

GET ビジネス学習館
2014 行政書士講座

第14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3章 契約各論・1

1 贈与

4. 贈与者の担保責任

贈与契約では、贈与者は、目的物に瑕疵又は不存在があっても、担保責任を負わない。しかし、贈与者がその瑕疵又は不存在を知りながら受贈者に告げなかったときは、瑕疵担保責任を負う

(551条①)。ただし、受贈者が悪意の場合は、贈与者は瑕疵担保責任を負わないと考えられている。

また、負担付贈与については、贈与者は、その負担の限度において、売主と同じく担保の責任を負う(551条②)。

5. 定期贈与

定期の給付を目的とする贈与は、贈与者又は受贈者の死亡によってその効力を失う(552条)。

定期贈与は、契約当事者間の人的な繋がりが多いことから、契約当事者の死亡により効力を失うのである。ただし、本条は意思推定規定と解されるから、これと異なる特約も認められる(大T6.11.5)。

2 売買

2. 売買総則

(1) 手付け

① 解約手付け

(最S40.11.24)

Aは自己所有の土地をBに1000万円で売却することになり、Bから解約手付けとして100万円貰った。契約内容が「Aがこの土地に建っているバラック小屋を壊して、更地にしてBに引渡す。」というものだったので、Aはこのバラック小屋を壊した。その後、Cが「この土地を1300万円で買いたい。」と言ってきたのでAはBに200万円を払って契約を解除した。Bの言い分は「Aは既に契約の履行に着手している(バラック小屋を壊した)ので557条①により解除はできない。」と主張した。

↓

確かにAはバラック小屋を壊しているので、契約の履行に着手している。と言えるが、Aは自分が契約の履行に着手している場合でも、相手方であるBが契約の履行に着手していないのであれば、Bに不当な損害を与えるわけではないから、契約を解除できる。

すなわち、履行に着手した者でも、相手方が履行を着手するまでの間は557条により契約を解除できる。

3. 売買の効力

(3) その他

③ 果実の帰属・代金の利息

(575条の趣旨)

(例)「売買契約締結日」から「建物引渡し日」までの間の賃料は誰の物になるか?

AはCに賃貸している建物をBに売った。Bは「売買契約締結により建物の所有権は俺にある。だから<売買契約締結日>から<建物引渡し日>までの間の賃料も俺の物」と主張した。

それに対しAは「<売買契約締結日>から<建物引渡し日>までの間の管理費用は俺が払っている。しかも売買代金も貰ってない。んなこと言うのなら管理費用と売買代金の利息を払

いやがれ。」と主張した。



<売買契約締結日>から<建物引渡し日>までの間の果実（賃料）は、売主が取得できる。その代わりに買主は<売買契約締結日>から<建物引渡し日>までの間の管理費用や代金の利息を払わなくても良い。

としたのが 575 条の趣旨。これを踏まえて下記の判例・・・

(最判 T13. 9. 24)

Aが約束の引渡し日までに、建物を引渡さなかった（遅滞した）時の「売買契約締結日」から「建物引渡し日」までの間の果実（賃料）は、誰のものか？



Aは建物の引渡しを遅滞したとしてもBから代金を受領していなければ、「売買契約締結日」から「建物引渡し日」までの間の果実（賃料）を取得できる。

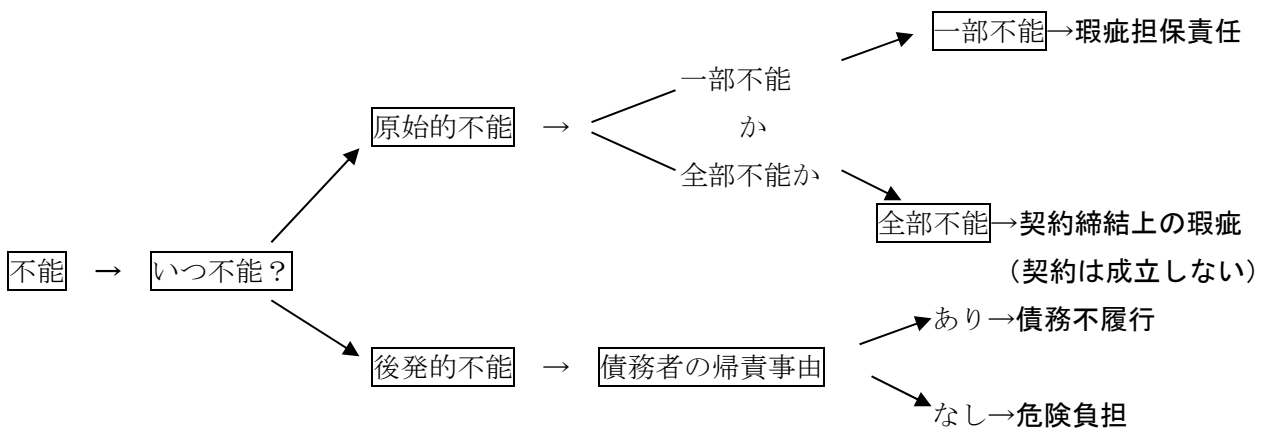
(最判 S7. 3. 3)

但し、Aが代金を受領している時、果実（賃料）はBのものとなる。

4. 売主の担保責任

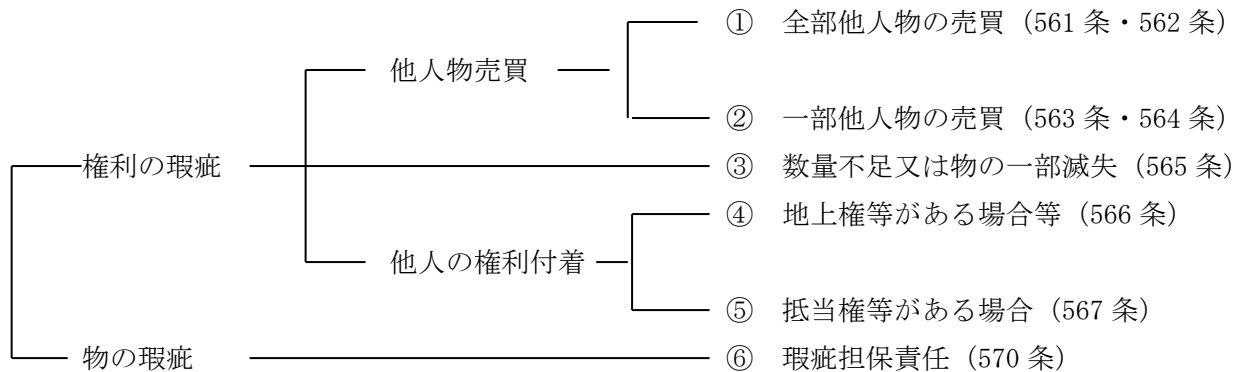
けんちゃんの参考資料

【債務不履行と瑕疵担保責任と危険負担】



けんちゃんの参考資料

【担保責任の種類】



【債務不履行との比較】

① 特定物の売買についてだけ適用される

なぜなら、種類物（不特定物）の場合、売主は調達義務（完全履行義務）を負うので、売主が提供した品が不良品であった場合、買主は代わりの品を請求すればよく、担保責任の規定を適用する必要はないからである。

但しこれは通説であり、不特定物売買に担保責任の規定を適用した判例も多い。

例：（最判 S 36.12.15）プリント P 1 0 5 見てちょんまげ

- ② 債務不履行責任が過失責任であるのに対して、担保責任は無過失責任である
- ③ 債務不履行の場合には完全履行請求権が認められるが、担保責任にはそれがない
- ④ 債務不履行の場合よりも権利行使の期間が短期間に制限されている

無過失責任とは、損害の発生について行為者に故意や過失がない場合でも、行為者が損害賠償の責任を負うこと。

過失責任とは、損害の発生について故意または過失がある場合にのみ、その損害を賠償する責任を負うこと

① 全部他人物の売買（561条・562条）

【買主の権利】

（ア）買主が善意の場合：契約の解除・損害賠償請求

（イ）買主が悪意の場合：契約の解除

② 一部他人物の売買（563条・564条）

（ア）買主が善意の場合：代金減額請求・契約の解除・損害賠償請求

（買主が事実を知った時から1年以内に行使しなあかん）

（イ）買主が悪意の場合：代金減額請求

（契約の時からから1年以内に行使しなあかん）

③ 数量不足又は物の一部滅失（565条）

（ア）買主が善意の場合：代金減額請求・契約の解除・損害賠償請求

（買主が事実を知った時から1年以内に行使しなあかん）

（イ）買主が悪意の場合：売主の担保責任は生じない

④ 地上権等がある場合等（566条）

（ア）買主が善意の場合：契約の解除・損害賠償請求

（買主が事実を知った時から1年以内に行使しなあかん）

（イ）買主が悪意の場合：売主の担保責任は生じない

⑤ 抵当権等がある場合（567条）

（ア）買主の善意・悪意を問わず：契約の解除・損害賠償請求

（イ）自ら費用を支出して所有権を保存した場合：売主にその費用の償還を請求できる

⑥ 瑕疵担保責任（570条）

（ア）買主が善意・無過失の場合：契約の解除・損害賠償請求

（買主が瑕疵の存在を知った時から1年以内に行使しなあかん）

（イ）買主が悪意又は有過失の場合：売主の担保責任は生じない

（最判 H13.11.27）

土地建物を購入し、長期間居住していた買主が、建物が老朽化したため、改築しようとしたところ、

土地の一部に道路位置指定がなされているために、建物の改築にあたっては床面積を大幅に縮小しなければならないという支障が生ずることが判明した。

そこで買主は、売主に対し、瑕疵担保による損害賠償を請求しました。買主がこの請求をしたのは、瑕疵を発見してから1年以内でしたが、売買契約および土地引渡しから20年以上が経過したあとだった。



買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権は、売買契約に基づき法律上生ずる金銭支払請求権であって、これが民法167条1項にいう「債権」に当たることは明らかである。この損害賠償請求権については、買主が事実を知った日から1年という除斥期間の定めがあるが、これは法律関係の早期安定のために、買主が権利を行使すべき期間を特に限定したものであるから、この除斥期間の定めがあることをもって、瑕疵担保による損害賠償請求権につき民法167条1項の適用が排除されると解することはできない。さらに、買主が売買の目的物の引渡しを受けたあとであれば、遅くとも通常の消滅時効期間満了までの間に瑕疵を発見して、損害賠償請求権を行使することを買主に期待しても不合理ではないと解される。また、瑕疵担保による損害賠償請求権に消滅時効の規定がないとすると、買主が瑕疵に気づかない限り、買主の権利が永久に存続することになるが、これは売主に過大な負担を課するものであって、適当とはいえない。

したがって、瑕疵担保による損害賠償請求権には消滅時効の規定適用がある。

参考+α

1. 瑕疵担保責任の法的性質

(最判S 36.12.15)

不特定物の売買において給付されたものに瑕疵のあることが受領後に発見された場合、買主が瑕疵担保責任を問うなど瑕疵の存在を認識した上でこの給付を履行として認容したと認められる事情が存在しない限りは、買主は完全履行請求権を有し、また、この不完全履行が売主の責めに帰すべき事由に基づく場合には、債務不履行の一場合として損害賠償請求権及び契約解除権をも有する。

↓ もお少し解かり易く・・・

担保責任の規定は、① 特定物売買についてだけ適用される

② 特定物売買なのだから買主には完全履行請求権がない。

これを踏まえて・・・

この事案は「不特定物売買について」なのだから、売買の目的物に瑕疵があったとしても

原則：担保責任の規定は適用されず、買主には完全履行請求権がある。

更に、売主（債務者）に帰責事由があれば債務不履行となり、買主（債権者）には損害賠償請求権や契約解除権も発生する。

例外：買主が給付された目的物に「瑕疵があっても構わない」と受取った場合には、不特定物売買であっても、売主には担保責任が生じる。

【覚えて欲しいけんちゃんの関連判例】

③ 数量不足又は物の一部滅失

(最判S 43.8.20)

565条の数量指示売買とは、当事者が目的物の実際に有する数量を確保する為、その一定の面積等を売主が契約において標示し、かつその数量を基礎として、代金が定められた売買を指すが、土地の売買においては、目的の土地を登記簿記載の坪数をもって表示したとしても、登記簿記載の坪数は、必ずしも実測の坪数と一致するものではないから、売主が、その坪数のあることを表示したものという

べきではない。よって、数量指示売買とは、必ずしも言えない。

⑥ 瑕疵担保責任

(判例)

建物とその敷地の賃借権とが売買の目的とされた場合、この敷地に賃貸人が修繕義務を負担すべき欠陥が契約当時に存する時には、目的物の瑕疵にあたるか？



目的物に隠れた瑕疵があるといえず、買主はこれを理由として契約解除はできない。

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
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

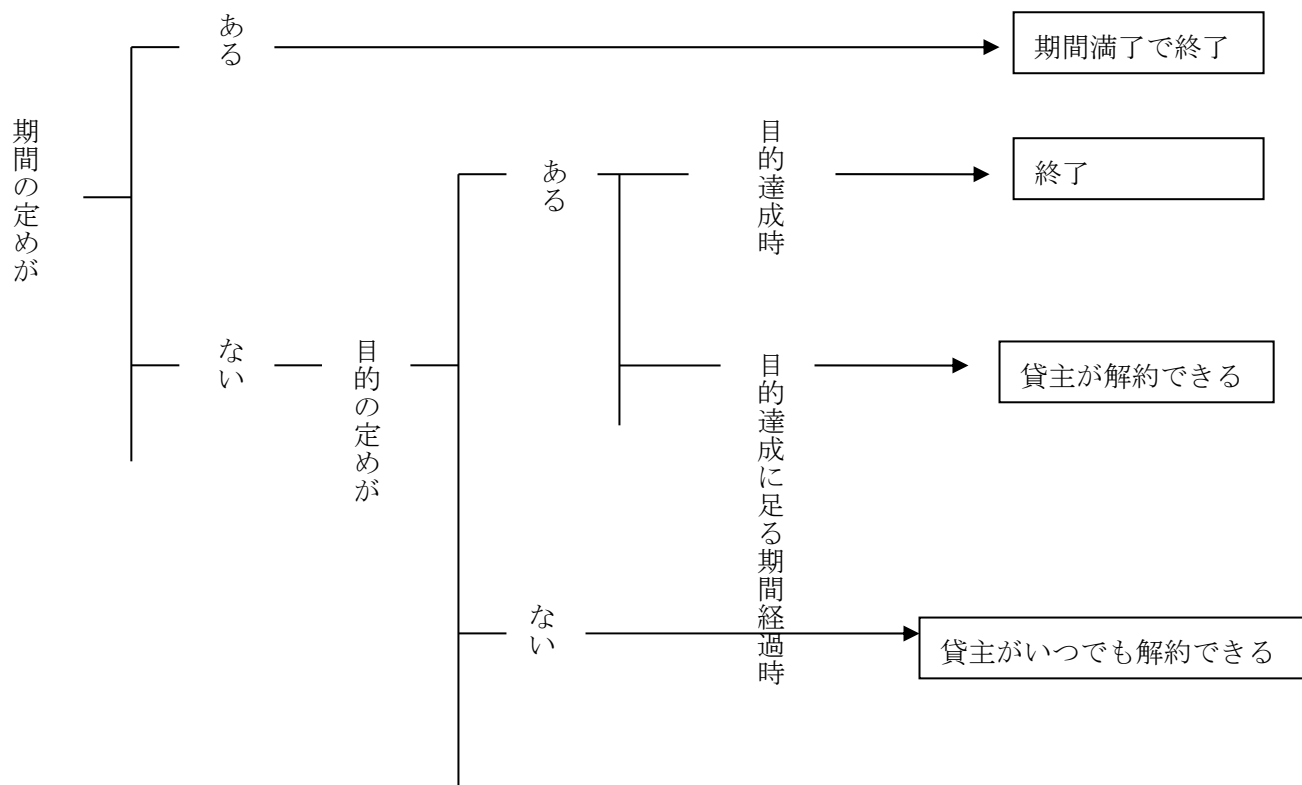
例外：その瑕疵・不存在を知らながら借主に告げなかった時は責任を負う

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	必要費は借借人に直ちに償還 有益費は賃貸借終了時に支出費用 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	貸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>	特別の必要費は借主に償還（1年以内）

	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	(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