

⑮委任・請負契約

- 委任契約における当事者の権利義務
- 請負契約における当事者の権利義務
- その他の契約





権利関係

委任契約

相手方を信頼して、法律行為としての事務を委託する契約

委任者…委託する者

受任者…委託される者・受託する者

<権利義務>

受任者の報酬

原則 無償契約(タダ働き)

例外 報酬の特約があれば、報酬を請求することができる

善管注意義務

善良な管理者としての注意をもって、委任事務を処理する必要がある

費用前払い

委任事務を処理するに当たり必要な費用の前払いを請求できる



権利関係

委任契約

委任契約の終了

任意解除

当事者は、いつでも委任契約を解除できる

相手方に不利な時期に解除した場合は、相手方が被った損害を賠償する

※ やむを得ない場合を除く

特有の終了事由

委任者側 死亡、破産手続き開始の決定

受任者側 死亡、破産手続き開始の決定、後見開始の審判



権利関係

請負契約

請負人が仕事を完成することを約束し、注文者はその代りに報酬を支払うことを約束する契約

<権利義務>

請負人の報酬

目的物の引き渡しと同時に、報酬を請求することができる(同時履行)

注文者の解除権

請負人が仕事を完成しない間は、注文者は、いつでも損害賠償をして契約解除ができる

※ 建物の請負契約でも解除できる



権利関係

請負契約

担保責任

完成した目的物に瑕疵があった場合、注文者は

①瑕疵修補請求

… 瑕疵が重要ではない、かつ修補に過分に費用を要する時はできない
相当の期間を定めて請求する

②損害賠償請求

… 瑕疵の修補に代えて、または修補とともにできる

③契約解除

… (完成した)建物その他土地の工作物の請負契約の場合は、**契約解除はできない**
契約目的を達成できない場合に限る

することができる

※ 以下の場合、請負人は担保責任を負わない

①当事者間で免責特約(担保責任排除の特約)を締結した場合

②目的物の瑕疵が、注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図
によって生じた場合



権利関係

贈与

無償で物を上げること約束すること

贈与者・・・物をあげる人

受贈者・・・物をもらう人

贈与者の担保責任

原則 担保責任を負わない

例外 贈与者がその瑕疵を知らずながら告げなかった場合は、責任を負う

定期贈与

贈与者又は受贈者の死亡によって効力を失う

書面によらない贈与

各当事者が自由に撤回できる

履行が終了したら撤回できない

負担付贈与

贈与者は負担の限度で担保責任を負う

受贈者が負担義務を怠ったときは、贈与契約を解除できる



権利関係

使用貸借

借主が、無償で使用した後に返還することを約束したうえで、貸主から物を受け取ることによって成立する契約

- 不動産の使用貸借
借地借家法の規定は適用されない
- 使用借権を登記する方法がないため、対抗力を備える方法がない
- 借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物を使用収益させることはできない
- 貸主は、原則、担保責任を負わない
知りながら告げなかった瑕疵については責任を負う



権利関係

使用貸借

借主の義務

借用物の通常の必要費を負担する

現状維持に必要な修繕費など

特別の必要費や有益費は、貸主の負担

非常災害による修繕費等

使用貸借の終了

契約で定めた時期に借用物を返還する

返還時期を定めなかった場合は、契約で定めた目的に従って、使用が終わった時に返還

借主の死亡によって終了(→ 使用借権は、相続されない)

※ 貸主の死亡によっては、当然には終了しない



権利関係

消費貸借

種類、品質及び数量の同じものを返還することを約束して金銭その他の物を受け取ること

組合

何人か集って色々な出資をして共同の事業を営む形態
損益分配の割合を定めることができる
財産関係・・・すべての組合員の共有
脱退・・・死亡した場合

寄託

物を預けて保管してもらう契約(有償契約と無償契約がある)

注意義務

無償・・・**自己の財産に対するのと同じの注意**でよい

有償・・・**善良な管理者の注意**が必要

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を
参照して作成しています。

