

日常生活における法律問題

(講師：川村真文)

・ 法律・弁護士機能.....	3
・ 紛争解決.....	3
A. 紛争解決の手段.....	3
B. 訴訟.....	3
1. 権利義務（実体関係）.....	3
2. 主張・立証責任（手続関係）.....	4
3. 訴訟にかかる費用.....	4
・ 夫婦の法律.....	5
A. 夫婦の権利義務.....	5
1. 同居義務.....	5
1-1 実体法.....	5
1-2 手続き.....	5
1-3 履行確保.....	5
2. 夫婦の生活費.....	5
2-1 実体法.....	5
2-2 手続き.....	6
B. 離婚に伴う権利義務.....	6
1. 相手方に何を請求することができるか.....	6
1-1 財産分与.....	6
1-2 慰謝料請求.....	7
1-3 養育費.....	7
2. 離婚給付の請求手続.....	7
2-1 調停・審判.....	7
2-2 訴訟.....	7
3. その他の問題.....	8
・ 相続.....	8
A. 法定相続.....	8
1. 相続開始.....	8
2. 相続の効力.....	8
3. 相続人 / 相続分.....	8
3-1 法定相続分.....	8
3-2 相続欠格事由.....	9
3-3 相続人の廃除.....	10
4. 特別受益と寄与分.....	10
4-1 特別受益.....	10
4-2 寄与分.....	10
B. 遺言.....	11
1. 遺言.....	11
1-1 普通方式.....	11

1-2 特別方式	12
2 . 遺留分	12
C. 相続の承認 / 放棄	13
D. 遺産分割	14
. 成年後見制度	14
A. 法定後見制度	15
1 . 補助の制度	15
2 . 補佐の制度	16
3 . 成年後見制度	17
B. 任意後見制度	17
1 . 根拠法	17
2 . 制度趣旨	17
3 . 任意後見契約	18
4 . 任意後見監督人	18
5 . 任意後見契約の終了	19
C. 成年後見登記制度	19
. 不動産賃貸借	19
A. 借地	19
1 . 普通借地権	20
1-1 存続期間	20
1-2 (普通)借地関係の解消	20
1-3 普通借地契約の更新	20
1-4 建物買取請求権	21
1-5 借地期間中の建物の滅失・再築	21
1-6 土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可	22
2 . 定期借地権等	23
B. 借家	23
1 . 普通借家権	23
1-1 更新	23
1-2 賃料	24
1-3 造作買取請求権	24
2 . 定期借家権等	25
. 借金の処理 (破産・個人再生・債務整理)	26
A. 利息制限法の規制	26
B. 3つの方法	26
C. 結論	27
. 弁護士を必要とする場合	27

・法律・弁護士の機能

紛争解決（侵害された権利の回復）

e x . 訴訟・調停・交渉

紛争予防（将来のリスクの予防）

e x . 契約・成年後見制度・コンプライアンス

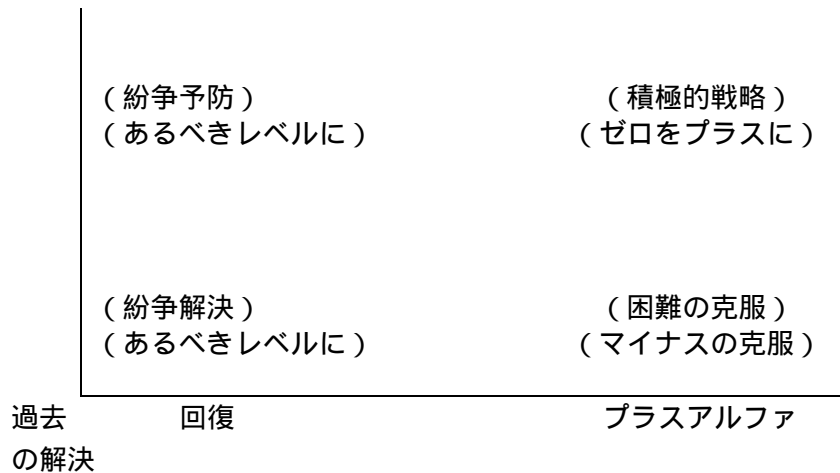
困難の克服（既存のマイナスの克服）

e x . 破産・個人再生・交渉

積極戦略（将来の利益獲得）

e x . 契約・M & A・組織再編

将来への戦略



・紛争解決

A. 紛争解決の手段

私的手続（e x . 交渉）

法的手続（e x . 訴訟、審判、調停）

相手の同意を必要としない解決

e x . 判決・審判・破産 / 個人再生

相手の同意を必要とする解決

e x . 交渉・調停・和解

B. 訴訟

1. 権利義務（実体関係）

どのような要件があれば、 どのような法律効果が生じるか。

e x . 不法行為

民法 第709条〔不法行為の要件と効果〕

故意又は過失に因りて他人ノ権利ヲ侵害シタル者ハ之に因りて生シタル損害ヲ賠償スル責ニ任ス

権利侵害（被侵害利益の存在及び加害行為）

「権利」として確立されたものでなくても、救済を必要とする利益であればok。

被侵害利益の種類と侵害行為との相関関係で判断される。

についての被告の故意又は過失

損害の発生及びその額

との因果関係

損害賠償請求権。

民法 第722条〔損害賠償の方法、過失相殺〕

（2）被害者ニ過失アリタルトキハ裁判所ハ損害賠償ノ額ヲ定ムルニ付キ之ヲ斟酌スルコトヲ得

被害者側の過失 損害賠償額を減額。

2. 主張・立証責任（手続関係）

主張責任

要件事実は当事者が口頭弁論で主張したものに限られる。

（ 要件事実の主張（主張が認められたら求める法律効果が生じること）が出発点。）

立証責任

当該法律効果の発生によって利益を受ける側が立証責任を有する。

確信にいたる程度の心証形成が必要。（「経験則に照らして全証拠を総合検討し、・・是認しうる高度の蓋然性を証明することであり、その判定は、**通常人が疑いを差し挟まない程度に真実性の確信を持ちうるものであることを必要とし、かつ、それで足りる。**」）

3. 訴訟にかかる費用

訴訟費用（狭義）

- 申立手数料（当事者が訴え提起等各種の申立てに際して納付。）
- その他の訴訟費用
ex . 証人・鑑定人の旅費・宿泊料・日当、裁判所外における証拠調べの場合の裁判官などの出張費等

弁護士費用（着手金・報酬）

については敗訴者負担。

については、原則当事者負担。

弁護士に対する訴訟委任は当事者の自由な選択に委ねられる。

but 不法行為による損害として認められる場合がある。

．夫婦の法律

A. 夫婦の権利義務

1. 同居義務

配偶者が浮気をして家に帰ってこない。

1-1 実体法

民法 第752条〔同居・協力・扶助義務〕

夫婦は同居し、互に協力し扶助しなければならない。

- 同居を求める権利あり。

1-2 手続き

家審法 第17条〔調停事件の範囲〕

家庭裁判所は、人事に関する訴訟事件その他一般に家庭に関する事件について調停を行う。但し、第九条第一項甲類に規定する審判事件については、この限りでない。

家審法 第9条〔審判事項〕

家庭裁判所は、次に掲げる事項について審判を行う。

乙類

一 民法第七百五十二条の規定による夫婦の同居その他の夫婦間の協力扶助に関する処分

- 夫婦同居請求の調停又は審判を、相手方の住所地の家庭裁判所に申し立てる。（手続き）
（乙類事件は、当事者の協議によって解決することが期待される 調停優先。）

1-3 履行確保

- 同居の調停・審判に基づいて強制執行はできない。
「夫婦間の同居義務はその性質上相手方が任意に履行しなければ目的を達し得ないものであるから、夫婦同居義務の履行を命ずる判決があっても、これに基づいての強制履行（間接強制）をすることはできない。」（大決昭 5・9・30）

家審法 第15条の5〔履行の調査・勧告〕

家庭裁判所は、権利者の申出があるときは、審判で定められた義務の履行状況を調査し、義務者に対して、その義務の履行を勧告することができる。

- 家庭裁判所に履行勧告の申出をする。（家審 15 条の 5）

2. 夫婦の生活費

配偶者が生活費を入れない。

2-1 実体法

民法 第760条〔婚姻費用の分担〕

夫婦は、その資産、収入その他一切の事情を考慮して、婚姻から生ずる費用を分担する。

- 相手方に婚姻費用を請求できる。
- 「婚姻費用」には、配偶者の生活費のみならず、未成熟の子の養育費も含む。
- 「**婚姻関係が破綻して別居中の夫婦であっても、婚姻関係が継続している以上、婚姻費用の分担額を定めるにあたり、夫婦双方の可処分所得は、未成年の子などの扶養すべき親族生活を含めた相互の生活の維持のために必要とされる程度に応じてこれを分配すべきであり、夫婦の一方が他の異性と同棲している場合に、その扶養に要する費用は、特段の事情のない限り、考慮すべきではない。**」(東京高決昭 56・6・21)

2-2 手続き

- 婚姻費用分担請求の調停（家審法 17 条）又は審判（同法 9 条 1 項乙類 3 号）を、相手方の住所地の家庭裁判所に申立てる。

B. 離婚に伴う権利義務

1. 相手方に何を請求することができるか。

財産分与、 慰謝料請求、 養育費

1-1 財産分与

民法 第 768 条(離婚による財産分与)

協議上の離婚をした者の一方は、相手方に対して**財産の分与を請求**することができる。

(2)前項の規定による財産の分与について、当事者間に**協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、当事者は、家庭裁判所に対して協議に代わる処分を請求**することができる。

但し、離婚の時から二年を経過したときは、この限りでない。

(3)前項の場合には、家庭裁判所は、**当事者双方がその協力によつて得た財産の額その他一切の事情を考慮して、分与をさせるべきかどうか並びに分与の額及び方法を定める。**

財産分与の要素

- 婚姻中の夫婦共同・共有財産の清算
共同/共有財産にあたるかどうか、分与の基準として双方がどの程度その**財産形成に寄与**したかなどを考慮。
- 婚姻後の扶養
婚姻の事後的な効果であり、離婚後に自ら生活費を賄うことのできない一方配偶者に対し他方配偶者が扶養の余力がある場合その限度で行う**扶養的要素**。
- 離婚による慰謝料
離婚せざるを得なくなったことを原因として一方配偶者に生じた**精神的苦痛を和らげ慰謝**するため、他方配偶者に対し、その代替作用を営む金員の支払を求めるもの。
(個別的な行為により受けた精神的な苦痛に対する慰謝料とは異なる。)
- 過去の婚姻費用の清算
裁判所は当事者の一方が**過当に負担した婚姻費用の清算**のための給付をも含めて財産分与の額および方法を定めることができる。(最判昭 53・11・14 民集 32-8-1529)

財産分与の基礎となる財産

婚姻中夫婦の協力によって得た財産であり、名義の如何を問わない。

形式は会社名義の財産であっても、実質的には夫又は妻の個人経営の場合

- × 婚姻前から各自が所有していた財産
- × 婚姻中に相続、贈与などにより取得した特有財産
b u t その形成維持に積極的に協力し、その減少が防止された場合にはそれを分配

一切の事情

e x . 協力関係が続いた婚姻期間、協力の程度、年齢、職業収入、健康状態、今後の生活が安定しているかどうか等。

家事労働の評価が難しいが、全体的に原則 1 / 2 の割合に定着する方向で進んでいる。

1-2 慰謝料請求

民法 第709条〔不法行為の要件と効果〕

故意又ハ過失ニ因リテ他人ノ権利ヲ侵害シタル者ハ之ニ因リテ生シタル損害ヲ賠償スル責ニ任ス

民法 第710条〔非財産的損害の賠償〕

他人ノ身体、自由又ハ名誉ヲ害シタル場合ト財産権ヲ害シタル場合トヲ問ハス前条ノ規定ニ依リテ損害賠償ノ責ニ任スル者ハ財産以外ノ損害ニ対シテモ其賠償ヲ為スコトヲ要ス

- 一連の有責行為により婚姻関係が破綻し離婚のやむなきに至らしめたことを不法行為として構成し、その責任ある配偶者に対する精神的損害賠償。
- 有責配偶者と被害者の双方の諸事情、**破綻の原因、同居や別居の期間、婚姻生活の事情、資産状況、財産分与の額、再婚の可能性など**、直接間接の事情を考慮。

1-3 養育費

民法 第766条〔子の監護者の決定〕

父母が協議上の離婚をするときは、子の監護をすべき者その他**監護について必要な事項**は、その協議でこれを定める。協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、家庭裁判所が、これを定める。

- 子が 1 8 才又は成人に達するまでの養育費の支払。

2. 離婚給付の請求手続

2-1 調停・審判

- 離婚調停の申立ての中で調停。
この場合、調停不成立の場合、財産分与請求権は独立して審判手続きに移行しない。
- 離婚後に別途調停を申立てる。不成立の場合は審判に移行。(家審法 21 条、26 条)
- 審判の申立て。(家審法 9 条乙類 5 号)

家審法 第26条〔調停不成立と審判・訴訟への移行〕

第九条第一項乙類に規定する審判事件について**調停が成立しない場合**には、調停の申立の時に、審判の申立があつたものとみなす。

2-2 訴訟

人訴法 第15条〔婚姻取消し・離婚の訴えと特別措置〕

夫婦ノ一方力提起スル婚姻ノ取消又ハ離婚ノ訴ニ於テハ裁判所ハ申立ニ依リ子ノ監護ヲ為スヘキ者其他子ノ

監護ニ付キ必要ナル事項ヲ定メ又ハ当事者ノ一方ヲシテ他ノ一方ニ対シ財産ノ分与ヲ為サシムルコトヲ得

(2)前項ノ場合ニ於テハ裁判所ハ当事者ニ対シ子ノ引渡、金銭ノ支払、物ノ引渡其他ノ給付ヲ命スルコトヲ得
.....

- 審判の対象となる事項（非訟事件）は、家庭裁判所の専権に属し、独立して訴訟の対象とはならない。離婚訴訟を提起する場合にのみ、**離婚訴訟に付帯して財産分与の申立てを**することができる。（人訴法 15 条）

離婚に関する問題を一括して同時に解決することは、当事者の便宜からみて望ましい。

3. その他の問題

親権の定め

民法 第820条〔監護・教育の権利義務〕

親権を行う者は、**子の監護及び教育**をする権利を有し、義務を負う。

民法 第819条〔離婚および認知した場合の親権者〕

父母が協議上の離婚をするときは、その協議で、その一方を親権者と定めなければならない。

(2)裁判上の離婚の場合には、裁判所は、父母の一方を親権者と定める。

面接交渉権

・ 相続

法定相続と 遺言相続

- 遺言あり 遺言が優先 b u t 遺留分は侵害できない。
- 遺言なし 法定相続。

A. 法定相続

1 . 相続開始

民法 第882条〔相続開始原因〕

相続は、**死亡によつて開始**する。

2 . 相続の効力

民法 第896条〔相続の一般的効力〕

相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した**一切の権利義務を承継**する。

但し、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

3 . 相続人 / 相続分

3-1 法定相続分

民法 第900条〔法定相続分〕

同順位の相続人が数人あるときは、その相続分は、左の規定に従う。

一 子及び**配偶者**が相続人であるときは、子の相続分及び配偶者の相続分は、**各二分の一**とする。

二 **配偶者**及び**直系尊属**が相続人であるときは、配偶者の相続分は、**三分の二**とし、直系尊属の相続分は、**三分の一**とする。

三 配偶者及び兄弟姉妹が相続人であるときは、配偶者の相続分は、**四分の三**とし、兄弟姉妹の相続分は、**四分の一**とする。

四 子、直系尊属又は兄弟姉妹が数人あるときは、各自の相続分は、**相等しいもの**とする。

但し、嫡出でない子の相続分は、嫡出である子の相続分の二分の一とし、父母の一方のみを同じくする兄弟姉妹の相続分は、父母の双方を同じくする兄弟姉妹の相続分の二分の一とする。

民法 第887条(子・代襲相続)

被相続人の子は、相続人となる。

(2)被相続人の子が、**相続の開始以前に死亡したとき、又は第八百九十一条(相続欠格事由)の規定に該当し、若しくは廃除によつて、その相続権を失つたときは**、その者の子がこれを代襲して相続人となる。

但し、被相続人の直系卑属でない者は、この限りでない。

(3)前項の規定は、代襲者が、相続の開始以前に死亡し、又は第八百九十一条の規定に該当し、若しくは廃除によつて、その代襲相続権を失つた場合にこれを準用する。

民法 第889条(直系尊属・兄弟姉妹)

左に掲げる者は、**第八百八十七条の規定によつて相続人となるべき者がいない場合には**、左の順位に従つて相続人となる。

第一 直系尊属。但し、親等の異なる者の間では、その近い者を先にする。

第二 兄弟姉妹

(2)**第八百八十七条第二項の規定は**、前項第二号の場合にこれを準用する。

民法 第886条(胎児の相続権)

胎児は、相続については、既に生まれたものとみなす。

(2)前項の規定は、胎児が死体で生まれたときは、これを適用しない。

- 配偶者 (1/2、2/3、3/4)
 - 第1順位 子(胎児を含む(886条) 代襲相続(887条2項3項)) 1/2
 - 第2順位 直系尊属(889条1項1号)(親等の異なる場合、近い者が優先。) 1/3
 - 第3順位 兄弟姉妹(889条1項2号(代襲相続889条2項)) 1/4
- 子の種類
 - 実子と養子
 - 嫡出子(婚姻関係にある男女の間に生まれた子)と非嫡出子(婚姻関係にない男女の間に生まれた子(ex. 愛人の子、未婚の母))

3-2 相続欠格事由

- 「汚れた手」をもつ相続人を排除する制度。

民法 第891条(相続欠格事由)

左に掲げる者は、**相続人となることができない**。

一 **故意に被相続人又は相続について先順位若しくは同順位に在る者を死亡するに至らせ、又は至らせようとしたために、刑に処せられた者**

二 **被相続人の殺害されたことを知つて、これを告発せず、又は告訴しなかつた者**。但し、その者に是非の弁別がないとき、又は殺害者が自己の配偶者若しくは直系血族であつたときは、この限りでない。

三 詐欺又は強迫によつて、被相続人が相続に関する遺言をし、これを取り消し、又はこれを変更することを妨げた者

四 詐欺又は強迫によつて、被相続人に相続に関する遺言をさせ、これを取り消させ、又はこれを変更させた者

五 相続に関する被相続人の遺言書を偽造し、変造し、破棄し、又は隠匿した者

3-3 相続人の廃除

- 被相続人の意思により遺留分を含む相続権を剥奪する制度。

民法 第892条〔推定相続人の廃除〕

遺留分を有する推定相続人が、被相続人に対して虐待をし、若しくはこれに重大な侮辱を加えたとき、又は推定相続人にその他の著しい非行があつたときは、被相続人は、その推定相続人の廃除を家庭裁判所に請求することができる。

民法 第893条〔遺言による推定相続人の廃除〕

被相続人が遺言で推定相続人を廃除する意思表示したときは、遺言執行者は、その遺言が効力を生じた後、遅滞なく家庭裁判所に廃除の請求をしなければならない。この場合において、廃除は、被相続人の死亡の時にさかのぼつてその効力を生ずる。

4 . 特別受益と寄与分

4-1 特別受益

- 遺贈や生前贈与を受けた者がいる場合、相続分の前渡しを受けたものとしてその者の相続分を減らす制度。

民法 第903条〔特別受益者の相続分〕

共同相続人中に、被相続人から、遺贈を受け、又は婚姻、養子縁組のため若しくは生計の資本として贈与を受けた者があつたときは、被相続人が相続開始の時に有した財産の価額にその贈与の価額を加えたものを相続財産とみなし、前三条の規定によつて算定した相続分の中からその遺贈又は贈与の価額を控除し、その残額を以てその者の相続分とする。

(2) 遺贈又は贈与の価額が、相続分の価額に等しく、又はこれを超えるときは、受遺者又は受贈者は、その相続分を受けることができない。

(3) 被相続人が前二項の規定と異なつた意思表示したときは、その意思表示は、遺留分に関する規定に反しない範囲内で、その効力を有する。(遺留分を侵害しない限り、意思が優先。)

4-2 寄与分

- 被相続人の財産の維持又は増加について特別の寄与をした者がいる場合に、寄与分をその者の持分として認める制度。

民法 第904条の2〔寄与分〕

共同相続人中に、被相続人の事業に関する労務の提供又は財産上の給付、被相続人の療養看護その他の方法により被相続人の財産の維持又は増加につき特別の寄与をした者があつたときは、被相続人が相続開始の時に有した財産の価額から共同相続人の協議で定めたその者の寄与分を控除したものを相続財産とみなし、第九百条から第九百二条までの規定によつて算定した相続分に寄与分を加えた額をもつてその者の

相続分とする。

(2)前項の協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、**家庭裁判所**は、同項に規定する寄与をした者の請求により、**寄与の時期、方法及び程度、相続財産の額その他一切の事情を考慮して、寄与分を定める。**

(3)寄与分は、被相続人が相続開始の時ににおいて有した財産の価額から遺贈の価額を控除した額を超えることができない。

(4)第二項の請求は、第九百七条第二項の規定による請求があつた場合又は第九百十条に規定する場合にすることができる。

B. 遺言

1. 遺言

民法 第960条 (遺言の要式性)

遺言は、この法律に定める方式に従わなければ、これをすることができない。

1-1 普通方式

- 自筆証書遺言・公正証書遺言・秘密証書遺言

民法 第967条 (普通方式の種類)

遺言は、自筆証書、公正証書又は秘密証書によつてこれをしなければならない。但し、特別の方式によることを許す場合は、この限りでない。

民法 第968条 (自筆証書遺言)

自筆証書によつて遺言をするには、遺言者が、その全文、日附及び氏名を自書し、これに印をおさなければならない。

(2)自筆証書中の加除その他の変更は、遺言者が、その場所を指示し、これを変更した旨を附記して特にこれに署名し、且つ、その変更の場所に印をおさなければ、その効力がない。

民法 第969条 (公正証書遺言)

公正証書によつて遺言をするには、次の方式に従わなければならない。

- 一 証人二人以上の立会いがあること。
- 二 遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授すること。
- 三 公証人が、遺言者の口述を筆記し、これを遺言者及び証人に読み聞かせ、又は閲覧させること。
- 四 遺言者及び証人が、筆記の正確なことを承認した後、各自これに署名し、印を押すこと。ただし、遺言者が署名することができない場合は、公証人がその事由を付記して、署名に代えることができる。
- 五 公証人が、その証書は前四号に掲げる方式に従つて作つたものである旨を付記して、これに署名し、印を押すこと。

民法 第970条 (秘密証書遺言)

秘密証書によつて遺言をするには、左の方式に従わなければならない。

- 一 遺言者が、その証書に署名し、印をおすこと。
- 二 遺言者が、その証書を封じ、証書に用いた印章を以てこれに封印すること。
- 三 遺言者が、公証人一人及び証人二人以上の前に封書を提出して、自己の遺言書である旨並びにその筆者の氏名及び住所を申述すること。

四 公証人が、その証書を提出した日附及び遺言者の申述を封紙に記載した後、遺言者及び証人とともにこれに署名し、印をおすこと。

(2) 第九百六十八条第二項(自筆証書遺言の加除訂正)の規定は、秘密証書による遺言にこれを準用する。

1-2 特別方式

- 普通方式の遺言ができない場合の特別な方式。

民法 第976条(死亡危急者の遺言)

疾病その他の事由によつて死亡の危急に迫つた者が遺言をしようとするときは、証人三人以上の立会いをもつて、その一人に遺言の趣旨を口授して、これを行うことができる。この場合には、その口授を受けた者が、これを筆記して、遺言者及び他の証人に読み聞かせ、又は閲覧させ、各証人がその筆記の正確なことを承認した後、これに署名し、印を押さなければならない。

…

(4) 前三項の規定によつてした遺言は、遺言の日から二十日以内に、証人の一人又は利害関係人から家庭裁判所に請求してその確認を得なければ、その効力がない。

(5) 家庭裁判所は、遺言が遺言者の真意に出たものであるとの心証を得なければ、これを確認することができない。

民法 第977条(伝染病隔離者の遺言)

民法 第978条(在船者の遺言)

民法 第979条(船舶遭難者の遺言)

民法 第983条(遺言者の生存による特別方式遺言の失効)

第九百七十六条乃至前条の規定によつてした遺言は、遺言者が普通の方式によつて遺言を行うことができるようになった時から六箇月間生存するときは、その効力がない。

2 . 遺留分

- 一定の相続人が、相続について法律上取得することを保障されている相続財産の一定の割合で、被相続人の生前処分又は死因処分によつても奪われないもの。

民法 第964条(包括遺贈・特定遺贈)

遺言者は、包括又は特定の名義で、その財産の全部又は一部を処分することができる。

但し、遺留分に関する規定に違反することができない。

民法 第1028条(遺留分権利者とその遺留分)

兄弟姉妹以外の相続人は、遺留分として、左の額を受ける。

一 直系尊属のみが相続人であるときは、被相続人の財産の三分の一

二 その他の場合には、被相続人の財産の二分の一

第1029条(遺留分算定の基礎となる財産)

遺留分は、被相続人が相続開始の時ににおいて有した財産の価額にその贈与した財産の価額を加え、その中から債務の全額を控除して、これを算定する。

…

第1030条〔算入せられる贈与の範囲〕

贈与は、**相続開始前の一年間にしたものに限り**、前条の規定によつてその価額を算入する。

当事者双方が遺留分権利者に損害を加えることを知つて贈与をしたときは、**一年前にしたものでも、同様である。**

民法 第1031条〔遺贈・贈与の減殺〕

遺留分権利者及びその承継人は、遺留分を保全するに必要な限度で、遺贈及び前条に掲げる贈与の減殺を請求することができる。

民法 第1042条〔減殺請求権の消滅時効〕

減殺の請求権は、遺留分権利者が、**相続の開始及び減殺すべき贈与又は遺贈があつたことを知つた時から、一年間**これを行わないときは、時効によつて消滅する。**相続の開始の時から十年を経過したときも、同様である。**

民法 第1043条〔遺留分の放棄〕

相続の開始前における遺留分の放棄は、**家庭裁判所の許可を受けたときに限り**、その効力を生ずる。

…

C. 相続の承認 / 放棄

民法 第915条〔承認・放棄の期間〕

相続人は、**自己のために相続の開始があつたことを知つた時から三箇月以内**に、**単純若しくは限定の承認又は放棄**をしなければならない。但し、この期間は、利害関係人又は検察官の請求によつて、家庭裁判所において、これを伸長することができる。

(2)相続人は、承認又は放棄をする前に、相続財産の調査をすることができる。

- 単純承認、限定承認、放棄
- 先順位の相続人が放棄 後順位の相続人も順に放棄する必要。

民法 第938条〔放棄の方式〕

相続の放棄をしようとする者は、その旨を**家庭裁判所に申述**しなければならない。

民法 第920条〔単純承認の効果〕

相続人が**単純承認**をしたときは、**無限に被相続人の権利義務を承継**する。

民法 第921条〔法定単純承認〕

左に掲げる場合には、相続人は、単純承認をしたものとみなす。

- 一 相続人が**相続財産の全部又は一部を処分**したとき。但し、保存行為及び第六百二条に定める期間を超えない賃貸をすることは、この限りでない。
- 二 相続人が**第九百十五条第一項の期間内に限定承認又は放棄をしなかつた**とき。
- 三 相続人が、限定承認又は放棄をした後でも、**相続財産の全部若しくは一部を隠匿し、私にこれを消費し、又は悪意でこれを財産目録中に記載しなかつた**とき。但し、その相続人が放棄をしたことによつて相続人となつた者が承認をした後は、この限りでない。

民法 第922条 (限定承認の効果)

相続人は、相続によつて得た財産の限度においてのみ被相続人の債務及び遺贈を弁済すべきことを留保して、承認をすることができる。

民法 第924条 (限定承認の方式)

相続人が限定承認をしようとするときは、第九百十五条第一項の期間(三か月)内に、財産目録を調製してこれを家庭裁判所に提出し、限定承認をする旨を申述しなければならない。

D. 遺産分割

- 相続人の共有になった遺産を相続分に応じて分割すること。

民法 第906条 (遺産分割の基準)

遺産の分割は、遺産に属する物又は権利の種類及び性質、各相続人の年齢、職業、心身の状態及び生活の状況その他一切の事情を考慮してこれをする。

民法 第907条 (分割の実行)

共同相続人は、第九百八条の規定によつて被相続人が遺言で禁じた場合を除く外、何時でも、その協議で、遺産の分割をすることができる。

(2)遺産の分割について、共同相続人間に協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、各共同相続人は、その分割を家庭裁判所に請求することができる。

...

調停 (家審法17条) :

合意 書記官が調停調書を作成 確定判決又は確定した審判と同一の効力 (家審法21条) それに基づき不動産の登記手続や強制執行の手続きをとることができる。

審判 : (家審法9条乙類10号)

家事審判官が職権により事実の調査及び証拠調べなどを行い、当事者の希望なども考慮したうえで判断がなされる。

分割方法 :

- 現物分割 (プラス調整金)
- 代償分割 (代償金の支払)
- 換価分割
- 共有とする方法

・ 成年後見制度

- 法定後見制度 (補助・保佐・成年後見) と任意後見制度
- 任意後見が優先する。

A. 法定後見制度

1. 補助の制度

民法 第14条〔補助開始の審判〕

精神上ノ障害ニ因リ事理ヲ弁識スル能力ガ不十分ナル者ニ付テハ家庭裁判所ハ本人、配偶者、四親等内ノ親族、後見人、後見監督人、保佐人、保佐監督人又ハ検察官ノ請求ニ因リ補助開始ノ審判ヲ為スコトヲ得但第七條又ハ第八十一條本文ニ定メタル原因アル者ニ付テハ此限ニ在ラズ

(2) 本人以外ノ者ノ請求ニ因リ補助開始ノ審判ヲ為スニハ本人ノ同意アルコトヲ要ス

…

- 精神上の障害により判断能力不十分。
- 本人の同意が必要。

家審規 第30条の9〔診断結果に関する意見聴取〕

家庭裁判所は、補助開始の審判をするには、本人の精神の状況に関する医師の診断の結果その他適当な者の意見を聴かなければならない。

民法 第16条〔被補助人の行為能力〕

家庭裁判所ハ第十四條第一項本文ニ掲ゲタル者又ハ補助人若クハ補助監督人ノ請求ニ因リ被補助人ガ特定ノ法律行為ヲ為スニハ其補助人ノ同意ヲ得ルコトヲ要スル旨ノ審判ヲ為スコトヲ得但其同意ヲ得ルコトヲ要スル行為ハ第十二條第一項ニ定メタル行為ノ一部ニ限ル

(2) 本人以外ノ者ノ請求ニ因リ前項ノ審判ヲ為スニハ本人ノ同意アルコトヲ要ス

(3) 補助人ノ同意ヲ得ルコトヲ要スル行為ニ付キ補助人ガ被補助人ノ利益ヲ害スル虞ナキニ拘ラズ同意ヲ為サザルトキハ家庭裁判所ハ被補助人ノ請求ニ因リ補助人ノ同意ニ代ハル許可ヲ与フルコトヲ得

(4) 補助人ノ同意ヲ得ルコトヲ要スル行為ニシテ其同意又ハ之ニ代ハル許可ヲ得ズシテ為シタルモノハ之ヲ取消スコトヲ得

- 第12条1項の行為の一部
- 同意に代わる許可（裁判所のコントロール）

民法 第12条〔被保佐人の行為能力〕

被保佐人カ左ニ掲ケタル行為ヲ為スニハ其保佐人ノ同意ヲ得ルコトヲ要ス

但第九條但書ニ定メタル行為ニ付テハ此限ニ在ラズ

- 一 元本ヲ領収シ又ハ之ヲ利用スルコト
- 二 借財又ハ保証ヲ為スコト
- 三 不動産其他重要ナル財産ニ関スル権利ノ得喪ヲ目的トスル行為ヲ為スコト
- 四 訴訟行為ヲ為スコト
- 五 贈与、和解又ハ仲裁契約ヲ為スコト
- 六 相続ノ承認若クハ放棄又ハ遺産ノ分割ヲ為スコト
- 七 贈与若クハ遺贈ヲ拒絶シ又ハ負担付ノ贈与若クハ遺贈ヲ受諾スルコト
- 八 新築、改築、増築又ハ大修繕ヲ為スコト
- 九 第六百二条〔短期賃貸借〕ニ定メタル期間ヲ超ユル賃貸借ヲ為スコト

民法 第9条〔成年被後見人の行為能力〕

成年被後見人ノ法律行為ハ之ヲ取消スコトヲ得但日用品ノ購入其他日常生活ニ関スル行為ニ付テハ此限ニ在ラス

民法 第876条の8〔補助監督人〕

家庭裁判所は、**必要があると認めるときは**、被補助人、その親族若しくは補助人の請求によつて、又は職権で、**補助監督人を選任**することができる。

民法 第876条の9〔補助人への代理権付与の審判〕

家庭裁判所は、第十四条第一項本文に掲げる者又は補助人若しくは補助監督人の請求によつて、被補助人のために**特定の法律行為について補助人に代理権を付与する旨の審判をすることができる**。

(2) **第八百七十六条の四第二項及び第三項の規定は**、前項の審判について準用する。

民法 第876条の4〔保佐人への代理権付与の審判〕

家庭裁判所は、第十一条本文に掲げる者又は保佐人若しくは保佐監督人の請求によつて、被保佐人のために特定の法律行為について保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができる。

(2) 本人以外の者の請求によつて前項の審判をするには、**本人の同意がなければならない**。

(3) 家庭裁判所は、第一項に掲げる者の請求によつて、同項の審判の全部又は一部を取り消すことができる。

代理権 本人 代理人とも法律行為ができる。

同意権 本人は単独で有効な行為ができない。 補助人は同意権のみ。

同意権プラス代理権

本人は単独で有効な行為ができない。 補助人は代理人として法律行為ができる。

2 . 補佐の制度

民法 第11条〔保佐開始の審判〕

精神上ノ障害ニ因リ事理ヲ弁識スル能力ガ著シク不十分ナル者ニ付テハ家庭裁判所ハ本人、配偶者、四親等内ノ親族、後見人、後見監督人、補助人、補助監督人又ハ検察官ノ請求ニ因リ**保佐開始ノ審判ヲ為スコトヲ得但第七条ニ定メタル原因アル者ニ付テハ此限ニ在ラス**

- 精神上の障害により判断能力が著しく不十分。
- 本人の同意不要。

家審規 第30条の2〔保佐開始の審判への準用〕

第二十四条及び第二十五条の規定は、保佐開始の審判をする場合について準用する。

家審規 第24条〔精神状況の鑑定〕

家庭裁判所は、後見開始の審判をするには、本人の精神の状況について**医師その他適当な者に鑑定をさせなければならない**。ただし、明らかにその必要がないと認めるときは、この限りでない。

民法 第12条〔被保佐人の行為能力〕

- 第12条1項の行為全部。

第876条の3 (保佐監督人)

家庭裁判所は、**必要があると認めるときは**、被保佐人、その親族若しくは保佐人の請求によつて、又は職権で、**保佐監督人を選任**することができる。

民法 第876条の4 (保佐人への代理権付与の審判)

3 . 成年後見制度

第7条 (後見開始の審判)

精神上ノ障害ニ因リ事理ヲ弁識スル能力ヲ欠ク常況ニ在ル者ニ付テハ家庭裁判所ハ本人、配偶者、四親等内ノ親族、未成年後見人、未成年後見監督人、保佐人、保佐監督人、補助人、補助監督人又ハ検察官ノ請求ニ因リ後見開始ノ審判ヲ為スコトヲ得

- 精神上の障害により判断能力を欠く常況。
- 本人の同意不要。

家審規 第24条 (精神状況の鑑定)

民法 第9条 (成年被後見人の行為能力)

成年被後見人ノ法律行為ハ之ヲ取消スコトヲ得
但日用品ノ購入其他日常生活ニ關スル行為ニ付テハ此限ニ在ラズ

- 成年被後見人は同意に基づく行為もできない。

民法 第859条 (財産管理と代理権)

後見人は、被後見人の**財産を管理**し、又、その財産に関する法律行為について**被後見人を代表**する。

民法 第849条の2 (成年後見監督人の選任)

家庭裁判所は、**必要があると認めるときは**、成年被後見人、その親族若しくは成年後見人の請求によつて、又は職権で、**成年後見監督人を選任**することができる。

B. 任意後見制度

1 . 根拠法

任意後見契約に関する法律

2 . 制度趣旨

- 契約による後見制度であり、**自己決定権を最大限に尊重**する制度。
- 原則として法定後見制度に優先して適用され、本人が**任意後見制度を利用しない場合**又は任意後見制度では**本人の権利や利益を擁護することが困難な場合**に法定後見制度が適用される。
- 法定後見制度と任意後見制度は**選択的**。(どちらか一方。)

法 第4条 (任意後見監督人の選任)

2 ……**任意後見監督人を選任する場合**において、本人が成年被後見人、被保佐人又は被補助人であるときは、家庭裁判所は、当該本人に係る**後見開始、保佐開始又は補助開始の審判**(以下「**後見開始の審判等**」)と総称する。)を取り消さなければならない。

3 第一項の規定により本人以外の者の請求により任意後見監督人を選任するには、あらかじめ本人の同意がなければならない。ただし、本人がその意思を表示することができないときは、この限りでない。

…

法 第10条(後見、保佐及び補助との関係)

任意後見契約が登記されている場合には、家庭裁判所は、本人の利益のため特に必要があると認めるときに限り、後見開始の審判等を行うことができる。

…

3 第四条第一項の規定により任意後見監督人が選任された後において本人が後見開始の審判等を受けたときは、任意後見契約は終了する。

3 . 任意後見契約

法 第2条(定義)

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定めるところによる。

一 任意後見契約

委任者が、受任者に対し、**精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な状況における自己の生活、療養看護及び財産の管理に関する事務の全部又は一部を委託し、その委託に係る事務について代理権を付与する委任契約**であって、第四条第一項の規定により任意後見監督人が選任された時からその効力を生ずる旨の定めのあるものをいう。

…

法 第3条(任意後見契約の方式)

任意後見契約は、**法務省令で定める様式の公正証書**によってしなければならない。

4 . 任意後見監督人

法 第4条(任意後見監督人の選任)

任意後見契約が登記されている場合において、**精神上の障害により本人の事理を弁識する能力が不十分な状況にあるときは、家庭裁判所は、本人、配偶者、四親等内の親族又は任意後見受任者の請求により、任意後見監督人を選任する。**

…

3 第一項の規定により本人以外の者の請求により任意後見監督人を選任するには、あらかじめ本人の同意がなければならない。ただし、本人がその意思を表示することができないときは、この限りでない。

…

- 精神の障害により判断能力不十分。(補助相当)

法 第7条(任意後見監督人の職務等)

任意後見監督人の職務は、次のとおりとする。

一 任意後見人の**事務を監督**すること。

二 任意後見人の事務に関し、**家庭裁判所に定期的に報告**すること。

三 急迫の事情がある場合に、**任意後見人の代理権の範囲内において、必要な処分**をすること。

四 任意後見人又はその代表する者と本人との**利益が相反する行為**について本人を代表すること。

2 任意後見監督人は、いつでも、任意後見人に対し任意後見人の事務の報告を求め、又は任意後見人の事

務若しくは本人の財産の状況を調査することができる。

...

- 裁判所の選任する任意後見監督人によるコントロール。

5. 任意後見契約の終了

法 第9条(任意後見契約の解除)

第四条第一項の規定により任意後見監督人が選任される前においては、本人又は任意後見受任者は、いつでも、公証人の認証を受けた書面によって、任意後見契約を解除することができる。

2 第四条第一項の規定により任意後見監督人が選任された後においては、本人又は任意後見人は、正当な事由がある場合に限り、家庭裁判所の許可を得て、任意後見契約を解除することができる。

法 第8条(任意後見人の解任)

任意後見人に不正な行為、著しい不行跡その他その任務に適しない事由があるときは、家庭裁判所は、任意後見監督人、本人、その親族又は検察官の請求により、任意後見人を解任することができる。

法 第10条(後見、保佐及び補助との関係)

任意後見契約が登記されている場合には、家庭裁判所は、本人の利益のため特に必要があると認めるときに限り、後見開始の審判等を行うことができる。

...

3 第四条第一項の規定により任意後見監督人が選任された後において本人が後見開始の審判等を受けたときは、任意後見契約は終了する。

民法 第653条(委任の終了原因)

委任ハ委任者又ハ受任者ノ死亡又ハ破産ニ因リテ終了ス

受任者カ後見開始ノ審判ヲ受ケタルトキ亦同シ

法 第11条(任意後見人の代理権の消滅の対抗要件)

任意後見人の代理権の消滅は、登記をしなければ、善意の第三者に対抗することができない。

C. 成年後見登記制度

後見登記等に関する法律

当面は東京法務局のみが指定され、全国の成年後見登記事務(登記の申請・嘱託の審査及び登記、登記事項の証明書の交付等)を集中的に取り扱う。

・ 不動産賃貸借

A. 借地

普通借地権

定期借地権

一時使用目的の借地権

1．普通借地権

1-1 存続期間

借地借家法 第3条 (借地権の存続期間)

借地権の存続期間は、三十年とする。

ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

1-2 (普通)借地関係の解消

合意による場合。

存続期間が満了して更新がされない場合。

借地の債務不履行 (ex. 地代不払いや無断での借地権譲渡) 地主の契約解除権。

契約更新後に建物滅失 借地人の解約権。

地主に無断で建物再築 地主の解約権。

1-3 普通借地契約の更新

1．法定更新

借地借家法 第5条 (借地契約の更新請求等)

借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、前条の規定によるもののほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。

ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。

2 借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の使用を継続するときも、建物がある場合に限り、前項と同様とする。

3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする土地の使用の継続を借地権者がする土地の使用の継続とみなして、借地権者と借地権設定者との間について前項の規定を適用する。

借地借家法 第4条 (借地権の更新後の期間)

当事者が借地契約を更新する場合においては、その期間は、更新の日から十年(借地権の設定後の最初の更新にあっては、二十年)とする。ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

- 存続期間満了に当り、借地人から事前に契約更新を求めて請求。地主が異議を述べる場合は正当事由が必要。
- 存続期間満了後、借地人が借地を利用 地主の方から遅滞なく異議を述べないと、借地関係は更新。異議を述べる場合は正当事由が必要。
- 建物が存在しない場合は、契約の法定更新は生じない。

2．正当事由

第6条 (借地契約の更新拒絶の要件)

前条の異議は、借地権設定者及び借地権者(転借地権者を含む。以下この条において同じ。)が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べるできない。

- 借地権設定者及び借地権者が土地の使用を必要とする事情。
- 借地に関する従前の経過。

- 土地の利用状況。
- 財産上の給付をする旨の申出。

3. 更新料

法律上当然には生じず、当事者の合意により生じる。

1-4 建物買取請求権

借地借家法 第13条 (建物買取請求権)

借地権の存続期間が満了した場合において、**契約の更新がないときは**、借地権者は、借地権設定者に対し、**建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。**

2 前項の場合において、**建物が借地権の存続期間が満了する前に借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるときは**、裁判所は、借地権設定者の請求により、**代金の全部又は一部の支払につき相当の期限を許与することができる。**

3 前二項の規定は、借地権の存続期間が満了した場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。

- 契約の更新がない場合、借地人は地主に対して、建物買取請求権を有する。
- 建物の時価：場所的な要素は勘案するが、借地権価格そのものを含むものではない。

1-5 借地期間中の建物の滅失・再築

借地借家法 第7条 (建物の再築による借地権の期間の延長)

借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失(借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。以下同じ。)があった場合において、借地権者が**残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは**、その**建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り**、借地権は、**承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から二十年間存続する。**ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間による。

2 借地権者が借地権設定者に対し残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造する旨を通知した場合において、借地権設定者がその**通知を受けた後二月以内に異議を述べなかつたときは**、その**建物を築造するにつき前項の借地権設定者の承諾があったものとみなす。**

ただし、契約の更新の後(同項の規定により借地権の存続期間が延長された場合にあつては、借地権の当初の存続期間が満了すべき日の後。次条及び第十八条において同じ。)に通知があつた場合においては、この限りでない。

3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第一項の規定を適用する。

- 存続期間満了前に滅失 残存期間を超えて存続する建物築造し、地主の承諾有り 最低20年存続。
- 地主が遅滞なく異議 本来の存続期間の終了時に更新の有無が判断される。

借地借家法 第8条 (借地契約の更新後の建物の滅失による解約等)

契約の**更新の後に建物の滅失**があつた場合においては、**借地権者は**、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

2 前項に規定する場合において、借地権者が借地権設定者の**承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき**

建物を築造したときは、借地権設定者は、地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

3 前二項の場合においては、借地権は、地上権の放棄若しくは消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れがあった日から三月を経過することによって消滅する。

4 第一項に規定する地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利は、第二項に規定する地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利を制限する場合に限り、制限することができる。

5 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第二項の規定を適用する。

借地借家法 第18条 (借地契約の更新後の建物の再築の許可)

契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、延長すべき借地権の期間として第七条第一項の規定による期間と異なる期間を定め、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

2 裁判所は、前項の裁判をするには、建物の状況、建物の滅失があった場合には滅失に至った事情、借地に関する従前の経過、借地権設定者及び借地権者(転借地権者を含む。)が土地の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。

3 前条第五項及び第六項の規定は、第一項の裁判をする場合に準用する。

- 契約更新後に建物滅失 借地人は、借地契約を解消できる。(8条1項)
- 地主の承諾の下建物再築 原則20年間延長
- 地主の承諾がないのに借地人が再築を強行 地主は、借地契約を解約できる。(8条2項)

b u t

借地人は、やむを得ない事情がある場合、「裁判所に地主の承諾に代わる許可を求めて申立てをすることができる。(18条1項)

(e x . 建物がまだ新しく残存期間も長いのに、類焼などの不慮の事故で滅失した場合等。)

1-6 土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可

第19条 (土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可)

借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、賃借権の譲渡若しくは転貸を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができる。

2 裁判所は、前項の裁判をするには、賃借権の残存期間、借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡又は転貸を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。

...

2. 定期借地権等

借地借家法 第22条(定期借地権)

存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

- 50年以上。
- 書面による。

借地借家法 第23条(建物譲渡特約付借地権)

借地借家法 第24条(事業用借地権)

借地借家法 第25条(一時使用目的の借地権)

第三条から第八条まで、第十三条、第十七条、第十八条及び第二十二條から前条までの規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しない。

B. 借家

普通借家権

定期借家権

取壊し予定の建物の借家権

1. 普通借家権

1-1 更新

借地借家法 第26条(建物賃貸借契約の更新等)

建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

3 建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

借地借家法 第27条(解約による建物賃貸借の終了)

建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによって終了する。

2 前条第二項及び第三項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。

借地借家法 第28条(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)

建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む。以下この条において同じ。)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考

慮して、**正当の事由**があると認められる場合でなければ、することができない。

借地借家法 第30条(強行規定)

この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

- 通知(26条)・解約の申入れ(27条)が必要。
- 通知・解約の申入れには**正当事由**が必要。(28条)
- 期間満了後借家人が建物の利用を継続 家主の方から異議を述べないと更新。(27条2項、26条2項)

1-2 賃料

借地借家法 第32条(借賃増減請求権)

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して**不相当となったときは**、契約の条件にかかわらず、当事者は、**将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求**することができる。

ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 **建物の借賃の増額**について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、**増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うこと**をもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に**年一割の割合による支払期後の利息**を付してこれを支払わなければならない。

3 **建物の借賃の減額**について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、**減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求**することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が**正当とされた建物の借賃の額を超えるときは**、その超過額に**年一割の割合による受領の時から**の利息を付してこれを返還しなければならない。

民事調停法 第24条の2(地代借賃増減請求事件の調停の前置)

借地借家法(平成三年法律第九十号)第十一条の地代若しくは**土地の借賃の額の増減の請求**又は同法第三十二条の**建物の借賃の額の増減の請求**に関する事件について訴えを提起しようとする者は、**まず調停の申立て**をしなければならない。

1-3 造作買取請求権

借地借家法 第33条(造作買取請求権)

建物の賃借人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃借人に対し、その**造作を時価で買い取るべきことを請求**することができる。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。

2 前項の規定は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合における建物の転借人と賃貸人との間について準用する。

造作とは、**建物に付加せられた物件で賃借人の所有に属しかつ建物の使用に客観的便益を与えるもの**をいい、賃借人がその建物等特殊の目的に使用するために特に付加した設備を含まず(最判昭29・3・11民集8-3-672)、また、いわゆる無形造作である老舗を含まない。(大判昭15・11・27新聞4646-13)

- 強行規定ではない(37条) 特約により造作買取請求権を排除できる。

2. 定期借家権等

借地借家法 第38条(定期建物賃貸借)

期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、**契約の更新がないこととする旨**を定めることができる。

この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

4 第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、**建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間(以下この項において「通知期間」という。)**に建物の賃借人に対し**期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知**をしなければ、その終了を建物の賃借人に對抗することができない。

ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。

5 第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借(床面積(建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積)が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。)において、**転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。**この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。

6 前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

7 第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

- 建物賃貸借について一定の契約期間を定める。
- 契約の更新がないこととする旨の特約を定める。
- 公正証書による等書面で契約する。
- 契約前に、賃貸人が、賃借人に対し、定期借家契約である旨を記載した書面を交付して説明する。

附則 第3条 第五条の規定の施行前にされた居住の用に供する建物の賃貸借(旧法第三十八条第一項の規定による賃貸借を除く。)の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、第五条の規定による改正後の借地借家法第三十八条の規定は、適用しない。

借地借家法 第39条(取壊し予定の建物の賃貸借)

法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、第三十条の規定にかかわらず、**建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨**を定めることができる。

2 前項の特約は、同項の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。

・借金の処理（破産・個人再生・債務整理）

A. 利息制限法の規制

利息制限法 第1条 (利息の最高限)

金銭を目的とする消費貸借上の利息の契約は、その利息が左の利率により計算した金額をこえるときは、その超過部分につき無効とする。

元本が十万円未満の場合 年二割

元本が十万円以上百万円未満の場合 年一割八分

元本が百万円以上の場合 年一割五分

2 債務者は、前項の超過部分を任意に支払つたときは、同項の規定にかかわらず、その返還を請求することができない。

債務者が任意に支払った利息制限法の制限超過の利息・損害金は、**当然に残存元本に充当される。**（最大判昭39・11・18民集18-9-1868）

利息制限法所定の制限を超える利息・損害金を任意に支払った場合において、制限超過部分の元本充当により計算上元本が完済となったときは、**債務者はその後に債務の不存在を知らないで支払った金額につき返還を請求することができる。**（最大判昭43・11・13民集22-12-2526）

利息制限法所定の制限を超える利息が、貸金業の規制等に関する法律四三条一項によって有効な弁済とみなされるためには、右の支払いが貸金業者への払込みによってなされたときでも、**払込みを受けたことを確認した都度、直ちに同法一八条一項に規定する受取証書を債務者に交付しなければ、有効な利息の債務の弁済とはみなされない。**（最判平11・1・21民集53-1-98）

貸金業規制法 第43条 (任意に支払つた場合のみなし弁済)

貸金業者が業として行う金銭を目的とする消費貸借上の利息（利息制限法（昭和二十九年法律第百号）第三条の規定により利息とみなされるものを含む。）の契約に基づき、債務者が利息として任意に支払つた金銭の額が、**同法第一条第一項に定める利息の制限額を超える場合**において、その支払が次の各号に該当するときは、当該超過部分の支払は、同項の規定にかかわらず、有効な利息の債務の弁済とみなす。

……

利息制限法 第4条 (賠償額予定の制限)

金銭を目的とする消費貸借上の債務の不履行による賠償額の予定は、その賠償額の元本に対する割合が**第一条第一項に規定する率の一・四六倍**を超えるときは、その超過部分につき無効とする。

2 第一条第二項の規定は、債務者が前項の超過部分を任意に支払つた場合に準用する。

3 前二項の規定の適用については、違約金は、賠償額の予定とみなす。

B. 3つの方法

債務整理

債権者と交渉により解決。

- 債権者の同意が必要。(-)

破産

- 免責が得られれば負債が免除される。(+)

- 免責不許可事由の存在。(-)
- 同時廃止の場合、強制執行(給与の差押等)等がとまらない。(-)
- 破産による資格制限の存在。(-)

個人再生

- 免責不許可事由なし。(+)
- 資格制限なし。(+)
- 一定額の弁済が必要(-)(最低弁済額(100万円、負債の1/5か300万円、可処分所得要件(給与所得者再生事件の場合))(-))
- 負債が3000万円を超える場合は不可(-)

C. 結論

借金の問題は救済される。

・ 弁護士を必要とする場合

証拠の確保(メモ、テープ、証人等)
 弁護士に相談(市役所/弁護士会の法律相談)
 弁護士紹介(弁護士会)
 家事事件 家庭裁判所に相談

大阪弁護士会分館(市民法律センター) 06-6364-1236
 大阪家庭裁判所 06-6943-5321

(注)本資料中、条文及び が付された裁判例の要旨については、模範六法(2001年版)からの引用です。