



令和7 宅建直前対策問題

6回

売買・賃貸借・使用貸借・請負・委任

要点講義

売 買

▶ P193 事 例



- ① 契約締結前
- ② 契約不適合の場合
- ③ 帰責性がない
(無過失責任)



追完請求権
代金減額請求
損害賠償請求
契約の解除

▶ P194 追完請求権の内容

目的物

①種類 ②品質 ③数量



契約の内容が不適合



①修補請求②代替物の引渡③不足分の引渡



追完請求ができる

売主に帰責性が無くても追完請求はできる

▶ P194 契約不適合責任の内容

相当の期間を定め催告



追完請求



その期間、追完がない時



代金減額請求できる

売主に帰責性が無くても代金減額請求はできる

契約不適合責任の内容 P 1 9 3

(1)買主の追完請求権

引渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容が適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完請求ができる。売主はこれに応じなければならない。(第562条)この請求は売主の帰責性の有無を問わず可能である。

ただし、契約不適合が存する場合は売主の追完義務が発生するのが原則であるが、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、売主は追完義務を負わない(第562条2項)。

買主に帰責性があるときは、売主はその責任を負わない!!

催告不要 P193

さらに以下の①～③のどれかに1つにでも該当する場合は、買主は催告することなく直ちに代金の減額を請求することができる((第563条2項)。

- ① 履行の追完が不能であるとき
- ② 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- ③ 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。



催告なしに直ちに代金減額請求ができる

P195 損害賠償請求・解除権

(3) 買主の損害賠償請求権及び解除権の行使

売主が買主に対して引渡した目的物に契約不適合があった場合、買主は売主に対して追完請求や代金減額請求の行使ができるが、この場合において買主は債務不履行を原因とする損害賠償請求権や契約の解除権を行使することができる(第564条)。

契約不適合責任
→債務不履行を原因
→契約の解除・損害賠償請求

売主の担保責任

目的物の種類・品質・数量が契約の内容に適合しない場合	[権利]が契約の内容に適合しない場合
① 履行追完請求 目的物の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡し	例 一部他人物売買 賃借権等の制限
② 代金の減額請求	
③ 損害賠償請求・契約解除(債務不履行)	抵当権の競売によるもの・全部他人もの
※ 目的物の種類・品質に契約不適合(数量は除く)⇒買主が不適合を知った時から1年以内に売主に『通知』しないときは、①②③はできない	

追完請求、代金減額請求→契約の不適合が買主側に帰責事由があれば請求できない

責任を負わない特約 P195

任意規定である。よって、買主売主の両当事者の特約によって責任を重くしたり、軽くしたりする特約は有効とされる。例えば、この家に瑕疵があったとしても、売主は責任を負わないという特約をする事も出来る。

しかし、これには例外があつて、売主が目的物に瑕疵があることを知りながら、買主に何も告げずに隠していた場合には、その特約は、無効となる。この場合は、買主は売主に対して責任を追及できることになる。

契約不適合責任は任意規定である。従って特約が優先される

契約不適合責任まとめ

	契約不適合責任
責任対象	契約に適合しない事実
追完請求	追完が可能であればできる。
代金減額請求	原則として追完が無い場合に可能
損害賠償の請求	可能 売主に帰責事由が必要。帰責事由がなければできない
契約の解除	債務不履行が軽微である場合でなければ可
権利の行使方法と期限	不適合を知ってから1年以内に通知 追完請求・解除・損害賠償は可
その他の時効	権利を行使できると知った時から5年 権利を行使できる時から10年

手付け金とは

解除の仕方	手付けを交付した買主は放棄し、売主は受領した倍額を <u>現実</u> に提供し解除する
解除の時期	相手方が <u>履行に着手</u> するまで
効 果	契約は原則として遡って消滅する。別途、損害賠償請求はできない

テキスト P187

ここが出る 手付けを使った解除

解除する側が自分で履行に着手していても、相手方が履行に着手していないならば、まだ手付けによる解除をする事が出来る。

ポイント1 不動産の売買契約では手付金の交付がないと契約は成立しないのか？

売買契約は、当事者の合意のみによって成立するから、手付金の交付がなされなくても売買契約は有効である。手付契約は売買契約とは別に独立した契約である。

ポイント2 手付の目的が明瞭でない場合はどうなるのか？

手付の目的が明瞭でない場合は、解約手付と推定する(民法)。

債務不履行による解除と手付けによる解除は別P187

(6)債務不履行とは別物

ところで、手付けによる解除は、債務不履行による解除とは全く別物である。

だから、相手方に債務不履行がなくても、手付けの放棄または倍返しによって、契約を解除できる。

それでは、手付けを交付している場合に、当事者の一方が債務不履行をしたらどうなるか？

債務不履行の解除とは別物 P 1 8 7



- ①手付けによる解除ではない。②債務不履行による解除である。
- ③現状回復の関係からBはAに対して手付け金100万と内金500万円の返還請求ができる。④Aは手付け金とは別に債務不履行による損害賠償金を請求することになる

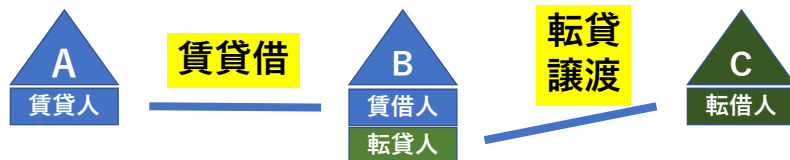
要点講義

賃貸借

賃貸借

存続期間	・ 上限50年(下限なし)
対抗要件	・ 登記(賃貸人には登記義務なし)
修 繕	・ 賃貸人が修繕義務を負う(賃借人は修繕を拒めない)
必要費 有益費	・ →直ちに、全額償還請求できる ・ →賃貸借終了時、賃貸人の選択で、[支出額または 現存額]の償還

賃借権の譲渡・転貸



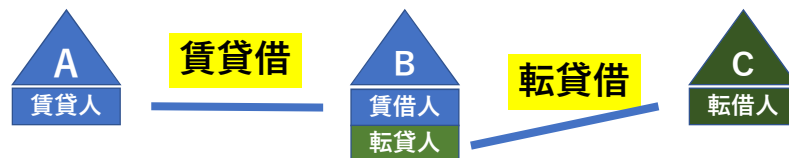
① Bは無断譲渡・無断転貸はAの承諾なしではできない。
 ○ 契約解除事由となる。
 ただし、[貸貸人に対する背信的行為と認める足りない特段の事情がある] → 解除権は発生しないとされる。

賃借権を譲渡した場合



① AがBに建物を賃貸した後、BがAの承諾を得て、賃借権をCに譲渡すると、Bは契約関係から離脱し(AB間の契約は終了) AC間に賃貸借契約が移行する

承諾を得て転貸した場合



① 貸貸人Aの承諾を得て賃借物を適法に転貸した場合、当初のAB間の貸貸借契約は存続し、さらに転貸人Bと転借人Cとの間に貸貸借契約が成立することになる。

貸貸人と転借人との関係は？



② 転借人Cは貸貸人Aと賃借人Bとの間の貸貸借(原貸貸借)に基づく賃借人Bの債務の範囲を限度として、貸貸人Aに対して、債務を直接履行する義務を負う。

a. 貸貸人Aは転借人Cに対して、直接賃料の支払い請求ができる。
(転借人Cは、賃料の前払いをもって、貸貸人Aに対抗することはできない)

b. 貸貸借における賃料と転貸借における賃料は小さい方

転借人の義務と権利のまとめ P375

1. 転借人Cは賃貸人Aに直接義務を負う。

- 賃料の支払い義務
- 善管義務
- 返還義務など

2. 転借人Cは賃貸人Aに直接請求できない。

- 修繕の請求
- 有益費などの費用償還請求
請求先はB転貸人である。

ただし、**造作買取請求**に関してはCは直接賃貸人Aに直接請求できる。

賃借人の現状回復義務

原則	・賃借人は、賃借物を受け取った後はこれに生じた損傷がある場合において、賃貸借が終了した場合は、その損傷を現状に復する義務を負う。
ただし	・通常の使用および収益によって生じた賃借物の損耗、賃借物の経年変化については、現状回復義務を負わない。
例外	・その損耗が賃借人の責めに帰する事ができない事由によるものであるときは、現状回復義務を負わない

敷金 P370



敷金とは？ P370

敷金とは、賃料債権その他の賃貸借に基づいて生じる賃借人の賃貸人に対する金銭債務を担保する目的で賃借人が賃貸人に交付する金銭債権の事をいう。又名目を問わず、担保する債務は金銭債務のみである。

敷金返還と借家の明渡 P370

ポイント □ 敷金の返還と借家の明渡しは **同時履行** の関係ではない。借家の明渡しの方が **先履行** になる。従って、借主が敷金の返還と賃借物の明渡しと、引き換えだと主張して賃借物を **留置** する事は出来ない(判例) > それどころか、その後で実際に明渡しが完了するまでの間に生じた一切の債務(いすわっていた間の賃料)を差し引いた残額だけしか返還請求できない。あくまでAが保護される。

敷 金 P370

【敷金のポイント】(判例)

- 未払賃料に敷金を充当するかどうかを決めるのは
 - □ **賃貸人(賃借人ではない)**
- 敷金の返還請求できるのは
 - □ **明渡し完了時(賃貸借終了時ではない!)** □

敷金の行方 P375

賃借権の譲渡 ケース1

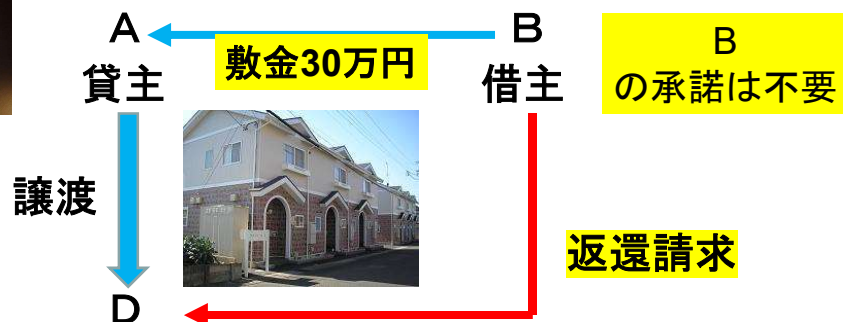
敷金30万円



②BがAの承諾を得て賃借権をCに譲渡した場合、敷金30万円の返還請求はどうか？
 →Cには移転せず、Bが行使する。何故なら、敷金はもともとBのお金だったのに、Cが返還を受けてはBがかわいそうである。

敷金の行方 P375

建物の譲渡 ケース2



賃貸借のまとめ

賃借権の 転貸	・ 賃貸人の承諾(無断転貸等は解除可) ・ 賃貸人の承諾を得た転貸借の場合、転借人は賃貸人に対して直接に義務を負う
敷金返還 請求時期	・ 目的物を明渡した時に発生(明渡が先履行) ・ 敷金返還と目的物明渡は明渡が先履行
敷金の行方	・ 賃貸人の変更⇒承継される ・ 賃借人の変更⇒承継されない

賃貸借の期間と終了 P366

1. 契約期間の定めがある場合
2. 契約期間の定めがない場合
3. 解除による終了
4. 賃貸借の目的物の滅失による終了

賃貸借の終了 P367

期間を定めない賃貸借

原則＝いつでも互いに
解約の申入れができる。



- ①土地→解約の申入れ後1年に終了
- ②建物→解約の申入れ後3ヶ月に終了

期間の定めのない賃貸借 P367

(3) 期間の定めのない契約

賃貸借期間を定めなかった場合はどうなるのか？

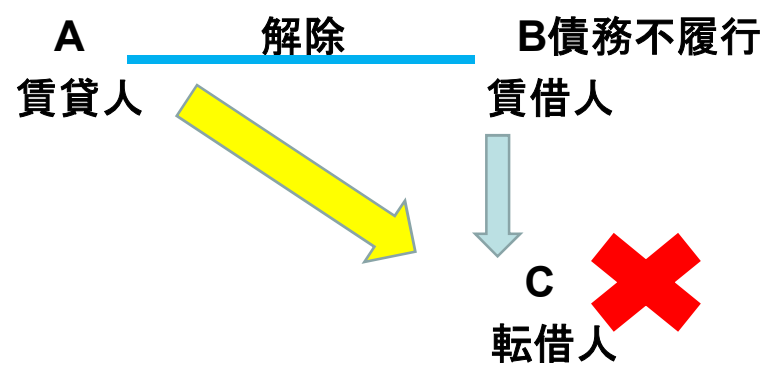
- ①各当事者は、原則としていつでも、もうそろそろ賃貸借を終わりにしませんか！と言う事がどちらからでも出来る。これを解約の申入れという。
- ②解約の申入れがあると
 - ⇒土地の賃貸借ならそれから1年後
 - ③建物賃貸借なら
 - ⇒それから3ヶ月後に賃貸借は終了する。

ポイント ただちに終了しないことに注意！ なお、これにも後で勉強するように借地借家法に例外が規定されている。

解 除 P368

- ① 債務不履行による解除
- ② 合意解除による解除
- ③ 破産による解除(改正)

債務不履行 P368



解 除 P368

a. 債務不履行による解除⁴

賃借人の債務不履行⁴

賃借人が債務不履行により解除されると、賃貸人は転貸借自体が適法なものであっても、当然、転借人にも出て行け！と言える。通知不要。ただし、賃貸借契約の解除の効果はさかのぼらない。遡及しない。⁴

受領遅滞 P369

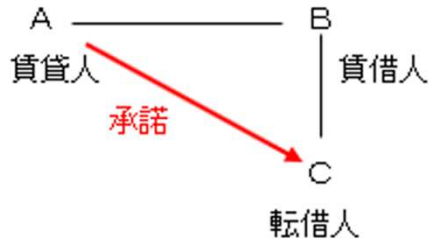
賃貸人の受領拒否 ⁴	
1 ⁴	賃料支払いの際、賃貸人が受領拒否したとしても、賃借人は賃料を提供している以上、 <u>債務不履行責任を問われることはない</u> 。 <u>(現実の提供)</u> □ ⁴
2 ⁴	また賃貸人が増額された賃料でなければ受取れないなどと言って、 <u>あらかじめ賃料の受領を拒んでいる場合</u> には、賃借人は賃料支払いの準備ができていますので受取るようにと <u>口頭で提供しておけば債務不履行にはならない</u> 。 <u>(口頭の提供)</u> 。 ⁴
3 ⁴	もし、仮に賃貸人が賃貸借契約の <u>解除を主張</u> するなどして賃料を受領しない意思が明確と認められる場合には <u>口頭の提供も不要である</u> 。□ ⁴
4 ⁴	なお、賃料の提供をしても賃貸人が受取らない場合、賃借人は賃料を供託所に預け入れるという方法によって、債務を消滅させる事が出来る。あらかじめ受領を拒んでいる場合は口頭の提供をした後、供託する事になるが、受領拒絶の意思が明確な場合は、口頭の提供なしに、 <u>直ちに供託</u> できる。 ⁴

賃貸借契約の終了 P369

b. 合意解除

賃貸人Aと賃借人Bの合意で賃貸借を終了させる事も出来る。

しかし、転借人Cがいる場合はそうはいかない。



AB間で賃貸借を合意解除しても、
これをもって転借人Cに対抗できない。
AはCに「出て行け」といえない。

c. 破産による解除

破産しても、賃料支払いが継続している限り、賃貸人は解約の申し入れすることは出来ない。

賃借権 P369

○ 賃借物の消滅

7. 賃借物の消滅

例えばAの家をBが賃借していたが、この家が落雷で全焼してしまったらどうなるか？

賃貸借の目的物がこの世から無くなったら、もうそれ以上賃貸借を続ける事は不可能である。だから、賃借物の全部が滅失すると、賃貸借は自動的に終了し、解除等の特別な意思表示は不要である。

賃借人(転貸人)と転借人との解除関係



- ①原賃貸借が先に終了すると転貸借も終了する。(原則)
- ②賃借人Bの債務不履行により賃貸借が解除された場合、転貸借自体は適法なものであっても、賃貸人Aは転借人にC対抗する事ができる。なお、賃貸人が賃借権を解除するのに、転借人Cに支払いの機会を与える必要はない。ただし、賃貸人Aと賃借人Bによる合意解除の場合には、転借人Cには対抗することはできない。

要点講義

使用貸借

契約の性質 P381



使用貸借

賃貸借との違い

- ①無償契約
- ②借主の死亡により当然、終了する
- ③対抗力を備える方法がない
- ④借主は、目的物の通常必要費用を負担しなければならない

※必要費⇒現状維持に必要な修繕など。

※特別の必要費⇒非常災害による修繕等、有益費は貸主の負担。

※借地借家法は適用されない

※貸主は、借主が借用物を受け取るまで、契約の解除ができる(書面による場合は除く)

使用貸借

賃貸借の共通点

- ①借主は善管注意義務を負う
- ②契約の本旨に反する使用収益に対して、貸主は損害賠償請求ができ、また、借主は支出した費用を償還請求する権利 **がある場合** これらの請求は、貸主が返還を受けてから1年以内に行う必要があること(短期間制限)
- ③貸主の損害賠償請求について、貸主が返還を受けてから1年間の時効の完成猶予があること
- ④用法遵守義務・無断譲渡・転貸の禁止など

使用貸借の終了

存続期間の定めがあるとき		期間満了によって終了する
存続期間の定めがない時	使用目的のみ定めたとき	・目的物の使用収益が終わったときに終了する ・貸主は、使用収益をするのに十分な期間を経過したとき、契約を解除できる
	使用目的も定めがないとき	・貸主は、いつでも契約を解除できる
・借主は、いつでも契約を解除できる ・借主の死亡により、当然終了する		

要点講義

委任

委任 P347

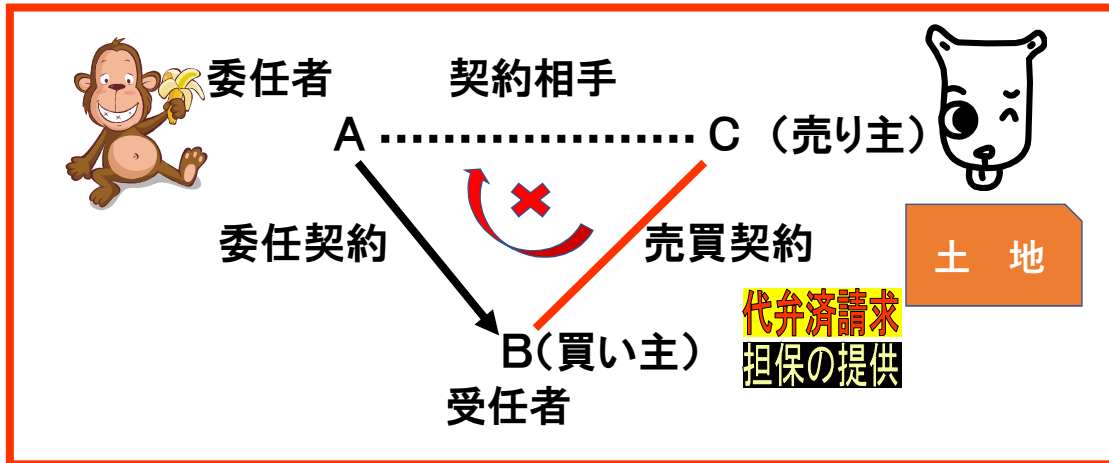
A — 委任契約 — B
委任者 受任者
法律上行為を依頼する



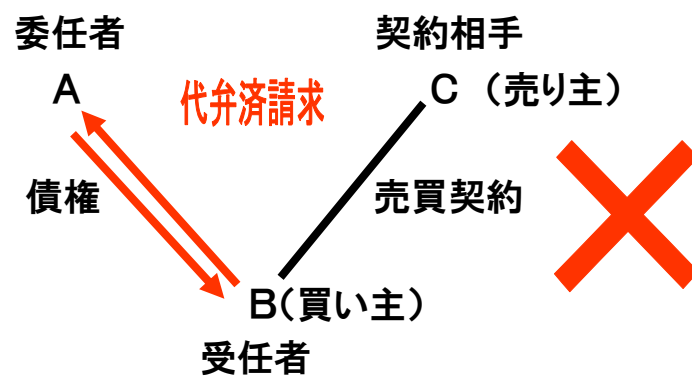
信頼関係が基盤



委任の法的効果 P347～P348



相殺 P348



信頼関係で成り立つ委任の特長 P348

(1)報酬

原則=無償契約

例外=特約で有償契約(後払いが原則)

(2)事務費用

事務処理に必要な費用→前払い請求

(3)代弁済請求

受任者は委任者に対して、代わりに支払い請求ができる(代弁済請求)。
債務の弁済期が到来していない時→担保を提供するように請求できる。

途中での終了時の報酬請求 P348

(2)割合的報酬請求

次の①②の場合は、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる。

①委任者の責めに帰すことができない事由によって、委任事務の履行をすることができなくなったとき。

②委任が、履行の途中で終了した時(委任事務の終了前に解除されたとき)。

また、受任者が既にした事務処理によって、委任者が利益を受けたときは、受任者は、委任者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

その他の義務として P349

(3) 成果等に対する報酬

委任事務の履行により得られる成果に対して報酬を支払うこととした場合、その成果が引渡しを要するときは、**報酬は、その成果の引渡しと同時に支払わなければならない。**

(4) 善管注意義務

受任者は、善良なる管理者としての注意をもって委任事務を処理しなければならない。報酬を請求できる場合も**出来ない場合も代わりはない**。委任は、信頼関係に立つ契約だから、その信頼に答えなさいという意味。

その他の義務として P349

(5) 報告義務

受任者は、委任者の**請求があるときはいつでも**、委任事務の処理状況を報告し、また、委任事務終了後は**遅滞なく**、その結果を報告しなければならない。

(6) 受取物引渡義務

受任者は、仕事を行なうに当たって、**受け取った金銭、物品等を委任者に引渡さなければならない。当然の話だ。**

また、委任者の為に受任者の名前で取得した権利も移転しなければならない。これも当然の話。自分の名で受け取ったとしても委任者の物だから返すのは当然である。

復委任 P349

原則⇒復委任は禁止されている

例外⇒①委任者が承諾した場合

②やむを得ない事由があった時

(7)復委任の原則的禁止⁴⁾

委任は信頼関係が基礎になっているので、受任者は、委任者の許諾を得たとき又はやむを得ない事由があるときでなければ復受任者を選任することは出来ない。⁴⁾

金銭消費責任・損害賠償 P349

(8)金銭消費責任⁴⁾

受任者は、委任者に引渡すべき金銭を自分の為に使ったときは、その使ったときからの利息を付けて支払わなければ成らない。これも当然の事。⁴⁾

(9)損害賠償請求⁴⁾

受任者が事務処理にあたって自分に過失がないのに損害を受ける時は、委任者に対して損害の賠償を請求することができる。⁴⁾

委任契約の終了 P350

原則 相手方に債務不履行がなくとも、委任契約は双方からいつでも自由に解除することができる。ただし、相手の不利な時期に解除する場合は、やむを得ない場合を除き、損害賠償をする必要がある。

ここがポイント!

ポイント 遡及効はなし

ここがポイント!

委任の解除は賃貸借と同様、解除の効力は将来に向かってのみ効力を生じる。遡らない。

委任契約の終了 P350

その他の委任の終了

委任者	死亡	破産	×
受任者	死亡	破産	成年被後見人

委任の終了 P350

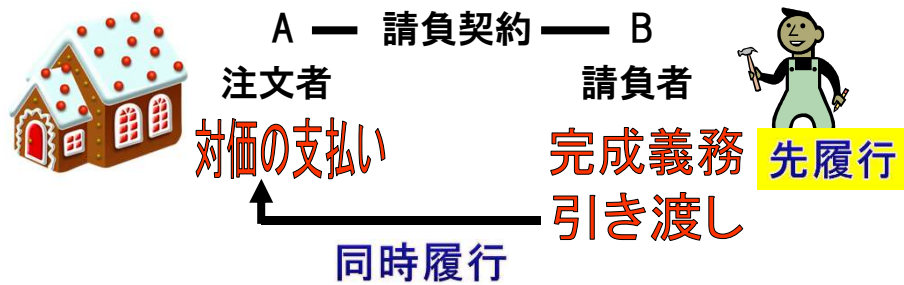
ここがポイント!

ポイント □委任が終了した場合でも、急迫した事情があるときは、受任者(その相続人または法定代理人)は、委任者(相続人又は法定代理人)が必要な委任事務を処理することができるようになるまで、必要な処分をしなければ成らない(第654条)。

要点講義

請 負

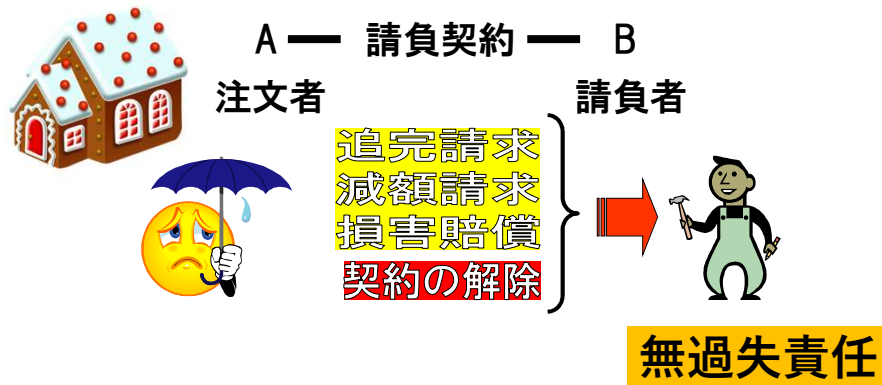
請負 P337



目的物の所有権の移転 P338

- | | |
|--------------------|----------------|
| ① 請負人が材料の全部を支給 | ① 注文者が材料の全部を支給 |
| ② 請負人が主要部分を支給 | ② 注文者が主要部分を支給 |
| | |
| 完成物⇒請負人に帰属する | 完成物⇒注文者に帰属する |
| ③ 完成物の引渡し⇒注文者に帰属する | |

契約不適合責任 P339



請負の担保責任

請負人が種類・品質・数量に関して契約内容に適合しない目的物を注文者に引渡したとき

【注文者1】

履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求および契約の解除をすることができる。

※注文者が種類、品質に関して不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人に『通知』しないとき⇒履行の追完請求、報酬の減額の請求、損害賠償請求、解除をすることは出来ない

【例外】 注文者は、注文者の供した材料の性質または注文者の与えた指図によって不適合が生じた場合は、担保責任を追及することはできない。

【注意】 ただし、請負人がその材料または指図が不适当であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない。

※ただし、請負人が契約内容の不適合を知り、または重大な過失によって知らなかったときは、適用しない。

【注文者2】

注文者は、請負人が仕事を完成しない間は、いつでも損害を賠償して契約を解除することができる。

任意解除 P340

仕事完成前

① 注文者→任意解除→○

仕事完成前

② 請負者→任意解除→×

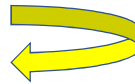
契約の解除 P 3 4 1

① 注文者の債務不履行→○

② 注文者の破産→○

③ 請負人が破産した場合は

解除に関する規定なし



委任と請負との比較

	請 負	委 任
意 義	仕事の完成を目的とする契約	事務処理を委託する契約
請負人または受任者の義務	①仕事を 完成 させる義務 ②目的物の引渡し義務	① 善管注意義務 (無償委任でも) ②請求時と終了時の 報告義務 ③受取物等の引渡し義務
注文者または委任者の義務	報酬 支払義務(引渡しと同時に)	費用 支払い義務(前払い の原則) ※原則として 無償 。ただし、特約により報酬支払義務発生(後払い)
終了等	仕事完成 前 の 注文者 の任意解除 いつでも損害を賠償して契約を解除できる ◎注文者の破産による解除	①委任者の 死亡・破産 受任者の 死亡・破産・後見開始 の審判 ②当事者の 任意解除 ※相手方にとって不利な時期に解除したときは、原則として 損賠賠償 が必要

お疲れ様でした!!

◎宿題問題を配布していますので、
次の講義までに予習をお願いします。

◎宿題も復習も行ってください。
●次回は権利7です。

月
日
曜
日
直