

GET ビジネス学習館  
2013 行政書士講座

第15回 民法 テキスト補助

本書は、「著作権法」によって、著作権等の権利が保護されています。

本書の一部又は全部につき、無断で複製、複写その他の方法で記録されると、著作権等の権利侵害となります。

上記のような使い方をされる方は、あらかじめ岐阜ひまわり事務所の許諾を求めてください。

<http://ido.gyosei.or.jp>

## 第4章 契約各論・2

### 1 消費貸借

片務・要物契約だよ。(双務じゃないよ)

要物契約の例としては、消費貸借契約・使用貸借契約・寄託契約・(代物弁済)・(質権設定契約)

#### けんちゃんのまとめ

〈消費貸借契約における担保責任〉

	無利息消費貸借		利息付消費貸借
要件	目的物に隠れた瑕疵がある事	①目的物に隠れた瑕疵がある事 ②貸主が瑕疵を知りながら借主に告知しない	目的物に隠れた瑕疵がある事
効果	貸主は担保責任を負わない ※借主は瑕疵ある物の価額を返還することが出来る	貸主は ①瑕疵なき物を交付する義務 ②損害賠償義務を負う	

### 2 使用貸借

使用貸借の勉強方法は貸貸借と区別して覚えること

#### 1. 意義

「無償」だと言うことで、「貸貸借」と違う

「借りた物自体を返す」と言うことで、「消費貸借」と違う

#### 2. 使用貸借の効力

##### (1) 借主の権利

- ① 目的物を使用・収益できる
- ② 特別の必要費・有益費の費用償還請求

(通常必要費は借主負担。って処に注意)

但し、目的物を返還してから1年以内に行使しないかん

#### けんちゃん用語チェック

通常必要費の例：建物の敷地の賃料や建物の固定資産税など

特別必要費の例：災害で破損した建物の修繕費用など

有益費とは、目的物の価値を増加させるための費用。

有益費の例：トイレをボットンから水洗に替えた場合や床板の張り替え費用等

(3) 貸主の義務

①特別の必要費・有益費の償還義務

貸主は、借主が特別の必要費や有益費を支出した場合は、これを償還する義務がある。

②担保責任

原則：貸主は責任を負わない

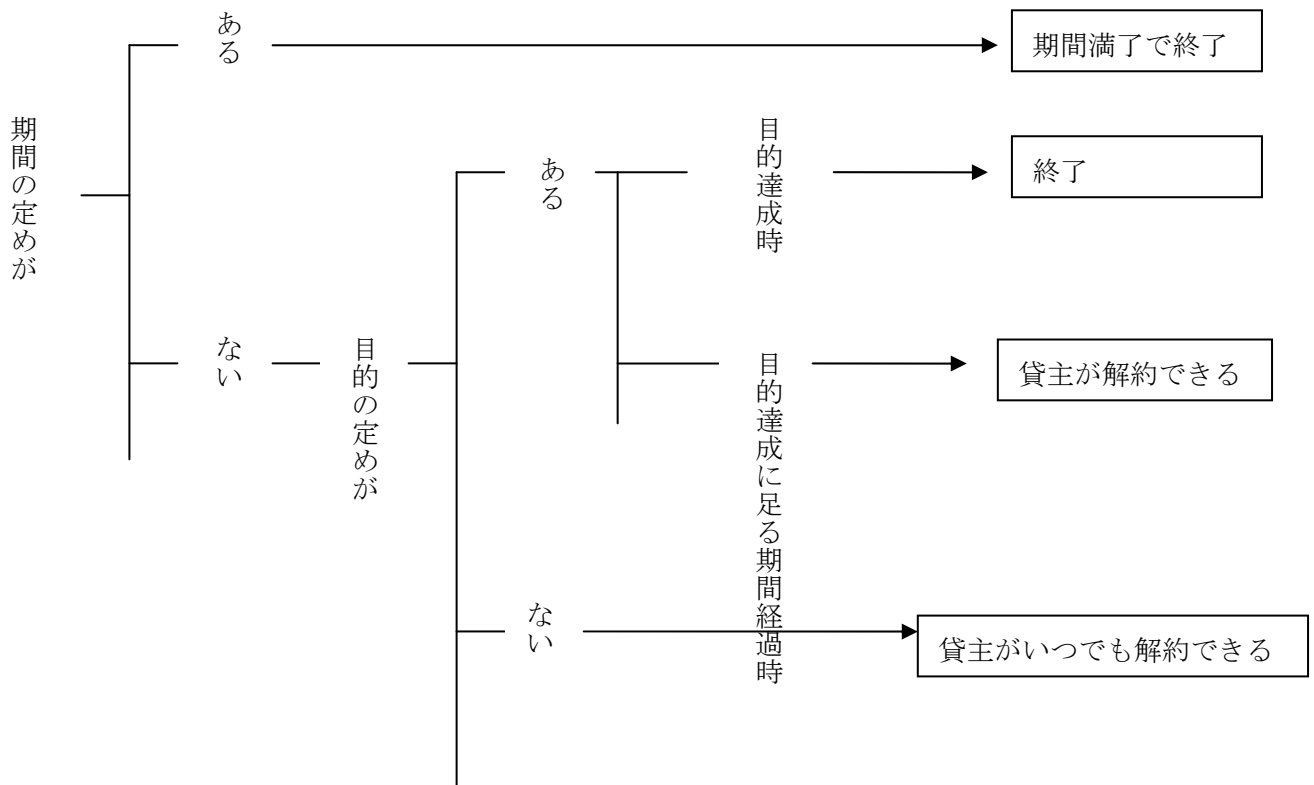
例外：その瑕疵・不存在を知らながら借主に告げなかった時は責任を負う

けんちゃんのまとめ

〈賃貸借契約と使用貸借契約との比較〉

	賃貸借	使用貸借
償還義務	必要費は借借人に <u>直ちに</u> 償還 有益費は <u>賃貸借終了時に</u> 支出費用 又は増加額を償還	特別の必要費は借主に償還（1年以内） （通常の必要費は借主負担） 有益費は借主に償還（1年以内）
担保責任	賃貸人は借借人に担保責任を負う	原則：貸主は担保責任を負わない 例外：悪意で告げなかった時は負う

3. 使用貸借の終了



(4) 借主の死亡による終了

けんちゃんのまとめ

原則：死亡によって法律関係は終了しない

例外：組合契約・雇用契約・使用貸借契約・代理関係・委任契約 は死亡により終了

### 3 賃貸借契約

#### 3. 賃貸借の効力

##### (1) 賃貸人の義務

- ① 使用・収益させる義務
- ② 修繕義務

賃貸人は修繕義務を負う。賃貸人が修繕義務を果たさない時は、債務不履行責任を負う。

- ③ 賃借人が目的物に関して支出した費用の償還義務

賃借人が必要費（保存費・管理費）を支出した時→賃貸人は直ちに償還しないかん

賃借人が有益費を支出した時

→賃貸人は賃貸借契約の終了時、支出した金額か増加額のいずれかを償還しないかん  
(選択権は賃貸人)

★ 賃借人は費用償還請求権については留置権を有する。しかし、裁判所が期限を許与した時は賃借人は留置権を行使できなくなる。

- ④ 敷金返還義務

(最判 S48. 2. 2)

建物の賃貸借終了後引き渡し前にその所有権が他に移転された場合、敷金に関する権利義務の関係は、新所有者に承継されない。なぜならば、賃貸借終了後に目的物が譲渡されても、賃貸人たる地位が譲受人に移転しないからだぴょん

(最判 S53. 12. 22)

賃借権が旧賃借人から新賃借人に移転され賃貸人がこれを承諾したことにより旧賃借人が賃貸借関係から離脱した場合、特段の事情がない限り、敷金に関する敷金交付者の権利義務関係は新賃借人に承継されない。なぜならば、承継を肯定すると、旧賃借人が新賃借人のために担保たる敷金を提供することとなり、旧賃借人に不測の損害を及ぼすおそれがあるからであるんだぴょん

(最判 S44.7.17)

敷金は、賃貸借契約終了の際に賃借人の賃料債務不履行があるときは、その弁済として当然これに充当される性質のものであるから、建物賃貸借契約において該建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位に承継があった場合には、旧賃貸人に差し入れられた敷金は、賃借人の旧賃貸人に対する未払賃料債務があればその弁済としてこれに当然充当され、その限度において敷金返還請求権は消滅し、残額についてのみその権利義務関係が新賃貸人に承継される

##### (2) 賃借人の義務

- ① 賃料支払い義務

(最判 T10. 9. 26)

賃貸人が修繕義務を履行しないため目的物が使用収益に適する状態に回復しない間は、賃借人は賃料の支払いを拒絶できる。なぜなら、賃貸人の修繕義務と賃借人の賃料支払い義務は同時履行の関係にあるからさ

**けんちゃんのまとめ**

〈賃貸借契約と使用貸借契約との比較〉

	賃貸借	使用貸借
償還義務	必要費は賃借人に <u>直ちに</u> 償還 有益費は <u>賃貸借終了時に</u> 支出費用 又は増加額を償還	特別の必要費は借主に償還（1年以内） （通常の必要費は借主負担） 有益費は借主に償還（1年以内）
担保責任	賃貸人は賃借人に担保責任を負う	原則：貸主は担保責任を負わない 例外：悪意で告げなかった時は負う
賃料支払義務	あり	無い
目的物の保管義務	善管注意義務 用方遵守義務	善管注意義務 用方遵守義務 通常必要費の負担義務
目的物の返還義務	あり	あり

（3）第三者との関係

① 目的物の新所有者と賃借人の関係

（605条）賃借権は債権であるが、不動産の賃借権は登記することができ、これを登記した時は、その後、その不動産について物権を取得した者に対しても その権利を対抗できる。

すなわち、

賃借権は登記することにより物権と同じ効力が与えられる



建物の新所有者などの、その後に物権を取得した者にも賃借権を主張できる。（誰に対しても賃借権を主張できる。の意）

（最判 S 46. 4. 23）

土地所有者がその所有権とともに賃貸人の地位を譲渡する時は、賃借人の承諾を必要とせずに、新旧賃貸人の間の契約で成立する。

（最判 S 49. 3. 19）

新賃貸人が賃借人から賃料を請求するには登記を備えていないとダメだよん。あぁちよいなちよいな

（4）賃借権の譲渡・賃借権の転貸

① 原則

（最 S 26. 4. 27）

賃借人が無断でその賃借物を転貸した時は、賃貸人は所有権に基づいて転借人に直接に返還請求できる。

（賃貸借契約を解除してからでないとい転借人に返還請求できない。というわけではない。事に注意）

③ 賃貸人の承諾ある賃借権の譲渡・賃借物の転貸

(b) 賃貸人の承諾ある賃借物の転貸の場合

① 転貸の効果

**けんちゃんの参考資料**

賃貸人の転借人に対する賃料の請求については、次の点が重要だぴょん

- ① 転借人は賃借人に対する賃料の前払いをもって賃貸人に対抗することができない
- ② 賃貸人が転借人に請求することのできる額は、賃借料・転借料のうち低い方の額である。

ここでいう「前払い」の時期とは、転貸借契約で定められた時期を基準にする。

- ①②の具体例 AはBに賃料3万円（毎月1日の当月分払い）で建物を賃貸し、BはこれをAの承諾を得てCに賃料3万5千円（毎月1日の当月分払い）で転貸した。CはBが8月20日に「9月分を払ってチョ」と言うので支払ったのだが、Bはその日のうちに夜逃げしよった。9月1日になり、Aが「9月分の転借料3万5千円を払え」と請求してきた。Cは二重払いしないかんか？



Cは賃料の前払いをもってAに対抗できない。よってAにも支払わなあかん。しかし、AがCに請求できる賃料は賃借料と転借料のいずれか低い金額なので、3万円となる。

**㊦ 賃貸借契約が終了した場合**

- (i) (最判 S9. 3. 7)

Aが建物をBに賃貸し、BがさらにCに転貸したとき、BC間の転貸につきAの承諾がなされた後にAB間の賃貸借契約が合意解除された時、この合意解除が信義誠実に反しないような特段の事由がない限りAはCに建物の明渡しを請求できない。

- (ii) 建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申し入れによって終了するときは、**建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗することができない**（借地借家法第34条1項）。

- (iii) (最 S37. 3. 29)

賃借人の債務不履行を理由に賃貸借契約を解除する時は、賃貸人は賃借人に催告するだけで良く、転借人に催告をしなくても解除できる。

- (iv) (最 H9. 2. 25)

賃貸借契約が賃借人の債務不履行を理由に解除された事により終了した時は、賃貸人の承諾ある転貸借契約は、賃貸人が転借人に対し目的物の返還請求をした時に賃借人の転借人に対する債務の履行不能により終了する。

**けんちゃんの参考資料****【覚えて欲しいけんちゃんの関連判例】**

- (最 S44. 7. 14)

賃貸目的物が譲渡されると賃貸人の地位も移転するが、旧賃貸人に対して支払った敷金は、賃借人に未払い賃料があれば当然に充当され、残金があれば新賃貸人に承継される

(最判 S35. 6. 23)

Aが建物をBに賃貸し、BがさらにCに転貸した時、BC間の転貸につきAの承諾がなされた後Cが建物の所有権をAから取得したことにより賃貸人と転借人の地位が同一人に帰属した場合、BC間に転貸借契約を消滅させる合意がない限りはCの転借権は消滅しない。

(最判 S26. 5. 31)

無断転貸を承諾しない賃貸人は、賃貸借契約を解除することなく、直接転借人に対して目的物の明け渡しを請求できる。なぜならば、賃貸人の承諾なく転貸が行われた場合、賃貸人との関係では転借人は不法占拠者となるからだよん

#### 4. 賃貸借の終了

##### (3) 解除

契約が解除されると、原則：**遡及的に消滅**する

例外：継続的性質を有する契約は **将来に向かって消滅**する

(例) 賃貸借契約・雇用契約・委任契約・使用貸借契約

##### (4) その他

原則：死亡によって法律関係は終了しない

例外：死亡により終了する法律行為

組合・雇用・使用貸借・代理関係・委任

## 第5章 契約各論・3

### 1 請負

#### 2. 請負の効力

##### (1) 請負人の仕事完成義務

###### ① 仕事完成義務

請負人は仕事を完成させる義務を負う。よって、仕事完成前の災害による損失は請負人負担となる。

###### ② 目的物引渡義務

(最判 S7. 5. 9)

建築の注文者が主要材料である木材の一切を供給した時は、その建物の所有権は注文者に帰属する

(最判 S44. 9. 12)

請負人が材料を提供した時は、その建物の所有権は請負人が取得し、引渡しによって注文者に移転する。但し、請負人が材料を提供した時でも、注文者が代金の全部又は大部分を支払っている時は、その建物の所有権は完成と同時に注文者に帰属する

##### (2) 請負人の担保責任

###### ① 原則 (注文者の権利)

###### (a) 瑕疵修補請求権

原則：相当な期間を定めて瑕疵の修補を請求できる

例外：瑕疵が重要でなく過分の費用が要する時は認められん

###### (b) 損害賠償請求権

- ・ 修補が可能でもその修補をしないで損害賠償請求出来る事に注意
- ・ 損害賠償請求権と報酬請求権とは同時履行の関係にある

(両者には同時履行の抗弁権が付いているが、相殺が出来る。との判例もあり)

###### (c) 契約解除権

原則： 契約を解除できる

例外： 建物・土地の工作物の時は契約解除できない ←

(解除すると原状回復義務ある。完成した建物を壊すのはもったいないやん。だからだよん)

###### ③ 担保責任の存続期間

原則 : 1年

例外 1 : 土地の工作物の時 5年

例外 2 : 石造り・土造り等の時 10年

比較

#### 3. 請負の終了

##### (1) 仕事未完成の間における注文者の解除権

(一般に解除権が発生するのは債務不履行があった時だが、請負契約では注文者が不要になった仕事をあえて完成させる必要もないから損害賠償を条件に解除権を与えた)

- ・ 注文者の解除権であり請負人には解除権無い事に注意
- ・ 土地の工作物でも解除出来る事にも注意 ←



**けんちゃんのまとめ**

**【請負契約における解除】**

要件	請負人が仕事を完成していない場合である事	注文者が破産手続開始の決定を受けた場合であること
効果	注文者はいつでも請負人の損害を賠償して契約を解除できる ※土地の工作物でも解除できる	請負人及び破産管財人は契約を解除できる