

択一知識編 ワンポイントアドバイス 民法債権 2

【455条】

具体例 催告・検索の抗弁を行使された後、債権者が主債務者に請求・執行をしないているうちに、主債務者が無資力になった 債権者がぐずぐずしていたのが悪いから、保証人は責任を免れる（たとえば、債権者がすぐに執行すれば全額債権を回収できた...という場合は、保証人は免責される）

【P313 根保証など】

根保証は根抵当を頭におけばいい

いずれも被保証人に発生する債務を丸ごと保証するもの

（保証される債務の範囲は契約にしたがって決まる） こういう保証債務は相続性がない

例外は賃貸借契約における借主の債務の保証 無視してもよい事項

【466条】～P315 平成 11.1.29 の判例

向こう1年で発生する債権＝近い将来発生する債権しか債権譲渡の対象にならない？

そうでないことが明らかになった

債権の発生可能性が低いとか、発生時期が先であるという事情があるからといって債権譲渡の対象にならないわけではない（特段の事情がある場合のみ債権譲渡が否定されるのみ）

たとえば、将来あがる売掛代金債権を譲渡し、金を得ることを判例が認めたことになる

【467条】～P319

譲渡予約について通知・承諾がされた場合 第三者に債権譲渡の効力を対抗するには、それだけでは足りない。実際にされた債権譲渡についての通知・承諾を必要とすべき（最判平13.11.27）

【468条】～P322 被担保債権の消滅に伴う抵当権の消滅 抹消登記なくして第三者に対抗できる

【474条】～P326 第三者の弁済 他人の債務を自己の名で弁済すること

cf .他人の債務を自己の債務として弁済するのは非債弁済

善意なら弁済金の返還請求が可能、悪意なら返還請求ができない

ある者の債務に法律上の利害関係があるもの

有効に第三者弁済ができ、結果として法定代位が可能

#ただし、保証人は法定代位ができるが、第三者弁済をするわけではない

【477条】～P328

具体例 他人から盗んできた化粧品で弁済を受けた買主が善意で化粧品を使ってしまう

弁済は有効

ただし、本来の権利者から現存利益がある限り不当利得返還請求をされる。過失があれば不法行為に基づく損害賠償請求をされる 債権者は債務者に求償ができる

【479条】～P330

具体例

・債務者が準占有者に過失があって弁済

そこで債権者が準占有者に対して持っている債務で相殺をした場合

改めて弁済をする必要はない

【480条】 受取証書(例 真正の領収書)の持参人への弁済 478条でなくこの特則で処理

【482条】～P333 代物弁済がされたが、給付した物に瑕疵があった場合

いったん受領され、債務が消滅した以上、代物請求は不可能

ただし、担保責任の追及が可能(有償契約の一種だから)

【488, 489, 491条】～P335～P337 弁済充当 弁済が残債務に不足する場合

どこに弁済され、消滅するかの問題

・複数の債権のうちどれが消滅するか

・法定充当

当事者の指定がない場合(債権者の指定に対して債務者が異議を述べた場合を含む)

複数の債権のうちどれに充当するか 489条で決する

一個の債権のうち、費用・利息・元本のどこに充当するか 491条で決する

【493条】～P339 加工債務の例=ダイヤの原石を持ち込んでもらい、磨いて渡す債務

【494条】 受領の拒絶がある場合供託ができる

? 弁済の提供は必要か? 必要というべき

P340の受領拒絶の意思が明確な場合は? もともと弁済提供としても準備しかいらぬ

供託をするというのはそれ以上のことをすることだから、弁済提供をしているのと同様

P341の交通事故による損害賠償請求事件における判例

・要するに損害賠償額に争いがある場合 いったん定まった賠償額による弁済提供は有効

この受領拒絶を理由とした供託も有効ということ

【496条】～P342 供託物の取戻 債務者が思い直して弁済をする、債務がないことが確定した場合などに行使できる権利

取戻権についての消滅時効 免責を受ける必要がなくなったときから

例 債務が存在しないことが確定した時点から

cf . 供託しても、債務がないことが確定しない限り、取戻をすると免責されない

取戻は事実上できない

【497条】 供託に適しない物とは? 生もの、生きた動物

【Topic 相殺ができるか?】

代金債権に同時履行の抗弁権がついている場合

債権者からの相殺は不可，債務者から抗弁を放棄して相殺することは可能

・保証債務の相殺～催告・検索権が付着している場合

債権者からの相殺は不可，保証人からの相殺は可能

・時効消滅した債権の相殺

債権者(条文あり)・債務者(条文はないが放棄にあたる)のいずれの方からも可能

・不法行為に基づく損害賠償請求権，差押禁止債権(例 給料債権など)

債務者(加害者，給与の支払いをする者)からの相殺は不可

債権者(被害者，被用者)からの相殺は可能

・差し押さえられた債権による相殺(反対債権は差押後に取得したとする)

債権者(処分禁止の趣旨から当然)・債務者(条文あり)のいずれからの相殺とも禁止

【514条】～P356 債務者の交代による更改

・旧債務者にとっては免責的債務引き受け その意思に反する更改は不可

・なされたとき，新債務に担保は当然には移転しない

【515条】～P356 債権者の交代による更改

・債権譲渡と類似 通知・承諾が必要

・ただし，担保は引き継がれない 債権譲渡が利用され，更改はあまり利用されない

【517条】～P356 新債務が成立しない場合 旧債務は復活するのが原則

新債務が成立しないのに旧債務も消滅したままの場合

・当事者が無効原因に悪意の場合(通謀虚偽表示など)

当事者は事情を知っている 保護の必要性なし

cf .新債務が不法の原因のため無効の場合

当事者の善意・悪意にかかわらず，旧債務は消滅しない

【P362】 利息付き消費貸借は片務・有償

後はいかなる契約類型も，片務・無償か，双務・有償に分類される

【522，527条】～P363，366

原則

522，527条とも 延着により，承諾 or 申込の取消が無効の場合

本来契約は成立しない(522条)or 契約は成立する(527条)

要件

・通常の期間内には延着しない時期に出している場合

・相手方(申込者，承諾をした者)が延着はしないだろうということを知りうる場合

例 消印などを見れば分かる

義務・効果

・通知をして相手に真実を教えてあげる必要 通知を怠ると相手の信頼通りになる

遅着したのに契約は成立してしまう(522 条)
or 申込が撤回され、契約は不成立に終わる(527 条)

【523条，528条】 無効行為の転換に関する規定

- ・523 条 遅延した承諾は無効のはず 新たな申込とできる
- ・528 条 修正した承諾 新たな申込となる

【525条】 ~ P364

原則 意思表示の発信後に表意者が死亡しても意思表示の効力は失われない

修正 反対の意思を表示，到達前に相手が事情を知った場合は申込が失効

cf .到達後に相手が事情を知った場合 申込は有効

97 条 2 項の適用がない場合 原則通り死亡により法律関係は終了しない
申込が有効だと考えた相手方保護

【526条】 ~ P366 意思表示と認められる事実がある場合の例

石炭の定期的送付契約 一方的な送付が数十度行われ，内金も数度支払われたという事例

明確に申込，承諾にあたる事実がないが契約が成立する

異議なく受領した点において契約が成立！

講義レジュメ 民法第7回

【533条】

P369

ー 2

(2) 先履行義務を負担するものが履行期を徒過し, 反対債務の履行期が到来した場合 同時履行の抗弁権がある

3(3) 債務が可分な場合 相手方の提供した部分・割合にしたがって一部の履行を拒める
問い 損害賠償請求権(500万円)と報酬債権(5000万円)が同時履行の場合はどうか?

P370 留置権者が被担保債権を譲渡した場合 もはや留置は主張できない

cf . 1 同時履行の抗弁 債権譲渡と関わりなく主張可能

cf . 2 物の占有を得れば, 新たな債権者は留置権を主張できる可能性あり

cf . 3 債務者が物を譲渡した場合 新所有者に同時履行の抗弁×留置権

P371

2 同時履行の抗弁権が双務契約以外に適用される, 明文で準用される場合を覚える
ただし, (5)終身定期金は無視してよい

4 (4)(5)が重要(譲渡担保と同時履行の抗弁) cf . 物の引渡と清算金の支払

【534条】

P374(2)

(a)二重売買, (b)他人物売買 債権者主義の適用はない
買主に利益が帰属するかどうか未定

【535条】 ~ P375 具体例 海外赴任が決まったら建物を売ってあげよう

1 項 契約成立後, 条件成就前に建物が滅失した場合 債務者主義になる

cf . 条件成就後の滅失は 534 条 債権者主義

2 項 建物が毀損した場合 債権者主義になる(原則通り)

3 項 債務者の責めに帰すべき事由 債務不履行の場合で無意味な規定

上記の結論は P375 の後発的不能説によるもの

P376 特定物を目的とする解除条件付き双務契約の場合 条件成就までは有効
そこまでで不能になった場合

・通常の危険負担の問題となる ただし, 条件が成就したら契約の巻き戻し

cf . 条件成就後の不能 契約は無効だから何の法律関係も生じない

P377 第三者のためにする契約

例 AがBに代金を払い，Xに物を送付させる場合
Aが要約者，Bが諾約者，Xが受益者という

【537条】

・第三者の受益の意思表示（2項） 受益者は諾約者に債権を取得（1項）
受益者は債務不履行責任を追及できる

ただし取消・解除はできない（契約をした者ではない）

cf .拒絶も可能，ただし負担付きの契約において負担のみ拒絶することはできない

例 家を買ってあげるから，自分子供の世話をしてほしい by 要約者
家だけもらって世話をしないことはできない

受益の意思表示をする権利は一種の形成権 代位権の対象になる

・要約者は債権者 受益の意思表示があっても地位を失わない

受益の意思表示は契約の成立要件ではない

受益の意思表示の前後を問わず，諾約者に債務不履行責任を追及できる

・要約者は契約当事者 受益者の代理人ではない

意思表示の欠缺・瑕疵などはもっぱら諾約者・要約者において決する

【538条】

受益の意思表示後 当事者は契約内容の変更・消滅ができない

消滅というのは撤回・合意解除などができないということ

取消，無効主帳，債務不履行解除などは可能

【539条】 諾約者 要約者に主張できることは第三者にも主張できる

例 同時履行の抗弁権

【540条】

P380

三

1 告知 620条

2 撤回 終局的な法律効果が生じていない意思表示の効力を発生しないよう阻止する

例 書面によらない贈与，申込 # 条文上「取消」とあるのはたいてい撤回の意味

cf . 取消 制限能力，詐欺・強迫を原因とするもののみ

特徴 120条代の諸規定の適用なし

遡及効なし，時効にかからない

四 解除権の行使

1 解除の意思表示は撤回できない 相手方の承諾があれば可能

P381

2 条件・期限をつけられない 形成権はたいていそう 例 取消，相殺

ただし、相手方に不利益がなければ条件が付けられる

例 相手方の不履行を条件とする解除は有効

【541条】履行遅滞解除

二 履行遅滞による解除権発生要件

P382

2(2) cf .2 不相当な期間を定めた催告、期間の定めがない催告も有効

相当期間経過後、解除権が発生

3(1)

(a) 債権者が期限内に提供した場合 債権者がその後に催告するには再度の提供はいらぬ

cf .同時履行の抗弁権を奪う提供 催告と同時でよい

P383

四 一部履行遅滞・付随義務違反の場合の解除権

1

(1)要するに解除が可能かどうかは契約の目的を達成できるかがポイント

(2)一部遅滞の場合が僅少であり、全部解除を認めることが信義則に反する場合は解除できない

例 原稿を400ページ書きます

期日に396ページ書いてきたが、催告にもかかわらず4ページが間に合わなかった

《その他》

・二個以上の契約が密接に関連づけられ、いずれかが履行されるだけでは契約を締結した目的が全体として達成できない場合 両方とも解除できる

例 すぐく売れている layStation2 を卸すから、いまいち売れていない box も買ってくれ
後者しか卸さない場合

P384

【543条】履行不能解除

一 1

(2)履行期前に不能になれば履行期を待たずに解除できる

例 請負人が工事を放棄して履行期に完成することが取引通念上不可能な場合

P385

2 履行が不能であること

(1)不能である例を覚えておく

登記の移転は履行不能

売主が売買目的物に抵当権を設定し、経済的不良で抹消できない場合も履行不能

仮登記を得させただけ・買戻特約がある場合は履行不能でない

二 不完全履行の場合

1 追完可能な場合 履行遅滞に準ずる 催告必要

2 追完不能な場合 履行不能に準ずる 催告不要

【544条】 解除の不可分性 法律関係が複雑になるから

P386

二 1

- (1)解除の意思表示まで同時にされる必要がない, ばらばらでよい 全部が到達して解除が成立
- (2)本条は強行規定ではない
- (4)共有物の管理(252)との関係 252 が優先し, 過半数の持分ある者の意思で解除が可能
ただし全員との関係で解除の効力が生じる

【545条】

P387 直接効果説と間接効果説 結論にそう代わりはない, 説明の仕方が変わるのみ

解除までの第三者の保護 545条1項但書か, 177条かが変化するのみ

直接効果説を採っても, 物権行為の独自性を認め, 無因とする場合

相手方に物権が残るので, 間接効果説と同じ結論になる (P389の表参照)

P388

2(1)

- (c)債権譲渡契約において債務者に通知を備えた後, 譲渡契約が解除される
解除を債務者に主張するには, その旨の通知・承諾が再度必要
新たな債権譲渡と同視できる

- (2)(a ~ c) 更改・和解・混同・相殺によって消滅した権利は復活する

二 原状回復義務

- 4 金銭が給付された場合は利息を付けて返還する (545条2項)

物の使用利益も返還すべき (判例)

他人物売買の場合, 他人物売主に返還, 返還したら所有者には返還義務を負わない

cf. 売主の保証人 解除の際, 売主が代金返還債務についても保証する (判例)

P389

【547条】 解除をするかどうかの催告権 19条などと同趣旨

P390

【548条】 1項 解除権者が物を毀損・滅失させた場合

(例 中古自動車を購入 特装を施した場合) 解除できなくなる

cf. 2項 それ以外の場合は解除できる 価額で返還する

二

- 1 解除権行使前の債務の履行

本来の給付に遅滞による損害を加えたものを提供した場合 (= 弁済提供)

解除権が消滅する

P391

- 4 時効消滅 10年 (167条)

第2節 贈与

一 1 他人物の贈与も有効

2 財産 利益を与えるのでよい

例 無償の用益物権の設定，債務の免責的引受

【550条】 書面によらざる贈与 撤回ができる

贈与の意思を明確にする，軽率な贈与を防ぐ

cf .使用貸借・消費貸借などの無償契約では要物契約にすることで同様の効果を生ずる

結局委任だけが特別

P392 ex.1 ~ ex.3 , cf .

一 「書面」 契約書でなくてよい，受贈者の氏名や承諾の意思表示が書面上明らかでなくてもよい，売買契約書でもよい，日記はだめ

三 「履行の終はりたる」 cf . 708 条の給付ほどはいかなくてよい

1 不動産 既登記・未登記問わず，移転登記が引渡でたりる

2 占有改定でよい

4 条件付きの場合 引渡が終わっていても，条件が成就していない限り取り消せる

《その他》

・書面の作成は契約と同時でなくてよい 後で作られればそこで取り消せなくなる(判例)

・履行が終了した場合でも，忘恩行為がある場合など 取り消せる場合があるとする下級審判例

・取消は贈与者・受贈者両者から可能

P393

【551条】 瑕疵を知っていてこれを告げなかったときのみ，贈与者は担保責任を負う

負担付き贈与では，負担の限度で担保責任発生(信託利益の範囲の損害賠償)

双務契約に関する規定も準用される(553条) 解除が可能になる

例 家をあげるから，庭の世話をしてくれ 家が住めたものでない場合は解除が可能

cf .不特定物の贈与 贈与者は完全履行義務を負う

【552条】 定期贈与 両当事者の死亡により終了

【553条】

P394

《その他》

・負担付き贈与も書面によらない場合は撤回できる

ただし，負担のみが履行されている場合 撤回できない(多数説)

【554条】 死因贈与 遺贈との違いを覚える

・遺贈の方式に関する規定(968 ですべて自筆でないとだめとか)は準用されない

P395 の表は必見

第3節 売買

三 現実売買,見本売買,試味売買は見ておく

- ・現実売買 財貨と金銭を即時に交付しあう
- ・見本売買 見本により目的物の性質が決定
- ・試味売買 使ってみて気に入ったら買う

P396

【555条】

- 一 2 譲渡不能なものでない限り,すべてが目的物になる 質権より広い
例 現存せず将来生じる物,第三者の所有物

【556条】 売買の一方の予約

予約完結権の行使により売買契約の効力が発生,相手方の承諾は不要
(単独行為,形成権)

cf. CDの予約は売買契約の成立にあたる

- 2 項 催告により予約完結権を消滅させることができる

P397

3(1) 消滅は10年(時効による)

(2)仮登記により対抗力を保存

(3)予約完結権は譲渡が可能 義務者への通知・承諾が対抗要件(判例)
仮登記がされている場合は仮登記への権利移転の付記登記(判例)

特別な規定はこれ以上ない 再売買の予約については契約自由 P414

【557条】 手付

P398 三

(1)履行の着手に当たる例を覚えておく

- ex.1 しばしば明渡をもとめ,いつでも残代金の支払ができる状態にあった場合
- ex.2 履行期の前日に代金を提供
- ex.3 他人物売買における,他人物の取得

P399

(2)銀行からの借入の準備など借入をすることは履行の着手にあたらない

3 手付の倍額の提供(売主からの解約手付の行使)

口頭の提供では足りず,現実の提供が必要,受領までは不要

四 解約手付による解除の効果

1 解約手付の交付があっても,債務不履行解除をした場合

損害賠償請求ができ,買主は手付の償還も請求できる

cf. 売主は損害賠償額から手付を差し引いた額を請求できる

3 合意解除の場合 手付の償還を請求可能(判例)

《その他》交付によって所有権は相手に移転する 金銭だから当然

【558条】 売買の費用 例 契約書の作成費用,物の評価・測量費用など
当事者の折半

P400 ~ P401 表は一応みるべきだが暗記するものではない

- ・他人物の場合 悪意者でも解除できる
- ・解除は目的が達成できない場合に限る
- ・担保的権利による制限 善悪関係なく解除可能
- ・強制競売 瑕疵担保責任が発生しない
- ・権利の全部が奪われる場合 権利行使の期間制限がない

【560条】 他人物売買が有効なことの確認

P402

三 特定物を目的とした他人物売買で所有者が追認をした場合
追認時に売主を通じ,買主が当然に所有権を取得する

《その他》

・追認があった場合 買主は解除ができなくなる,追認をした者が売主になるわけではない

【561条】

- 一 3 買主の責任で不能に決定した場合 担保責任は発生しない
例 業者が交渉していた相手から,買主が業者を飛び越して契約をした場合
cf .売主は無過失責任

P403

- 二 2 損害賠償請求 悪意の買主も債務不履行を根拠とした請求が可能
3 行使の期間制限はないが,消滅時効にはかかる

【562条】 売主が他人物であることを知らずに売買契約をした場合

- 1項 損害を賠償して解除,物の引渡義務を免れる
2項 買主が悪意の場合 無条件で解除し,物の引渡義務を免れる

P404

【564条】 除斥期間の起算点~事実を知りたる時

- 一 2 数量不足を知ったが,買主に帰責性なく売主を知った場合 そこから起算される
例 売主の名が偽られていた場合

【565条】

P405 数量指示売買 数量を基礎として代金額が定められているか、がポイント

ex.1 坪数が表示されても、これを基礎に代金額が定められていない ×

ex.2 代金を定める標準を定めるに過ぎない場合(厳密な計算がされていない) ×
土地の面積が定められ、一坪あたりの単価×坪数で代金が計算された場合

二 数量を超過した場合 代金増額請求は不可(判例)

【566条】 用益権による制限 限定列举, それ以外は 570 条(判例)

強制競売の場合に意味を持つ

P406

【568条】 強制競売における担保責任

・1 項 瑕疵担保責任の場合以外の規定はすべて適用

買い受け人はある程度の瑕疵は覚悟している

ただし解除・代金減額請求ができるのみ

・2 項 債務者(売主に相当する)が無資力な場合

利益帰属主体である債権者に代金の返還請求ができる

・3 項 債務者または債権者が物の瑕疵に悪意の場合 損害賠償請求が可能

損害賠償請求が無過失責任ではない

P407

【569条】 債務者の資力は、債権者が当然に担保するものではない

あえて特約がある場合の意思推定規定

【570条】 瑕疵担保責任

P410 表の中の代物請求・瑕疵修補請求 追完請求のこと

五 効果

P411

6 瑕疵担保による損害賠償請求権 消滅時効にもかかる

起算点は買主が売買の目的物の引渡を受けたとき

【571条】 担保責任には同時履行の抗弁権の準用あり

代金支払と損害賠償請求権

【572条】 担保責任を負わない特約は有効(担保責任は任意規定)

ただし、瑕疵を知りて告げないとき、売主自ら権利の制限を設定した、権利を譲渡した場合は強行法規化する

【573条】 代金と物の引渡の時期は同時が原則

【574条】 代金 物の引渡の場所で支払う

P412

【575条】 果実の帰属と代金の利息支払義務

二

1 売主は物の引渡を遅滞しているときでも果実を収取できる

(代金の支払いを受けるかどうかポイント)

cf . 買主は代金の支払を遅滞している場合も物の引渡を受けるまで利息は払わなくてよい
(判例)

(3 遅滞していなくても、支払を受けると果実収取はできない)

-----ここまでは二重取りは認めない...で説明できるが？

4 買主は物を受け取れば、代金の支払をしなくても果実収取権を取得する

575条1項の明文

5 買主は物を受け取った場合、代金の支払期日まで利息を支払う義務はない！

cf . 3 575条2項の明文

【576条】 権利主張者のある場合 買主は代金の支払を拒める

利益を受けられるかどうか不確定、履行不能のおそれがあるから

賃貸借にも準用 借主が第三者から明渡を求められた場合、賃料の支払いを拒絶できる

【577条】 担保物権 滌除が終わるまで代金の支払いを拒める

3 代金を定めるにあたり担保権による負担を考慮した場合 577条の適用なし

【578条】 ただし、供託はしなければならない 必ずしも最後まで払う必要がないわけではない

P414 買戻

【579条】 特約がある場合 代金・契約の費用を返還して契約を解除できる

不動産の果実と代金の利息は相殺

表は必須！

P415

【580条】 買戻の期間は10年

【581条】 1項 買戻の特約の登記 第三者に対しても効力が主張可能

買戻の意思表示は第三者に対してする

2項 賃借人は残り1年のみ買戻権者に対抗できる

P416

【583条】

1項 買戻の実行 代金と契約の費用を提供すべき

2項 費用償還請求 悪意の占有者の費用償還請求権と同じ

P418

・要物性の緩和 特に有償の消費貸借については諾成的消費貸借を認めてよい

契約自由の原則、要物契約にする必然性に乏しい

P419

【589条】 準消費貸借

- ・金銭その他の代替物の給付義務を負っている者 その物を消費貸借の目的とすることを約したときに成立したものとみなされる消費貸借
- ・旧債務が無効・不存在である場合 準消費貸借は無効
- ・準消費貸借契約が無効 旧債務は消滅しない
- cf .更改と同様だが 517 条のような例外規定はない

P420

【589条】 消費貸借の予約

- ・将来消費貸借契約 (本契約) を締結する債務を生じる契約
- 貸す債務を発生させるものが多い
- 譲渡ができない 誰が債務者なのかについて債権者には利害関係がある
- ・要物契約の原則 物の授受において本契約を締結するのが原則
- P420 の表 諾成的消費貸借 (本契約が成立している場合) との比較

P421

【590条】 貸主の担保責任

- 1項 利息附消費貸借 (有償契約) 貸主は担保責任を負う
- 物に隠れた瑕疵がある 代物請求が可能 (特則) , 損害賠償も可能
- # 解除ができるわけではない (双務契約ではないから)
- 2項 無利息の消費貸借 瑕疵ある物の価額を償還すればたりる
- 貸主が瑕疵の存在を知っていながら告げなかった 担保責任が発生 cf .贈与の 551 条

【591条】

- 1項 返還時期の定めがない消費貸借 相当の期間を定めて返還の催告をなす
- 相当の期間経過後に履行遅滞になる
- 2項 借主はいつでも返還できる cf .賃貸借, 雇用, 委任, 寄託

P422

- 【592条】 同種・同等・同量の物が返還できない場合 価額償還が可能
- 例 特定の銘柄の醤油を借りる 製造中止になった場合

第6節 使用貸借

【596条】 贈与者の担保責任(551条) 使用貸借に準用

- 例 ただで借りた自転車 ブレーキが故障していて事故
- 負担付きの使用貸借 (例 家をただで済んでいいから庭を管理してくれ)
- 家が住めたものでない場合は解除が可能

P423

一 1 貸主 借主の物の使用を妨害してはならない，消極的義務を負う
貸主が借主の使用を妨害するときは債務不履行

二 1

(4)第三者による侵害によって使用借権が消滅 損害賠償請求が可能

例 建物の滅失までという約定の土地の使用借権

建物の借主 A が建物を失火で焼失させた場合

土地の借主 B (建物の貸主)は A にその点まで損害賠償請求ができる

(5)使用借権を貸主以外の第三者には主張できない

例 使用貸借開始後の，目的物の買主 A に借主 B は使用借権の主張は不可能

A は B に明渡請求が可能 物権は債権を破る

P424

【597条】 使用物の返還時期 ~ 4つある

1項 期間を定めた場合 期間満了時

2項・3項 期間を定めていない場合

目的を定めない場合 いつでも返還請求が可能

目的を定めた場合 目的を達成したとき，相当な期間経過後のいずれか

例 「論文を書くのに本を貸してくれ」書かないうちに提出期限が過ぎ，もう書くことはない
契約は終了

P425

【599条】 借主の死亡により契約が終了

cf . 定期贈与などのように当事者の死亡ではない

貸主の死亡では契約は終了しない

第7節 賃貸借

二 法的性質 賃料支払債務と使用収益させる債務全体が対価関係 (601条)
物の引渡債務と賃料支払債務は対価関係にない

P426

【601条】

1 貸主・借主の関係

P427 他人物賃貸借も有効

他人物売買と同様に考える

錯誤無効の主張不可，担保責任，債務不履行，賃料の支払の拒絶，576条

cf .特に賃貸権限があることが契約で条件とされている場合 錯誤無効の主張が可能

2 所有者・賃貸人間の関係 (承諾がない場合)

(1)賃貸人が取得した賃料 不当利得

ただし貸主が善意 果実収取が可能，返還不要(189条1項)

(2)不法行為責任の発生

3 所有者・借主間の関係(承諾がない場合)

- (1)明渡請求 所有者は無条件で所有権に基づく明渡請求が可能
借主は貸主への損害賠償請求権を被担保債権として留置権の主張は不可
債権発生時(明渡請求による履行不能の確定)の債務者は貸主
牽連関係がない

P428

- (2)不当利得
悪意の借主 賃料を支払っているなら不当利得なし(賃料が不当に低廉の場合は別)
cf .滞納している場合は返還請求が可能
賃料支払債務があるから一切利得がない...とはしない
善意の借主 果実収取権の関係から既にした物の使用は不当利得にならないと思われる

【602条】 短期賃貸借

P429

- 一 1 処分の能力がない者(管理の能力はある者) 被保佐人,被補助人
cf .管理の能力もないと,短期賃貸借もできない
2 処分の権限がない者
後見監督人のある後見人(864),権限の定めなき代理人,不在者の財産管理人(28条)

【604条】 賃貸借の存続期間は20年(更新も20年以下),最短期の制限はない

P430 表はみなくてもよい

- 最長期の制限 借地・借家のいずれもない
最短期の制限 借地が30年,借家が1年(これ未満は期限の定めがないものになる)

P431

【605条】 対抗要件は登記

- 二 借主は貸主に登記請求権がない(判例)

P432 三 1(2)

- (b) 賃借権が対抗力がない場合 原則として新所有者は明渡請求ができる
ただし,権利濫用になる場合がある これは借地人に占有権限を認めるものではない(判例)
不法占有になるので,所有者に不法行為に基づく損害賠償責任を負う(賃料相当額)
意思もないのに賃料を支払わせるための法律構成?

P433

- 2 他の用益権が債権の場合(使用貸借など) 賃貸借の効力が優先
3 担保権に対する効力 実行までは相排斥しあう関係にない,賃借権は消滅しない

ただ賃貸借関係が競落人との間に移行するかどうかは対抗力があるかないかによる
(テキスト?)

P434

【606条】 賃貸人の修繕義務

一

- 1 賃借人の責めに帰すべき事由による破損の場合にも生じる
- 2 賃貸目的物が滅失した場合 賃貸人は修繕義務を負わない

二 使用収益させる義務の内容 怠ると債務不履行

- 1 賃貸人が修繕義務を履行しないとき 損害賠償請求

P435

- 2 目的物の使用収益が全くできない 賃料の支払を拒絶できる(判例)
- 3 使用収益が妨げられただけの場合 割合的に拒める

三 修繕義務を借主に負わせる特約 大修繕をする義務までは負わない
修繕義務

一切の汚損・破損をすべて修繕し、当初と同様の状態に維持すべき義務ではない(判例)

【607条】 賃貸人の保存行為が賃借人の意思に反する場合 契約の解除ができる

例 工事の音がうるさくて夜も眠れない

P436

三 償還義務者・権利者

賃貸人が交代した場合 借主は新賃貸人に有益費を請求すべき(判例)

地位の承継がある

《その他》

・の3つめ 賃料不払いで賃貸借契約が解除

既に支出した費用につて留置権の行使ができる

【609条】 不可抗力による減収 賃料の減額請求が可能 cf .永小作権では不可(274条)

【610条】 2年以上賃料より収益が少ない 契約の解除ができる

cf .永小作権でも同様(275条)

P437

【611条】

1項 物の一部滅失 賃料の減額請求ができる(当然減額ではない)

2項 目的達成ができない場合 契約の解除が可能

一 1

(1)上の規定は不可抗力,第三者・債権者いずれの帰責性がある場合も適用される

2 賃借人に帰責性ある場合 債権者主義(536条2項)

3 修繕完了までの減額請求が可能

二 後発的全部不能

契約は当然終了，賃料債務は消滅（継続的契約の特徴）

貸主・借主の帰責性の有無に関係ない

履行不能でありながら，賃料債務のみ存続し，これが不当利得になるとする必要なし
当事者は帰責性ある者に債務不履行に基づく損害賠償請求が可能

P438

両者帰責性がない場合 危険負担の債務者主義

【612条】 無断譲渡・転貸

二 解除の要件 現実に使用・収益させたことが必要

1 ex.1 借地上の建物の売買 借地権の譲渡にあたる

2

ex.1 借地上の建物の賃貸 借地権の転貸にあたらぬ（利用補助者に過ぎない）

P439

ex.2 借地上の建物に譲渡担保設定 借地権の譲渡に当たらない（判例）

受戻権により所有権の回復ができる，設定者が建物を使用 利用関係の変化はない

P440

四 無断譲渡・転貸の場合の法律関係

1 無断譲渡 借主・貸主間では契約は有効

貸主が契約の無効を主張して物の返還を請求することはできない

3

(1)所有者 転借人，譲受人に直接自己の下への返還請求ができる

転借人 不法占拠者なので費用を出していても柳津権の主張は不可

(2)賃貸人（中間者）との契約は解除してもしなくてもよい（判例）

五

2 無断譲渡ながら解除が制限される場合 譲受人だけが賃借人になる

譲渡人は完全に契約関係から離脱，誰にも責任は負わない

《その他》

・612条解除 転借人への通知・催告は不要

cf .期間満了による場合 通知が必要になることがある

借地借家法 34条 1項（P442 上から5行目）

・所有者の転借人への明渡請求 転借人は転貸人との契約を解除可能（あまり意味ない？）

P441

【613条】 転貸の効果

一

(1)転借人はすべての借主としての義務を原賃貸人に負う 債務不履行があったら直接損害賠償責任を負う

(2)転借人の義務は、原賃借人の義務を超えない

(弁済期以前の賃料前払いを除く 613条2項)

賃料の支払時期、額とも原賃貸借契約の範囲内

転借条件の方が緩やかな場合はそちらが優先

(4)転借人 原賃貸人に権利はない 費用償還請求、修繕請求などは不可
ただし、原賃借人の権利を代位行使できる

二 原賃貸借の期間満了 転借人は不法占拠、明渡請求に応じざるを得ない

P442

履行不能になれば、解除を待たず終了する

3(2)現所有者が返還請求をした時に履行不能

【614条】 借賃は建物・宅地は月末、その他の土地は毎年末

【615条】 権利を主張する者が現れる 賃借人は遅滞なく貸主に通知をする必要

【616条】 使用貸借の規定を準用 用法違反、第三者に使わせてはだめ、収去権が重要
《注釈》

1, 3 付合、構成部分になった場合 有益費の問題

2 独立性がある場合 造作として買取請求、収去権の問題になる

P444 権利金 (特別な利益に対する対価の意味などがある金銭)

保証金 残額返還の特約があることが多い

P445 敷金 賃貸人たる地位の移転 特段の事情がない限り、敷金関係の承継

* 新旧両当事者間で賃貸人たる地位を旧所有者に留保する特約

直ちに特段の事情ありといえない = 敷金関係の承継がないとはいえない

P446

【617条】 期間の定めのない賃貸借はいつでも解約ができる 終了時期は相当期間経過後

P447

【620条】 解約は 541 条を修正して適用 (判例)

P448

2 無催告解除 滞納賃料 3 ヶ月に達した場合は、無催告解除するという特約は有効 (判例)

三

1 告知 継続的な法律関係を解除する場合 = 将来効になるのが特徴 (620 条)

例 賃貸借、雇用(630)、委任(652)、組合(684)、(寄託・使用貸借は明文ないが将来効になる)

【622条】 600 条 = 費用償還請求権の除斥期間の規定が準用される