家賃債権および将来期限が到来するすべての家賃債権が先取特権でカヴァーされるのに対して、後者の場合には、「その年次の満了から一年」分の家賃債権が先取特権の対象になるだけである（同条一号一文、二文）[86]。

右の法文の文言が「賃貸家屋に備え付けられたすべてのもの」と述べ、それが賃借人の所有物か否かで区別していないため、第三者の所有物でも右の文言に該当すれば原則として賃貸人の先取特権の対象になるものと解された[87]。転借人が備え付けた物についても同様である。賃貸人の先取特権はこのように広い範囲に及ぶが、さらに注意すべきことは、

この先取特権には追及効も付与されていることである。すなわち、賃貸人は、「その同意なしに移動された」動産について、一五日内であれば返還請求（revendication）を行なうことができ、そのようにして自己の先取特権の効力を保全することができるのである（同条一号五文）。これは、動産先取特権には追及効がないとのフランス法上の原則に対する重要な例外である。動産取引の安全よりも家賃債権の保護が優先されたのである。一九世紀初期の学説には、右の文言を物理的な移動に限定して解釈し、賃借人の売却ケースを除外しようとする試みも有力であった。動産取引の安全を多少なりとも確保しようとしたわけであるが、大勢を占めるには至らなかった。(88)

かくして、賃貸人は、きわめて強い先取特権を付与されることになる。ただし、この先取特権が実効性を有するためには、十分な動産が賃借家屋に備え付けられていることが必要である。このような要請を満たすために定められたのが、家屋賃借人の家具備付け義務である。すなわち、家屋に十分な家具を備え付けない賃借人は、家賃支払いを保障するに足りる担保を供しない限り、立退きを強制されることがあるものとされたのである（一七五二条）。(89) どの程度の家具を備え付ければ「十分」であるかについては明示の規定がなく、裁判官の判断によることになるが、学説では、一年分の家賃に対応する価値の家具を備え付ければよいと解される傾向にあった。(90)

(84) 身体強制とは、要するに、一定の場合に債権者に認められる、債務を履行しない債務者の収監を求めることができる権利で、民事債務のサンクションとして刑事罰を用いるという性質を有する制度であった。定額小作料についてこれが可能とされていたことは、定額小作料債権の法律上の位置付けの高さとともに、定額小作関係の前近代的性格を示している。この身体強制の制度は、一八六七年七月二二日の「身体強制に関する法律」によって、民事・商事に関しては廃止され、重罪・軽罪・違警罪についてだけ残されることになった（一条、二条）。

(85) この点を明確に指摘するものとして、APPAY, *supra, note (11)*, p. 181.

(86) この文言は、すでに期限が到来した家賃債権、また当該年次の家賃債権を形式的には含んでいないため、これらの債権もこの先取特権によって担保されるかが解釈上問題になった。規定の文言を厳格に解して問題を否定する見解も有力であったが、判例は、これらも担保されるとして最も家賃債権保護の立場に立つ見解を採用した（Cass., 28 juillet 1824, Sirey, 1825, 1, 85.）。この問題について、TROPLONG, *Droit civil expliqué, Des Privilèges et Hypothèques,* 5e éd., Paris, C. Hingray, 1854, no. 156, pp. 191-193.; Émile AGNEL, *supra, note (3),* no. 462, pp. 204-205.

(87) TROPLONG, *ibid.,* no. 151, pp. 182-186.; Émile AGNEL, *ibid.,* no. 446, p. 197. ただし、他人の所有物を備え付ける前にそれが他人物である旨を賃貸人に通知しておけば、それは先取特権の対象から外れる（判例）。さらに、事前の通知がない場合でも、それが他人に属することが周知のことがらに属するような場合には、先取特権の対象から外すとの判決もあり、学説にはこれに賛意を表するものが多い。TROPLONG, *loc. cit.,*; Émile AGNEL, *ibid.,* no. 447, p. 198.

(88) かかる学説の試みについて、Voir, TROPLONG, *ibid.,* no. 162, pp. 199-201. ただし、トロロンは、このような学説に批判的である。

(89) 立退請求の手続については、通常の判決手続によるべしとの見解と、急速審理（référé）によることができるとの見解が対立したが、パリ地方裁判所は、後者の見解を採用した（一八五一年一二月一〇日判決）。SAUGER, *supra, note (9),* p. 55. による。

(90) この問題に関して、まず、DELVINCOURT, *supra, note (11),* p. 99, note (4), p. 431. は、約定された全期間分の賃料額に対応する家具の備付け義務を否定する。家賃債権が五年の短期消滅時効に服すること（二二七七条）、全期間の賃料が請求されないまま期間満了を迎えるという事態はまず現実にはありえないこと、の二点がその根拠である。その上で、オルレアン慣習法が援用され、二期分の家賃を担保するに足りる家具でよい、とされる。オルレアン慣行では家賃は六カ月毎に支払われるから（↓注（82）参照）、二期分の家賃とは、一年分の家賃を意味するわけである。その後の論者は、特に根拠付けに腐心することなく、オルレアン慣習法を援用しつつ、同様の結論を認める。DUVERGIER, *supra, note (9),* tome 4, no. 16, p. 24.; TROPLONG, *supra, note (9),* tome 2, no. 531, p. 317. 一年分の家賃とは、パリの慣行を前提にすれば、四期分の家賃に対応するわけである。SAUGER, *supra, note (9),* p. 55. これらに対して、DURANTON, *supra, note (11),* tome 17, no. 157, pp. 156-157. は、家賃支払いを受けない賃貸人は何時でも契約の解除が可能であることから、当期分と次期分の二期の家賃を

担保できればよいとする。この論理によれば、パリでも二期すなわち半年分で足りることになろう。

(3)　家賃の減免

(a)不可抗力による賃借物の滅失・毀損

賃借人は、原則として賃貸借の全期間について約定の家賃を支払うべきことは当然であるが、賃貸借期間中に賃借物が「偶発事 cas fortuit」(=「不可抗力 force majeure」)[91] によって全面的に破壊された場合(滅失ケース)には、賃貸借契約は法律上当然に解除される(一七二二条、一七四一条)。部分的破壊(毀損)の場合には、賃借人は、状況に従って、あるいは賃貸借契約の解除を、あるいは賃貸借契約を維持したままで賃料の減額を請求することができる(一七二二条)。

(b)不可抗力による使用収益の剥奪

それでは、たとえば戦争のように不可抗力と見られる事態によって賃借人による使用収益(jouissance)の全部または一部が不可能になった場合にはどうであろうか。この問題は、後に見るように、普仏戦争に伴うドイツ軍のパリ包囲の際に現実に提起され、さらに第一次世界大戦時にも再び問題になったものである。これは、解釈論としては、不可抗力による使用収益の剥奪を右の一七二二条にいう賃借物の滅失毀損と同視しうるか、という問題である。

つとにポチエは、このような場合について家賃免除またはその減額を認めていた。[92] この見解は、ナポレオン法典制定後にも受け継がれる。たとえば、デルヴァンクゥルは、賃料は「使用収益」に対してのみ支払われることを強調しつつ、「各日の賃料は各日の使用収益の対価である」と述べた。ここで「使用収益」が意味するのは、日々の使用収益という、いまだ抽象化されない具体的なものである。すなわち、賃貸借契約における給付関係の具体的把握である。かかる把握

を前提とするば、不可抗力による使用収益剝奪ケースにおいては、賃料がその対価となるべき使用収益がないわけであるから、その限りで家賃債務が発生しない、あるいはその発生が停止するのは当然ということになる。[93] かかる見解は、少なくとも一九世紀の後半期までは判例および学説に受け入れられていたと見られる。[94][95]

(c)不可抗力による収入減収

それでは、同じく戦争などの不可抗力と見られる事態によって、使用収益自体が不可能になったわけではないが、賃借人の労働や賃借建物での商業・工業活動が阻害され、その結果、収入が減少しまたは皆無になった場合にはどうであろうか。使用収益が剝奪されているのでない以上、これをも一七二二条に含ませていくことは困難であり、この場合には家賃の減免は認められない、というのが基本的考え方となろう。しかし、農地賃貸借の領域においては、類似の問題状況を想定した規定がある。定額小作（bail à ferme）において偶発事（不可抗力）によって収穫減少があった場合に小作料の減額を認める民法典一七六九条以下の規定である。そこで、住宅賃貸借についてはともかく、定額小作と同様に賃借物上での収益活動を目的とする営業用建物の賃貸借については、この規定の趣旨から右の場合に家賃減額が認められないかが問題となりうるのである。

まず、定額小作における不可抗力による減収ケースについては、一定の要件のもとで小作料減額を認めるのがローマ法以来の伝統的解決であり、旧制下の学説もこぞってこれに賛成していた。[96] フランス民法典一七六九条以下の規定は、かかる伝統的解決を踏襲して設けられたものに他ならない。その論拠としては、立法過程において次の二点が説かれた。①「賃貸借契約は将来の果実の一種の売買契約」である。②「定額小作契約は実定契約（contrat commutatif）であ」り、「したがって、果実は小作料の対価（l'équivalent）でなければなら」ず、かくして、不可抗力による収穫減少ケースにおける小作料減額は「この契約の本質に属するのである」。[97] ここでは、賃貸借契約における給付関係が、先に一七二二

条に関して見た賃貸借契約の把握以上に具体的に把握されていることが注目される。ここでは、現実の使用収益だけでなく、それに基づく「果実」＝「収入」の取得が賃料の対価をなすものと捉えられているからである。

このような給付関係の具体的把握を営業用建物の賃貸借関係にも及ぼすならば、営業活動に基づく収益を「果実」と捉えた上で、その剝奪の場合に定額小作と同様の賃料減額請求権を導くことは不可能ではない。実際、ポチエは、そのような理由付けを明示しているわけではないが、右と同様の賃貸借契約の理解を提示しつつ、[98]営業活動阻害ケースについて家賃減額を認めるべきことを説いていた。[99]そして、民法典制定後には、ポチエの見解を援用しつつ、営業活動の「果実」という表現を明示して、それが不可抗力によって失われた場合に家賃減額請求権を認める見解が有力に主張されるに至るのである。[100]

しかし、右に示した肯定説は、先に見た、一七二二条の適用を不可抗力による使用収益剝奪ケースにも拡大する見解とは異なり、一九世紀の前半期から早くも批判の対象になった。そのような動向の先鞭を付けたのは、おそらくデュヴェルジエである。デュヴェルジエは、不可抗力による減収の場合に小作料減額請求権を認める一七六九条以下の規定を「賃貸借契約に本質的なもの」と理解する立法過程の把握に反対し、同条をあくまで一般原則に反する例外的規定と把握する。彼によれば、「賃貸借契約＝果実の売買」という理解は誤ったものであり、「賃貸人は、単に賃借人をして賃借物を使用収益させる義務を負うにすぎない。賃貸人は、この使用収益が多かれ少なかれ利益をもたらすことまでは担保しない。したがって、賃貸人が賃借人に使用収益を与えさえすれば、その債務は履行されたのである。この使用収益の結果は関係がない」のである。[101]この賃貸借契約の把握は、直ちには多くの学説の賛同を得ることができなかった。[102]しかし、この見解は、次第に学説に受け入れられるようになり、一九世紀後半期には支配的見解の地位を獲得する。[103]かかる見解に立つならば、一七六九条以下という明示の規定がある定額小作関係については不可抗力による減収ケースについ

て小作料減額を認めるのはやむをえないとはいえ、その規定は限定的に解すべきであり、その趣旨を営業用建物賃貸借関係に及ぼすのは適当でないということになる。[104]

右に示した新たな賃貸借契約観は、「賃貸借契約＝果実の売買」という把握と比較するならば、賃貸借契約における給付関係の抽象的把握に一歩を踏み出している。この見解は、使用収益に基づく「果実」、「収入」の取得ではなく、使用収益自体を賃料と対価関係に立つものと理解するからである。もっとも、そこでの「使用収益」の把握は、なお具体的なものであった。たとえばデュヴェルジエは、先に示したように、一七二二条の議論においては、現実の使用収益の剝奪ケースにおいても賃借人の救済（賃貸借契約の解除という形で）を認めていたのである。[105] しかし、そこで示された給付関係の抽象的把握をもう一歩推し進めるならば、賃料と対価関係に立つのは賃借物の引渡によって賃借人の使用収益を可能ならしむることであって、それが履行された以上、現実の使用収益が不可抗力で不可能になったとしても、賃料債務の消長に影響しない、という見解に至るであろう。実際に、一九世紀の後半期には、かかる見解が現われてくる。すなわち、前述のように、不可抗力による使用収益剝奪ケースに一七二二条を拡大適用して賃料減額請求を肯定するのが一九世紀中の支配的見解であったが、これに対する批判論が提起されてくるのである。[106] 一七六九条以下の領域でのデュヴェルジエらの制限論は、かかる賃貸借契約における給付関係の抽象的把握を貫徹する見解への途を切り開くものであったと評価することができる。

(91)「偶発事」と「不可抗力」は、これを厳密に区別すべしと説く論者もいるが（たとえば、René MAUS, *Etude théorique et pratique de la législation française des loyers*, th. Paris, Paris, Dalloz, 1924, pp. 20-21. そこでは、「必要なものをよく備えた意思 la volonté très bien outillé」であれば克服可能な出来事が「偶発事」で、反対にいかなる者にとっても克服不可能な出来

事が「不可抗力」とされる)、一般的には両者は同義語と解されている(たとえば、Association Henri Capitant, *Vocabulaire juridique*, publié sous la direction de Gérard CORNU. 3e éd., P. U. F., 1992, pp. 119 et 346. の該当項目を参照。「偶発事」が予見不可能性に重点を置くのに対して、「不可抗力」が不可抗性に重点を置くという視点の違いにすぎないとされる)ので、本稿でもこれを特に区別しない。

(92) POTHIER, *supra, note (22)*, nos. 148-149, p. 55. 具体的には、戦争時における敵の占領やペストの脅威によって賃借家屋に入居しえない場合(この場合には、家賃支払債務は発生しない)や、家屋への入居後、それに崩壊する危険が生じたため退去を余儀なくされた場合(この場合には、退去の時点から家賃債務発生が停止する)が想定されている。

(93) DELVINCOURT, *supra, note (11)*, p. 94, note (9), p. 420.

(94) たとえば、DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 3, no. 524, pp. 536-537.; TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 225 et suiv., p. 38 et suiv.; GUILLOUARD, *supra, note (31)*, tome 1, nos. 391-392, pp. 408-410. なお、ギユアールも、「賃料債務は、物の使用収益に応じて生じるのであり、何らかの理由でこの使用収益が不可能になった場合には、賃料支払債務は、その全部または一部について停止する」(no. 392, pp. 409-410.)と述べて、本文記載のデルヴァンクゥルと同様の把握を示している。

(95) 判例の挙示としては、GUILLOUARD, *loc. cit.*; Albert WAHL, *Droit civil et commercial de la guerre*, tome 2, Sirey, 1921, pp. 604-609. を参照。ただし、そこに示されるように、この問題に関する判決のほとんどは、一八七一年普仏戦争以降に出されており、この問題が現実に争われたのは、普仏戦争の時期であることがわかる。

(96) Jean DOMAT, *Les lois civiles dans leur ordre naturel, Du louage*, sec. 5, no. 4 et suiv., Œuvres complètes de J. Domat, Nouv. éd., par Joseph REMY, tome 1, Paris, Firmin Didot, 1828, pp. 212-213.; POTHIER, *supra, note (22)*, no. 153 et suiv., p. 57 et suiv. など。なお、原田・前掲書注(57)一一〇～一一一頁も参照。

(97) ①→ Communication officielle au Tribunat, Rapport fait par le tribun Mouricault, FENET, *supra, note (59)*, tome 14, p. 336.; ②→ Discours prononcé par le tribun Jaubert, FENET, tome 14, p. 354. この①と②とは、基本的には同旨に帰するが、そこには一定の論理の展開を見いだすことも可能である。すなわち、①においては、定額小作契約を果実＝収穫の売買と把握する古い賃貸借契約観がそのまま表明されているのに対して、②においては、使用収益の提供と賃料支払いという二個の相対立する債権・債務関係を中核とする「実定契約」として賃貸借契約を把握する近代的賃貸借契約観が打ち出されている。

その上で、この対価関係・給付関係をきわめて具体的なものとして把握することによって、①と同様の解決が導かれるのである。

(98) ポチエによれば、定額小作契約は「将来の果実についての一種の売買契約」であり（POTHIER, *supra, note (22)*, no. 139, p. 54.）、賃貸借契約一般については、「物の収益と使用の売買契約」との論理が示される（*Ibid.*, no. 4, p. 3.）。

(99) *Ibid.*, nos. 144 et 152, pp. 55 et 56. ポチエは、幹線道路に面していた建物を旅館経営のために賃借したところ、幹線道路が変更され、顧客が大幅に減少した、という例を挙げて家賃減額請求権を肯定する。他方、賃貸借契約締結時には近隣に競争者がいなかったが、その後競争者が出現して顧客が減少したような場合には、家賃減額は認められない。後者の場合には賃貸借契約時にそのような事態を予期すべきだからである。ここから示唆されるように、このポチエの立論は、事情変更原則のフランス的形態である不予見理論（la théorie de l'imprévision）の先駆的主張としても注目される。

(100) TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, no. 225 et suiv., p. 38 et suiv.

(101) DUVERGIER, *supra, note (9)*, tome 4, no. 151, p. 154.

(102) たとえば、トロロンは、デュヴェルジエに対して、問題の歴史的沿革を理解していないとの激しい批判を加えた。TROPLONG, *supra, note (9)*, tome 2, nos. 695-697, p. 437-442. また、オブリとロォは、立法者の見解は異なるという言い方でデュヴェルジエ説に反論を加えた。AUBRY et RAU, *supra, note (11)*, §371, p. 30, note (4).

(103) GUILLOUARD, *supra, note (31)*, tome 2, no. 559, pp. 101-102.; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *supra, note (16)*, no. 373, p. 186.; PLANIOL et RIPERT, *supra, note (82)*, tome 10, no. 643, pp. 933-934. など参照。ギユアールは、「賃貸借契約の実定的性格を厳格に解するならば、定額小作人は物の使用収益を得たのであり、彼はその小作料の全額を支払うべきである、といわなければならない」と述べている（p. 101.）。おなじく「実定契約」の観念を援用しながら、ここでの把握は、立法過程におけるジョベールのそれ（注（97）参照）とは大きく異なっている。

(104) たとえば、Voir, GUILLOUARD, *loc. cit.*

(105) 注（94）参照。なお、その点では、ギユアールも同様である。

(106) 解釈論的には、一七二二条の滅失・毀損の意義をより厳格に物理的なものに限定しようとすることになる。この立場に立つ典型的な論者として、BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *supra, note (16)*, nos. 336-337, pp. 167-169. no. 526, p. 271. を

挙げておく。滅失の定義を明確に物理的なものに限定するとともに、戦争については、「賃借人の立退を強制した出来事にもかかわらず、不動産は無傷で存続している」ことを理由に、一七二二条の適用を否定して賃料減額を認めない。なお、同書の共著者の一人であるワールは、後に、第一次世界大戦時における立法を素材としつつ、その考え方をより体系的に展開している。Albert WAHL, *supra, note (95)*, p. 604 et suiv.

5　小括――住宅賃貸借の法構造の特質

以上、概説的にではあるが、都市民衆に直接にかかわる個々の住戸を対象とする低家賃での賃貸借を念頭に置きつつ、一九世紀における建物賃貸借の法構造を検討してきた。ここでその特徴をまとめると、次の諸点を指摘することができよう。

①まず、賃貸借契約成立の局面に即していえば、とりわけ個々の住戸を対象とする低家賃での賃貸借の領域では、履行（賃借人の入居、家賃支払いなど）前における契約の拘束力の弱さを指摘することができる。たしかに、法律上の原則としては、賃貸借契約は諾成契約であり、当事者の合意のみで拘束力を生じる。しかし、この原則は、証拠法上の例外によって大きく制限されていた。すなわち、口頭による低家賃での賃貸借契約の存在を立証するに際して証人に訴えることが禁止されていたのである。この結果、当事者の一方（多くの場合には、賃貸人）が賃貸借契約の存在を否定する場合には、他の一方（通常は賃借人）がその存在を立証することは事実上不可能に近いことになった。また、「ドゥニエ・ア・デュウ」の授受があった場合に一定の地域慣行によって契約の解除権が認められていたことも、当初の合意

による契約の拘束力の弱さを示している。これらの結果、ここで想定している口頭による低家賃の住宅賃貸借は、あえていえば、現実の履行（目的物の引渡）があって初めて拘束力を認められる要物契約的な性格を強く帯びるものとなっていた。

賃貸借契約成立の局面ではもう一点、右の類型の賃貸借関係においては、当事者間の交渉と合意に基づいて契約関係の内容を個別的に形成していくというケースがまず存在しないことを指摘しうる。この領域における現実の契約締結は、賃借人による住戸の訪問と管理人に対する賃借の申込み、管理人による承諾と「ドゥニエ・ア・デュウ」の授受という形をとり、契約の目的物と家賃水準についての合意はあっても、それ以上の権利義務関係に関する個別的合意はまず存在しない。実際、契約はほとんどすべての場合口頭のものであり、個々の契約関係の特性に応じた特約を定めることはまずなかった。当事者による自律的法形成能力は著しく弱く、その結果、この領域では、当事者の意思を補充すべき民法典の諸規定および地域慣行が現実には重要な機能を果たすことになる。

②賃貸借契約存続中の当事者の権利義務関係については、それは、賃借人の使用権限の観点からというよりは、契約終了時の原状返還義務を中心に、賃借人の義務と責任を中心に構成されている点をまず指摘しうる。実際、賃借人の使用権限は、用方遵守義務と善良な家父としての使用義務を中心に厳格な枠を嵌められていたし、ある程度認められる変更・改良等の自由も、あくまで原状での返還義務の範囲内においてであった。他方、賃借物の滅失・毀損等によってこの原状返還義務を果たせない場合には、賃借人に厳格な責任が課されるのである。火事の場合の厳格責任は、その象徴的意味合いを帯びていた。ここでは、賃借人の使用権限の不動産所有権への従属が顕著である。

もっとも、この点に関しては、住宅賃貸借の領域における問題状況は、農地賃貸借や営業用建物の賃貸借（商事賃貸借）の領域における問題状況とやや異なっていたことも指摘する必要がある。すなわち、この後者の領域においては、

前述のように、耕作の自由、営業活動の自由を確保するためには、右のような使用権限に対する制約はきわめて重大な桎梏となる。しかし、住宅賃貸借の領域では、改良の自由に対する要求もさほど大きくなく、右のような制約があっても、住宅としての使用に重大な問題が提起されることはなかった。

③現実的により重要な問題点は、賃借権の安定性の領域において生じた。たしかに、ナポレオン法典における賃借権の法構造は、一定の期間が約定される場合には、その約定期間内の賃借権の安定性は比較的よく確保されるようになっている。不動産賃借権について公正証書または確定日付があることを要件とする対抗力の付与（一七四三条）は、そのための最も重要な法制度である。また、ローマ法のもとでは家屋賃貸借について賃貸人の一方的な自己使用の必要性を根拠とする取戻権が認められており（Loi Ædde）、家屋賃借人の安定性を著しく害していたが、これも、ナポレオン法典においては否定された（一七六一条）。そして、農地賃貸借および営業用建物賃貸借の領域においては、現実にもある程度長期の期間が約定されることが少なくなく（「三年、六年または九年を予定して」賃貸借契約が締結されることが一般的であった）、かかる賃借権の安定性を確保する性質の規定は、それなりに意味を持ったと見られる。

しかし、住宅賃貸借とりわけここで主として想定している都市民衆を主体とする賃貸借の場合には、期間を当事者間で定めることはまずなく、その結果、右に挙げた賃借権の安定性を確保する性質の規定の意味も、大きく減殺されていた。当事者間で期間の約定がない場合には、地域の慣行が重要な意味を持つことになる。この点については、多くの地域の慣行では、賃貸借単位期間の考え方が少なくとも一年間の期間を保障するものとなっていた。しかし、住宅問題の観点からは最も重要な意義を有するパリ慣行は、この点に対する例外をなし、賃貸借単位期間の考え方によっても賃借人は三カ月というわずかな期間しか保障されなかった。

賃貸借市場が安定している時期には、賃貸人のほとんどは職業的な貸し主で一定の家賃収入を確保できれば返還に特

に利益を見いだすものではないことからすれば、短期の期間保障しかなくても、大きな問題は生じないであろう。しかし、一度賃貸借市場が貸し手市場に転化すると、かかる制度的あり方は、重大な問題を発生させる。ひとつには、より家賃負担能力のある者を賃借人とすることを狙いとする、既存賃借人に対する解約申入れの危険が現実化するからである。また、仮に直接の立退請求を導かない場合であっても、期間保障の欠如は、賃貸人から短期間での家賃増額請求を可能にすることになる。すなわち、ここでは、継続賃料が市場賃料水準に連動して増額されることに対する抵抗力（固着性）が働きにくい仕組みになっているのである。

他方、ナポレオン法典のもとでは、家賃の決定は、あくまで当事者の自由に委ねられる。旧制下に存在した、家賃決定の自由に対してある程度の歯止めをかける法理論は、一九世紀の経済自由主義のもとではおよそ忘れられた存在になっていた。このような考え方に右の期間保障の短期性が結びつくとき、市場の論理が直接的に個々の賃貸借契約に貫徹していくことになろう。第二帝政期は、まさにそのような市場の論理が賃料水準に直接的に貫徹し、高家賃問題が深刻に提起された時期であった。この時期に提起される改革要求、さらには第一次世界大戦後の時期から本格的に展開する住宅賃貸借特別法制は、まさにこの問題への対処を中心課題として展開していくのである。

④最後に、不可抗力による収益剝奪などのケースにおける家賃減額請求権の領域においては、住宅賃貸借の領域では珍しく一九世紀中に顕著な理論の展開があった。それは、単に家賃の問題に止まらず、賃貸借契約の理論的把握自体にかかわる理論の展開であった。その方向を一言でいえば、賃貸借契約における給付関係の抽象的把握の進展である。

一九世紀の前半期には、賃貸借契約（特に定額小作契約）＝果実の売買という旧制以来の伝統的賃貸借契約把握も有力であり、この把握のもとで広く賃料減額請求権が認められていた。しかし、このような把握はまもなく否定され、賃貸借契約は賃料支払いと使用収益の供与が対価関係に立つ契約との把握が一般的になっていく。そしてさらには、この

使用収益の供与についても日々の現実のものではなく、契約当初の時点での引渡で足りるという把握が提示されてくるのである。

かかる賃貸借契約における給付関係の抽象的把握が進展すると、それに伴って家賃減額請求権の認められる範囲はそれだけ縮減していくことになった。賃借人の具体的使用収益活動のあり方（「果実」を現実に取得しえたか、現実の使用収益をなしえたか……）が、法的評価の対象外に放逐されるからである。給付関係の抽象的把握自体は、賃貸借契約の法的把握における近代的論理の進展と評価してよいであろう。しかし、それは、具体的には賃借人の利益と対立する形で進行したのである。第一次世界大戦後の住宅賃貸借特別法制展開過程における、先に挙げた家賃コントロールと並ぶもうひとつの重要な課題は、この問題への対処であった。そして、それに先立つ普仏戦争時の家賃モラトリアム措置の事後処理問題の中でも、この問題が深刻な形で争われることになろう。

さて、住宅賃貸借の領域において、最初に問題が噴出することになったのは、第二帝政期のパリである。その契機となったのは、「はじめに」において触れたように、オスマンによるパリ改造事業の実施と家賃の急激な上昇であった。以下、その分析に入ることにしよう。