



# HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	民法入門（平成18年度）
Author(s)	池田, 清治
Issue Date	2006-04-20T05:02:10Z
Doc URL	<a href="https://hdl.handle.net/2115/8395">https://hdl.handle.net/2115/8395</a>
Rights(URL)	<a href="https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.1/jp/">https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.1/jp/</a>
Type	learning object
File Information	05.pdf, 第5回レジュメ



契約から発生する義務（その2）

《賃貸借契約をめぐる諸問題》

6 賃貸借契約から発生する義務（債務）

a 貸主（＝賃貸人）の義務

借主（＝賃借人）に目的物を使用収益させる義務：物を渡し、使わせる。

その他：修繕義務（606条1項）、費用償還義務（608条）等。

\* 修繕等については、借主の負担とされていることもある。

b 借主（＝賃借人）の義務

賃料支払義務

その他：用法遵守義務、善管注意義務。

\* 無断譲渡・無断転貸をしない義務については、7を参照。

7 賃貸借契約の終了原因

a 正常な終了原因：契約期間の満了、解約の申入。

b 不正常な終了原因：債務不履行に基づく解除 - 紛争の基本的タイプ・その1 -  
賃貸人側の不履行：目的物を使わせない。

賃借人側の不履行

(1) 賃料を払わない（賃料不払）、使い方が悪い（用法遵守義務違反）。

(2) 無断で他人に転貸した、あるいは無断で「賃借権」を譲渡した（612条）。

\* [注意] 無断譲渡 = 無断で「賃借人の地位」を第三者に譲ること。日常用語とは異なり、目的物の所有権を無断で譲渡することではない。

(3) 附・契約の解除と信頼関係理論：不履行があっても、信頼関係を破壊していないとする特別な事情がある場合は、契約解除はされない。

## 8 賃貸借契約と第三者 - 紛争の基本的タイプ・その2 -

### a 賃貸人と第三者

不法占拠者（無断譲受人（＝賃借権の譲受人）無断転借人を含む）：明渡し。

附・賃借権の譲渡及び転貸に対する賃貸人の承諾（承諾したら、追い出せない。）

（1）賃借権の譲受人の地位：新しい賃借人となる。

（2）転借人の地位：正当な転借人になる（賃貸借契約は2つ存在する）。

### b 賃借人と第三者（詳しくは、10を参照。）

新所有者（＝賃貸人から目的物を譲り受けた人）：

二重賃貸借：

不法占拠者：

## 9 不動産賃貸借の特殊性・その1（当事者関係） - 特別法としての借地借家法 -

### a 建物の建築・所有を目的とした土地の賃貸借（借地）

期間長期化の必要性：最低30年。

契約更新の必要性：更新拒絶は正当の事由がある場合のみ可能。

長期化に伴う状況変化に対応する必要性：賃料の増減額、賃借権の譲渡許可等。

先行投資保護の必要性：建物買取請求権。

附・定期借地権の存在意義：（ ）の例外を設け、賃貸人が貸しやすくする。

### b 建賃貸借（借家）

一定期間確保の必要性：結局、最低6ヵ月（借地借家法29条1項、27条1項）。

契約更新の必要性：更新拒絶は正当の事由がある場合のみ可能。

長期化に伴う状況変化に対応する必要性：賃料の増減額。

附・定期借家権の存在意義：（ ）の例外を設け、賃貸人が貸しやすくする。

10 不動産賃貸借の特殊性・その2 (第三者関係) - 借地借家法と賃借権の物権化 -

a 問題状況の再確認 ( 8 b 参照。)

新所有者の登場

( 1 ) 問題状況の確認 :

( 2 ) 原則的な法的解決策の確認 :

( 3 ) 不動産賃貸借の特殊性 ( 原則的解決策の不都合 ) :

二重の賃貸借

( 1 ) 問題状況の確認 :

( 2 ) 原則的な法的解決策の確認 :

( 3 ) 不動産賃貸借の特殊性 ( 権利関係安定化の要請 ) :

不法占拠者の存在

( 1 ) 問題状況の確認 :

( 2 ) 原則的な法的解決策の確認 :

( 3 ) 不動産賃貸借の特殊性 ( 実効的な利用の実現 ) :

3つの事例を貫く視点 - 不動産利用権確保のために -

( 1 ) 賃借人の、第三者に対する直接の権利主張 :

( 2 ) [用語法] 賃借権の「物権」化 :

b 物権と債権 - 民法学の基本的思考図式 -

物権の意義・性質

(1) 物権の意義：物を直接支配できる権利。

\* 典型例は、所有権。

(2) 物権の性質：天下万人に対する権利（物権の絶対性・排他性）。

債権の意義・性質

(1) 債権の意義：特定人に特定の行為を請求できる権利。

\* 典型例は、お金を払え（あるいは、返せ）と請求する権利。

(2) 債権の性質：特定人の特定人に対する権利（債権の相対性・両立可能性）。

\* 金を貸していない人に、金を返せとは請求できない。

物権の特色 - 万人に対する権利はどうあらねばならないか -

(1) 万人に対する権利であるということの意味：万人が利害関係者である。

\* 債権の場合：債務者だけが利害関係者（他の人は単なる傍観者）。

(2) 万人に対する情報開示 - 権利の公示と物権法定（限定列举）主義 -

）権利の公示：権利関係を天下に示すこと（「私が権利者です」と示す）。

\* 債権の場合：債務者だけが知っていればよい（= 本来、公示は不要）。

）物権の法定：権利の種類・内容を法律が定めること。

\* 債権の場合：どんな内容でも可能（= 「契約自由の原則」）。

c 不動産賃借権の「物権」化 - 債権の「物権」並みの取扱い -

物権化の意味：第三者への直接の権利主張の許容。

(1) 新所有者に権利主張可能：対抗力の付与（ 10 a ( ) ）。

(2) 二重賃貸借の解決方法：対抗要件の創設（ 10 a ( ) ）。

(3) 不法占拠者に権利主張可能：実効的な権利の確保（ 10 a ( ) ）。

しかし、そのためには自分の賃借権を「公示」する必要がある。

不動産賃借権の公示方法（= 対抗要件制度）

(1) 建物所有のための土地賃貸借：民法（土地登記）、借地借家法（建物登記）。

(2) 建物賃貸借：民法（建物登記）、借家借地法（引渡）。