

民法（債・親・相） 第9回 P342～P358



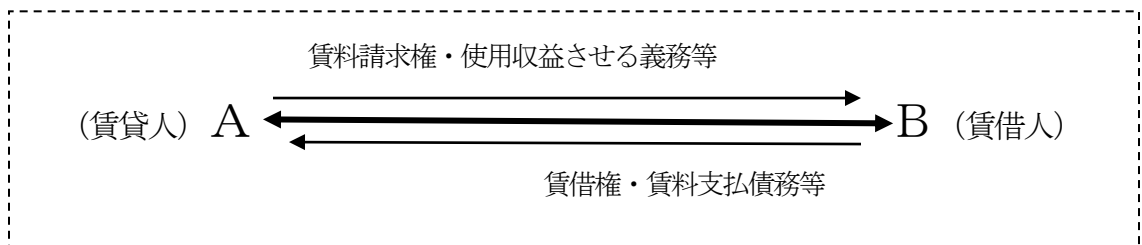
賃貸借契約 P342～P355

《賃貸借総説》

1. 意義

賃貸借とは、賃貸人が賃借人に物を使用・収益させ、これに対して賃借人が使用・収益の対価として賃料を支払い、契約終了時には賃借物を返還する内容の契約である。

※賃借物が土地や建物の場合には、民法の特別法である借地借家法が優先して適用される。



2. 不動産賃借権の対抗力

民 法	土地	賃借権の登記
	建物	
借地借家法	土地	借地上の自己所有の建物の登記
	建物	建物の引渡し（大家から建物の鍵を受け取る等）

《賃貸借の効力》

1. 賃貸人の義務

- 賃貸物を使用・収益させる義務
- 修繕義務
- 費用償還義務

(1) 賃貸物を使用・収益させる義務



したがって、賃貸物が壊れていたら

修 繕 義 務

※賃借人は賃貸人の修繕作業（保存に必要な行為）を拒絶することはできない

※賃貸人の修繕作業により賃借人が賃貸借の目的達成が不可能な場合、賃借人は契約解除可能

（2）費用償還義務

賃借人が賃借目的物について必要費や有益費を支出した場合には、賃借人は賃貸人に対してその費用の支払を請求することができる。賃貸人が必要費・有益費を償還しない場合には、賃借人は、賃借物を留置することができる。

必要費 ⇨ **直ちに請求可能**
有益費 ⇨ **賃貸借契約終了時に請求可能**

2. 賃借人の義務

（1）善管注意義務

賃借人は善良な管理者の注意義務をもって目的物を保管する義務を負う。

（2）返還における原状回復義務

賃借人は、賃貸借契約終了後、賃借物を賃貸人に返還する義務を負う。

また、賃借物受領後に、賃借人の帰責事由により賃借物に損傷を生じさせた場合は、これを原状に戻さなければならない。ここでいう損傷には、長年の使用による畳の色あせ等、通常の使用により生じる損耗（通常損耗）や経年変化は含まず、これらについては原状回復する義務はない。

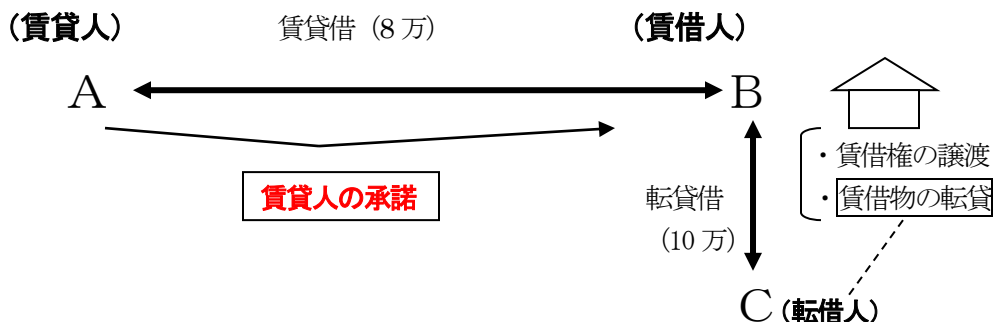
（3）無断転貸・譲渡の禁止

賃借人は賃貸人の承諾なしに賃借権を譲渡したり、賃借物を転貸（又貸し）することができない。

《賃借権の譲渡・賃借物の転貸》

1. 意義

賃借権の譲渡とは、賃借人が賃借権を第三者に譲渡することであり、賃借物の転貸とは賃借人が賃借物を又貸しすることである。いずれも、賃貸人の承諾があれば行うことができる。



※賃借権の譲渡…賃借人の地位が譲受人に移転 → 旧賃借人の賃借権消滅

※賃借物の転貸…賃借人の賃借権、転借人の転借権ともに存続

2. 転貸借における貸貸人と転借人との関係

(1) 転借人・貸貸人の義務

転借人…貸貸人に対する賃料支払義務（貸貸人は転借人に直接賃料支払請求可能）

※転貸料は原賃貸料より多くても、貸貸人は原賃貸料を超えて転借人に賃料を請求することはできない。

貸貸人…貸貸人は転借人に何ら義務を負わない

(2) 前頁図における、貸貸人Aと賃借人B間で賃貸借契約が解除された場合の転借人の地位

（原則）転貸借は履行不能により終了

（賃貸人が転借人に目的物返還請求した時に転貸借契約は履行不能となる）

（例外）**AB間の賃貸借契約解除が合意解除の場合**

→**賃貸人は賃貸借の解除を転借人に対抗できない**（転借人の転借権は存続）

3. 賃貸人の承諾のない譲渡・転貸（無断譲渡・無断転貸） P347

（原則）賃借人の無断転貸・譲渡 ⇨ 賃貸人は契約を解除できる。

（例外）**賃借人の無断転貸・譲渡が、賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情があるときは、賃貸人は解除することはできない。**

《不動産賃借物に不法占拠者がいる場合の賃借人の救済手段》

1. 賃借権に基づく妨害排除請求権

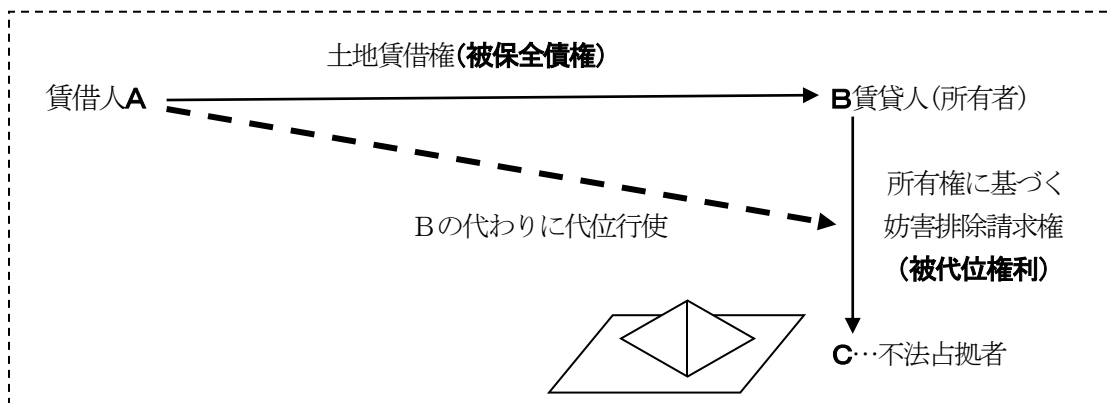
（要件）賃借権の對抗要件を備えていること

2. 占有訴権（占有保持の訴え・占有回収の訴え）

（要件）賃借人が賃借物を占有していたこと

3. 賃貸人が不法占拠者に対して有する所有権に基づく妨害排除請求権の代位行使

→債権者代位権（第3回レジュメP4）



《賃貸借の終了》

1. 期間満了、解約による終了

期間満了 ⇨ 賃借人が使用継続 ⇨ 賃貸人異議を述べない ⇨ **前賃貸借と同一条件で更新したと推定**

※期間の定めのない賃貸借

解約の申入れ ⇨ **一定期間経過** ⇨ 賃貸借の終了
 (当事者は何時でも可) (土地1年、建物3カ月、貸席・動産1日)

2. 解除

(1) 賃借人からの解除 (P345 参照)

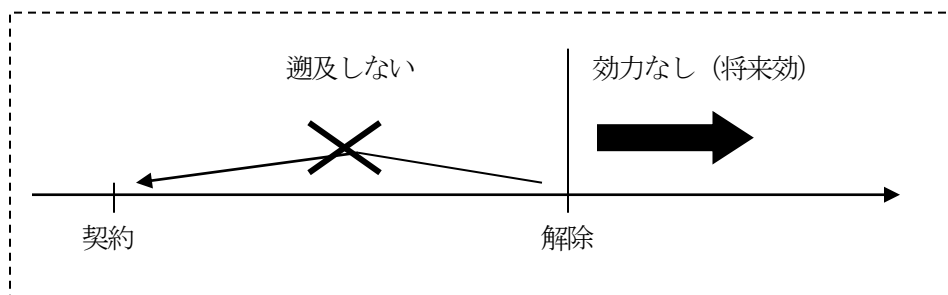
→ 賃借人の意思に反し賃貸人が保存行為を行う場合で賃借の目的達成不可能な場合

(2) 賃貸人からの解除

- | | |
|-------------|---------------|
| ① 無断転貸・無断譲渡 | } 制限あり |
| ② 賃借人の債務不履行 | |

注意点

- ・ 不動産賃貸借において賃借人の債務不履行を理由とする解除は、賃貸人と賃借人の信頼関係を破壊する程度の債務不履行があった場合にのみ賃貸人は契約が解除できる。
- ・ 不動産賃貸借人の債務不履行による解除の場合、賃借人に建物買取請求権や造作買取請求権は発生しない。
- ・ 解除の効果は将来効である。



3. 混同

賃貸人と賃借人の地位が同一人に帰属

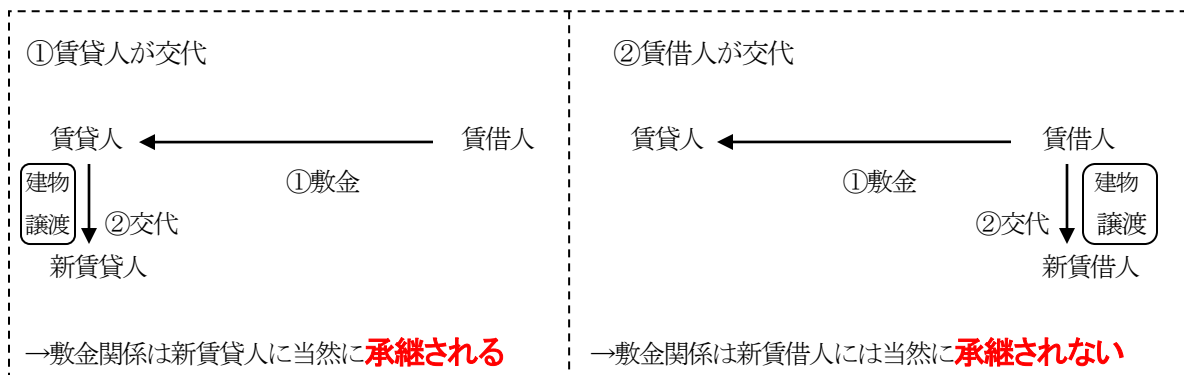
例) 息子が父親から土地を借りていたが、父の死亡により賃貸人の地位を賃借人である息子が相続

《賃貸借におけるその他の問題》

1. 敷金関係

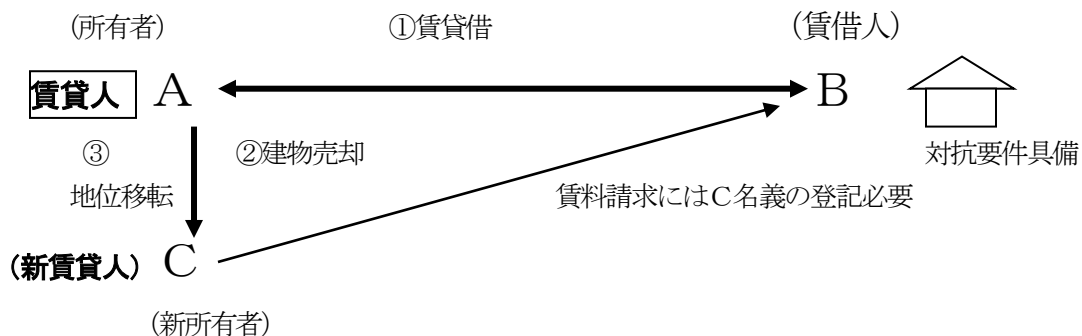
(1) 敷金返還義務と目的物明渡義務とは**同時履行の関係ではない**

(2) 賃貸人、賃借人の交代



(3) 賃貸人の地位の移転

例) Bに賃貸しているA所有の建物を、AはCに譲渡した



Bが不動産賃借権の対抗要件を具備している

⇒ 賃貸人の地位がAからCに当然に移転する

Bは不動産賃借権の対抗要件を具備していない

⇒ AC間で賃貸人の地位の譲渡の合意があれば移転する

※**賃借物の譲渡には、賃借人の承諾は不要**

※新賃貸人が賃借人に賃料を請求するには対抗要件（所有権登記）が必要。

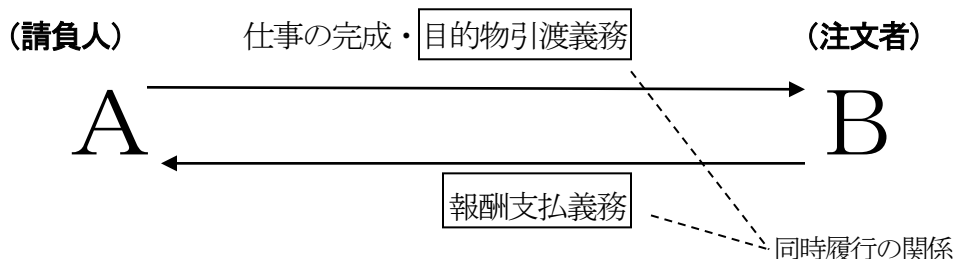
※BがAに賃料を延滞していた場合、AのBに対する延滞賃料債権は、Cに当然には移転せず債権譲渡による方法が必要である。

請負契約 P356～358

1. 請負とは

請負契約とは、当事者の一方（請負人）がある仕事を完成し、もう一方（注文者）がその仕事の結果に報酬を支払うことを内容とする諾成・双務・有償契約である。

例) 建築工事の請負



※請負人は第三者に請負の仕事をさせること（下請け）を自由にできる。

※注文者は、仕事完成前はいつでも損害賠償をすれば解除可能。

2. 請負の効力

(1) 請負人の仕事完成義務・目的物引渡義務

(2) 注文者の報酬支払義務

①報酬支払時期

報酬支払時期につき、特約があれば、それに従うが、特約がなければ**目的物の引渡しと報酬の支払は同時履行**となる。

但し、物の引渡しを要しないときは、仕事完成後に報酬を支払うことになる。

②仕事完成が不可能となった場合の報酬請求

原則：請負人に報酬請求はない。

例外：注文者の帰責事由によらず不可能となった場合で、既になされた仕事の結果が可分で注文者が利益を受けるときは、完成した割合に応じて報酬請求を認める。

※注文者の帰責事由により不可能となった場合には、請負人は全額報酬請求が可能。

3. 請負契約の終了

(1) 注文者の任意解除

(2) 注文者の破産による請負人の解除