

GET ビジネス学習館
2014 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>

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S46.4.23）

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S49.3.19）

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。あぁちょいなちょいな

(4) 賃借権の譲渡・賃借権の転貸

① 原則

(最 S26. 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は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月分を払ってちょ」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、B C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、B C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