

建物賃貸借における賃借人の中 途解約と損害軽減義務 —日中米の比較法的研究—

黄 少聡（コウ ショウソウ）

北海道大学 法学研究科



未来社会のあるべきかたち

- ◆ 空室を放置せず、損失を増やさない社会
- ◆ 転勤・廃業後の再出発を支える
- ◆ 貸す人・借りる人が納得できるルール

◆ なぜ研究するの？

「次の借り手を探すのは当然」と思うかもしれませんが、ところが法律では、契約が続いているのか、請求が家賃か損害賠償かで結論が変わります。

日本法は「住み続けたい人」を守ってきましたが、転勤・介護・廃業などで「退出したい人」の扱いは十分整理されていません。

この空白は再出発を妨げる一方、貸す人の正当な収入も揺るがします。

避けられる損失を増やさない考え方＝「損害軽減義務」。誰が空室損失を負担するかを明らかにする研究です。



◆ 3か国を比べると

【アメリカ】多くの州で、貸す人に合理的な再募集を求めます。住まいは保護を厚く、店舗・オフィスなど事業用賃貸は契約を重視。

【中国】まず裁判で契約を終わらせ、その後、再び貸せた可能性から実際の損失を計算。

【日本】中途退去の一般ルールが明確でなく、残りの家賃と再募集の関係が見えにくい。

共通するのは、残りの家賃全額ではなく「次の借り手を探しても残った損失」を基準にする考え方です。



◆ 日本で考えたいルール

- 1 契約が終わる時点を明確にする
- 2 再募集の努力を具体的に確認する
- 3 契約の規模・用途の違いを考慮する

借りる人の責任をなくすものではありません。貸す人にも損失をむやみに増やさない対応を求め、双方が予測できるルールをつくることが目標です。

