



68
619

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 30 1 2 3 4 5

始



15. 7. 29

債權者の活顧問

大正
3. 9. 28
内交

2-2-70

68-619

序

本書題して債權者の活顧問と謂ふ、蓋し契約を始め、諸多の法律行為に基きて生ずる債權に付て之を保護し、其效力を充分ならしめ、而して其遺憾なき實行を期するに在つて存す。

熟々慮るに、時勢の進歩發達に伴ふて、社會は益々複雑を極め、債權債務の關係も亦頗る繁俎、爲めに幾多の難問題を惹起し、法律當面の解釋のみを以て、之れを踏行するの至難なるに至れり、即ち知る、往々法網を潜りて債務を免かれ、或は詐欺奸惡手段を弄して、債權者に不測の損害を蒙むらしむる債務者あるは、之れ實に世情輕薄に流れ、徳義衰頹の弊習に因するか、豈誰れか痛嘆せざるものあらんや。

然り債權に關する著書、世に敢て尠ならずと雖も、其多くは學理に偏して實際を精査研究せず所謂言ふに易くして行ひ難き

ものあれば、又各場合の事實に遭遇して、之れに處すべき契約方法、有利なる條件、債權の安全、權利實行の妙秘を明瞭詳述したる唯一好著なきは、余の親しく目撃する所なり、思ふに今日は寧ろ實際を貴び、應用を旨とするの時代とはなれり、徒らに空理空論は時勢と相遠ざかるべし、殊に債權者の顧問として、其活用的説明注意を與へ、眞に其保護の任務を全ふすべき著作を要望せられ、幾多苦心の結果、各方面の關係事實を蒐集して、之れに法律を通用し、判例を引證し書式等を掲げて、以て其用意と其實際に處すべき方針とを了解せしめんとし、茲に漸く本書成る。若し夫れ本書に依つて、債權者諸氏を満足せしむるあらんか、著者の幸とする處、偶々實際上の問題に際會して、疑問の解決處置の苦むものあらば、そは一々質問に應答して諸氏の意を充たす所あるべし、諸氏乞ふ之れを諒せよ。

著 者 識

目 次

第一編 總 則	一
第一章 債權者の權利の範圍	二
第一節 物上權と債權との差異	二
第二節 債權は何が目的か	四
一、債權の目的物が金銭のとき 二、利息と復利 三、引渡す物件が滅失せし場合 四、未定の品の引渡し	四
第三節 債權の效力	七
一、債務の履行を遲滞せし時 二、強制履行を許さざる債務 三、金銭を目的の債務と損害賠償	七
四、賠償額を豫定せし場合 五、債權者の權利保全方法 六、詐害行為廢罷訴權と訴權の消滅	七
七、期間に至らぬ債權の保全行為	七
第二章 債權消滅の時効年限	一三
第一節 何故に時効を設け何故に豫め拋棄し得ざるか	一三
第二節 債權は何年経てば時効に罹るか	一五
一、貸金の消滅時効年限 二、地上權又は永小作權の消滅時効 三、五年間時効に罹る債權 四、三	一五
年で時効に罹る債權 五、二年時効の債權 六、一年で時効に罹る債權	一五
第三節 債權が消滅時効に罹らぬ手續	一八
一、公然催告又は支拂命令の申請 二、差押假差押假處分をする 三、債務を承認する	一八

第四節 時效中斷の效力を失ふ場合……………三二

第三章 有利の契約と有効の証文……………三三

第一節 何うすれば有利の契約となるか……………三三

第二節 有効の証文を作らせよ……………三四

第四章 契約後の注意と権利の實行……………三六

第一節 債務者の營業と素行……………三六

第二節 最後の手段に付ての處置心得……………三八

第二編 契約取引と人の能力……………三二

第一章 無能力者と取結ぶ債權者……………三一

第一節 未成年者の行為能力……………三一

第二節 禁治産の宣告を受くる者……………三五

第三節 準禁治産者との取引……………三七

第四節 妻が夫の同意を要する時……………四一

第二章 行為追認の催告……………四六

第一節 無能力者と取引せし相手方の權利……………四六

第二節 無能力者が詐術を用ひしとき……………四九

第三編 抵當物を有する債權……………五五

第一章 抵當權の效力……………五五

第一節 抵當權の登記と順位の讓渡……………五三

第二節 抵當物の競賣を爲すとき……………五五

第二章 土地の抵當……………五八

第一節 抵當て金を貸す経路……………五八

第二節 各場合に於ける注意……………六〇

一、土地の眞價 二、地方の田畑山林なるとき 三、都會の地所 四、取引は登記済の上……………六〇

第三節 期限と利子と手数料……………六五

一、貸借の期限 二、利子の率 三、手数料の場合……………六五

第三章 建物の抵當……………六八

第一節 抵當に取る前の調査……………六八

一、目的物の實價の標準 二、抵當なつて居やしないか 三、火災保險は附してあるか 四、保險周旋料が入る 五、契約証文は何う作るか……………六八

第二節 期限と手数料と利子……………七三

第三節 用心せよ債務者周旋人の惡手段……………七四

第四章 立木の抵當……………七七

第一節 登記ある立木と登記なき立木……………七七

第二節 抵當に取りし者の權利の數々……………七九

第三節 實際に處する場合の用心……………八一

第五章 船舶の抵當……………八二

第一節 抵當に取る方法……………八二

第二節 船舶債権者の先取特權……………八三

第四編 動産不動産を質としての債權……………八九

第一章 質権者の一般の心得……………八九

第一節 質物の占有と物上の權利……………九〇

第二節 轉質と流質……………九一

第二章 動産物を質に貸金……………九四

第一節 借人の信用と質物の眞價を誤るな……………九四

第二節 信用貸と反對な貸方……………九五

第三章 土地建物を質に貸金……………九六

第一節 餘程考へて質に取れ……………九六

第二節 質権者の權利……………九八

第三節 質の年限はどうか……………一〇一

第五編 債權株券類の質入……………一〇三

第一章 貸金證文手形を質に貸金……………一〇三

第一節 質に入れ質に取る方法……………一〇三

第二節 取る前に本人と周旋人の素性を調べる……………一〇五

第二章 公債株式社債の質入……………一〇七

第一節 發行先の信用と現價……………一〇七

第二節 記名の株券と質入借人の好手段……………一一一

第三章 版權特許商標權の質入……………一二三

第一節 著作権興行權を擔保とする場合……………一二三

第二節 特許商標意匠權の質入……………一二四

第六編 損料家賃地代を取つて物の貸付……………一二七

第一章 賃貸借一般の心得……………一二八

第一節 賃貸借の期間……………一二八

一、普通の場合の年限 二、後見人又は代理人が賃貸するとき……………一二八

第二節 賃貸借の爲めの效果……………一三〇

一、賃借人の有する義務 二、賃借人の重なる義務……………一三〇

第三節 賃貸借契約の終はる時期……………一三二

一、賃借年限を定めぬ場合 二、期限後引續いて借りて居る場合 三、賃借人が破産せしとき……………一三二

第二章 動産の賃貸借……………一三四

第一節 日用品營業道具の賃貸……………一三四

第二節 資金の擔保に假裝の賃貸借……………一三七

第三章 地所の賃貸借……………一三〇

第一節 期限は短かく借人を吟味せよ……………一三〇

第二節 地所の安全を期せらる爲めの保證人……………一三三

第四章 住家倉庫工場の賃貸借……………一三三

第一節 住家を貸して家賃の取立……………一三三

一、貸家の利廻を承知し置け 二、買つたり賣つたり新築したり 三、信用と職業を撰べ 四、
疊建具造作賣の可否 五、借家証文に保證人を連署さす 六、引越は證書と敷金を取つた後

第二節 倉庫を貸す場合……………一四一

第三節 工場の貸付け……………一四三

一、貸せる人貸人 二、敷金を取らば家賃は前納 三、明渡す際の家主の撰擇 四、契約は必らず公正證書 五、短年期で貸せ 六、貸賃料中に保険料を含む

第五章 家主差配の借家人に對する情義……………一四八

第一節 契約後は何うすればよいか……………一四八

一、家賃は一ヶ月以上滞らすな 二、毎月二回位は監視する 三、衛生及び風蟻に注意する 四、
獎勵慰安と救済法を設けよ

第二節 始末の付かぬ借家人へ制裁……………一五〇

第七編 使用貸借と消費貸借……………一五七

第一章 使用貸借と債權……………一五七

第一節 借主に何んな義務あるか……………一五七

第二節 返還するとき他品又は代金……………一五九

第八編 地上權と債權者……………一六一

第一章 契約證書及び登記……………一六一

第一節 地主と地上權設定登記の可否……………一六一

第二節 地上權の年限を定めぬとき……………一六三

第二章 權利の拋棄と消滅……………一六四

第一節 地上權を拋棄し得る場合……………一六四

第二節 地上權消滅の後始末……………一六五

第九編 永小作權と地主……………一六九

第一章 民法には何んと規定してあるか……………一七〇

第一節 小作人より見る地主の權利……………一七〇

第二節 地主より見たる小作人の權利……………一七二

第三節 永小作權の期間年限……………一七三

第二章 小作人獎勵法

第一節 地主と小作人との親睦を計れ

第二節 須らく此實例を模範とせよ

一、年始の祝宴と席順の定め方 二、番附成績表と木盃 三、寫眞を祖先の佛間に掲ぐ四、試作田 五、作總未定引法 六、金穀の貸與法と補助救恤

第十編 恩給年金を當の債權

第一章 立換は有效か無効か

第一節 最近の判決例に注意

第二節 無効となれば何うなるか

第三節 詐欺にはならぬか

第二章 恩給年金を當に貸金契約の方法

第一節 從來爲し來りたる遣り方

一、所謂立換年限 二、手数料の割合は如何に 三、借用證文を取る 四、生命保険を付けさす 五、何十枚の委任状を取る

第二節 今後の貸方と債權安全策

第十一編 電話を當に貸金債權

第一章 此種貸金の表面と裏面

第一節 期限と利子と手数料

第二節 電話相場を誤まらぬ標準

第二章 契約證書と盡すべき手續

第一節 單に讓渡買戻條件付の證書

第二節 手数料や利子の受取證を渡さぬ慣例

第十二編 請負上より起りし債權

第一章 法律には何と規定しあるか

第一節 報酬又は請負金支拂の時期

第二節 擔保の責任なき特約と損害賠償

第三節 契約の解除と注文者の破産

第二章 實際の場合に於ける注意

第一節 注文者は此の如くせよ

第二節 請負人の有利なる契約と債權の實行

第十三編 單純の信用貸金

第一章 貸す前に心得置くべき事項

第一節 信用程度の正確な調査

一九七

二〇〇

二〇一

二〇三

二〇五

二〇八

二〇九

二一〇

二一一

二一四

二一九

二二〇

二二九

二三〇

一八三

一八四

一八四

一八六

一八八

一九〇

一九〇

一九四

一九七

一九七

一九七

二二三

第二節 連借人と證文の作り方……………

第三節 情實を排して根氣に根氣……………

第四節 注意せよ周旋人の惡疎な手段……………

第二章 日掛成崩しの貸金及取立……………

第一節 小口の貸付けと利殖割合……………

第二節 日掛の貸金會社經營方法……………

第三章 月賦拂の貸金……………

第一節 二月乃至三月に成崩しの場合……………

第二節 十ヶ月月賦の貸金……………

第三節 三年間に成崩しの貸方……………

第四章 据置貸金月賦積立貯金……………

第一節 巧みに貸して巧みに取立……………

第二節 一方で無盡他の一方で貸金……………

第三節 連環互助法に依る低利貸金……………

第五章 日歩の貸金と回收……………

第一節 貸方及び其利子と手数料……………

第二節 大口の貸金と手形の振出し……………

二五八

二六〇

第六章 藝人花柳界への貸金……………

第一節 貸す以前に此の如き注意……………

第二節 俳優其他の藝人に對する貸金……………

一、俳優が債務者たる時 二、債務者が浪花節語のとき 三、一風變つた語り物の抵當……………

第三節 藝娼妓に貸す場合……………

一、債務者本人が藝者のとき 二、債務者が娼妓のとき……………

第四節 仲居女中賣笑婦に貸金……………

一、仲居女中を相手にするとき 二、賣笑婦を相手にするとき 三、やとなを相手にするとき……………

二七一

第七章 學生教師への貸金……………

第一節 信用して貸す學生の制限……………

第二節 周旋人の惡疎と學士の狂態……………

第三節 高利貸に復讐さては海外に遠逃げ……………

第四節 校主教師に貸す場合……………

二九〇

第八章 官吏軍人會社員に對する貸金……………

第一節 債務者の官吏なる場合……………

第二節 軍人に貸す場合……………

第三節 會社銀行員への貸金……………

二九七

第九章 華族代議士への貸金…………… 二九九

第一節 借る動機と悪質な介在者…………… 二九九

第二節 歳費當に代議士へ貸金…………… 三〇四

第十四編 動産及不動産及権利の賣買…………… 三一一

第一章 賣買に付ての民法の規定…………… 三一一

第一節 賣買上の通則…………… 三一一

一、賣買を豫約したとき 二、手附流れと手附倍返し 三、賣買の費用支出…………… 三一一

第二節 賣買から起る權利義務…………… 三二三

一、賣主買主の義務 二、物の不足又は滅失せるとき 三、賣主が引渡さぬ前に果實の發生…………… 三二三

第三節 賣つた物を買戻の契約…………… 三二五

一、買戻の特約と期間 二、賣主の債權者が買戻すとき 三、共有者が持分の買戻…………… 三二五

第二章 動産物の賣買…………… 三二八

第一節 如何なる點に注意すべきか…………… 三二八

一、買ふべき品に間違はないか 二、買つた品は直ちに引取る 三、賣る者は限りに品を渡すな…………… 三二八

四、豫約をしたら手附を取れ 五、時には賣渡證書と書からる…………… 三二八

第二節 後拂の約束で買ひ又前金に渡したとき…………… 三三三

一、代金を支拂はぬ場合 二、品物を渡さぬ場合…………… 三三三

第三章 立木の賣買…………… 三三五

第一節 登記しある立木と登記してなき立木…………… 三三五

第二節 實際に付ての當事者の用心…………… 三三六

一、賣人の用心 二、買人の心得方…………… 三三六

第四章 實地田畑山林原野の賣買…………… 三三八

第一節 宅地を賣買する場合…………… 三三八

一、申込みし際の事項の調査 二、宅地の眞價を定むる標準は何か 三、抵當となつて居る宅…………… 三三八

地四、賣渡す費用と手数料…………… 三三八

第二節 田畑を賣買する場合…………… 三三三

第三節 山林原野を賣買する場合…………… 三三六

第五章 住家工場の賣買…………… 三三八

第一節 賣買の順序と損害豫防…………… 三三八

第二節 住家外の建物の賣買…………… 三三八

第六章 權利の賣買讓渡…………… 三四一

第一節 如何なる方法で權利を賣買するか…………… 三四三

第二節 讓渡前後の注意…………… 三四五

一、貸金證書の讓渡を爲すとき 二、公債社債の賣買 三、株券の賣買 四、實業權の讓渡…………… 三四五

五、特約及實用新案の讓渡 六、商號意匠標の讓渡 七、電話の賣買…………… 三四五

第十五編 連帶債務と保證…………… 三五五

第一章 連帯債務……………三五五

第一節 何と民法に規定しあるか……………三五五

 一、強迫又は詐欺に因る連帯 二、連帯債務中に破産者 三、連帯債務者の求償権 四、債務
 辨済の通知 五、連帯者中に無資力者あるとき 六、連帯の免除

第二節 連帯を付けさせる方法……………三五九

第二章 債務の保證……………三六一

第一節 保證に關する規定……………三六一

 一、保證せし債務の範圍に付て 二、無能力者の債務の保證 三、保證人たる資格 四、保證人
 が有する權利 五、保證人が主たる債務を辨済せしとき 六、擔保物の減少せしとき 七、
 債權者が隨意に延期承諾

第二節 保證人に對する債權者の妙策……………三六五

第三節 近頃流行る連帯保證……………三六八

第十六編 債權の先取權……………三七二

第一章 先取特權の種類……………三七二

第一節 一般の先取特權なるもの……………三七二

 一、一般の先取特權の效力 二、共益費用の債權 三、葬式費用を出せし債權者 四、雇人が受
 くべき給料 五、日用品の代金

第二節 動産の先取特權……………三七五

 一、土地家屋の賃貸料 二、敷金のあるとき 三、旅館の宿泊料 四、旅客又は荷物の運輸代
 五、公吏の職務上の過失 六、動産を保存せし場合 七、動産を賣却せし代金 八、種苗又
 は肥料の供給者 九、農工業勞役の賃金

第三節 不動産に對する先取特權……………三八〇

 一、不動産を保存せし費用 二、不動産の工事費 三、不動産を賣つた代金

第二章 先取特權の順位は如何に……………三八二

第一節 一般の先取特權が競合した場合……………三八三

第二節 動産に對する特別先取權の競合……………三八三

第三節 不動産に對し特別先取權の競合……………三八四

第三章 先取特權の效力……………三八五

第一節 先取特權行使の條件……………三八五

 一、一般先取權を行ふ方法 二、動産を第三者に渡したとき 三、不動産賣買の先取權

第二節 先取權と質權及び登記債權との關係……………三八七

第十七編 債權の爲に留置權……………三八九

第一章 留置權の原因と占有……………三八九

第二章 留置權者の有する權利……………三九一

第三章 留置權者の有する義務……………三九三

第四章 留置権の消滅する場合……………三九四

第十八編 不當利得と不法行為……………三九七

第一章 不當利得の償還……………三九七

第一節 不當利得に関する規定……………三九八

一、不當利得の種類 二、善意で受益せし場合 三、悪意で受益せし場合 四、返還義務なき場合

第二節 證據と主張の方法は敏活……………四〇二

第二章 不法行為に因る損害賠償……………四〇四

第一節 不法行為の損害と請求事項……………四〇四

一、被害の物體となるべきもの 二、賠償請求の權ある者 三、未成年者証者が損害を加へしとき 四、雇人が他に害を加へたとき 五、工作物破壊より生ずる損害 六、動物が損害を加へしとき 七、数人が費用して損害を加へし場合 八、不當防禦の爲めの損害 九、胎兒の損害賠償權一〇、名譽を毀損せしとき 一一、請求權の時效

第二節 獨斷は不得策萬事を辯護士に……………四一〇

第十九編 商行為より起る債權……………四一五

第一章 商業上の債權と一般商人の心得……………四一五

第一節 商行為とは何んな事か……………四一五

一、絶対的の商行為 二、相對的の商行為

第二節 商行為上の債務と利息……………四一七

一、商人間の連帯 二、消費貸借及び立換ひ利子 三、商行為上より生ぜし債務履行の場所 四、物件證券の留置 五、商行為に因る債權の時效

第二章 賣買上より起れる借金……………四二〇

第一節 商法には何と規定しあるか……………四二〇

一、買品の受取と拒みたる時 二、契約の解除 三、注文品と違ふとき

第二節 取引前に賣人の用意……………四二三

一、現金で安賣をする 二、取引先の信用程度を計る 三、掛賣の限度と回收期限 四、信認金を取れ 五、書類帳簿は秩序よく且保存する

第三節 賣掛代金請求の秘訣……………四二八

一、貸金關係は折々通信 二、店員の出張取立 三、御馳走政客に乗るな 四、書面にての取立 五、爲替を振出して取立 六、支拂獎勵法と特典

第三章 運送及び寄託より生ずる債權……………四三五

第一節 運送依頼者と運送取扱の債權債務……………四三五

第二節 運送營業者と運送人間の關係……………四三六

第三節 寄託から起る債權……………四三九

一、營業の範圍内で寄託を受けし時 二、客の來集する家主の寄託 三、預證券、質入證券の滅失

第四章 保險契約に因る債權……………四四二

第一節 火災保險を契約せし場合……………四四二

一、信用勢力ある會社に契約せよ 二、損害填補の責なき場合 三、保險會社が破産せしとき

四、火災の損害と消防避難の損害 五、家人が保険契約を結びしとき
第二節 運送保険契約の場合…………… 四四五
 一、会社が損害を負ふべき時期 二、保険償額と見るべきもの 三、運送の道筋又は方法の変更
第三節 生命保険を契約せし場合…………… 四四六
 一、他人の生命保険契約 二、保険契約の無効 三、保険金額支拂の義務なき場合 四、保険料の納付と社則に注意

第五章 海商上に基く債権…………… 四四九
第一節 船舶所有者の権利義務…………… 四四九
第二節 船長の有する債権債務…………… 四四九
第三節 海員が船舶所有者への請求権…………… 四五二
 一、疾病傷疾に因る諸費用 二、就役後死亡と職務の結果死亡 三、雇止に因る海員の請求権
 四、海員より解雇の請求と給料の請求 五、雇入契約の終了と請求権
第四節 船舶運送上の債権…………… 四五五
 一、安全航海の擔保と賠償責任 二、法令又は契約違反の積荷 三、契約解除と運賃 四、運送品の取受と荷受人の義務
第五節 共同海損と海難救助…………… 四五八
 一、海損の分擔割合 二、海損分擔を除かれるもの 三、共同海損損害の額 四、救助料に對する先取特權 五、積荷と保険せし場合 六、船舶の委附と保険金額の請求

第六章 會社關係より起る債権…………… 四六一

第一節 合名會社の場合…………… 四六一

一、持分の讓渡 二、持分の減少に付て 三、退社員の權利と義務

第二節 合資會社の場合…………… 四六二

一、業務の執行 二、持分の讓渡

第三節 株式會社の場合…………… 四六三

一、發起人の有する責任 二、利益の配當と責任 三、社債募集

第四節 株式合資會社の場合…………… 四六五

一、發起人たるべき者 二、株主と有限責任社員

第二十編 諸手形に因る債権…………… 四六七

第一章 手形一般の通則心得…………… 四六七

一、手形とは何んなものか 二、手形上の權利に付て 三、手形行爲の要項 四、不當利得

償還の請求權

第二章 爲替手形と債權者…………… 四八〇

第一節 振出及び裏書…………… 四八〇

一、振出の要件 二、振出人の擔保義務 三、裏書は如何になすべきか 四、效力ある裏書 五、期間の經過後に於ける裏書

第二節 引受と支拂…………… 四八四

一、引受の呈示に付て 二、引受は如何なる效力あるか 三、支拂要求の爲めの呈示 四、支拂を爲すべき方法 五、擔保請求の権利

第三節 償還請求権…………… 四八八

一、償還請求を爲す前の手續 二、拒絕證書作成を免除せし者 三、償還請求の金額

第四節 保證竝に參加…………… 四九〇

一、手形債務保證者の責任 二、保證人が債務を履行せしとき 三、參加と參加人 四、參加支拂と其期日

第五節 拒絕證書の作成…………… 四九四

一、拒絕證書に記載する事項 二、原本の添付請求

第三章 約束手形の債權…………… 四九五

第一節 有效な手形の事項…………… 四九五

一、手形の條件に注意 二、約束手形の呈示

第二節 實際に當つての特別注意點…………… 四九七

一、手形を取る以前の調査心得 二、裏書にも輕重の注意 三、支拂期限は何うする 四、署名捺印は本人にさす 五、利子と手数料 六、保證と支拂先を撰ぶ 七、手形の書替

第四章 小切手の所持人…………… 五〇五

第一節 商法規定の要點…………… 五〇五

一、小切手支拂の期限 二、銀行が支拂を拒絕せしとき 三、筋引小切手に付て 四、信用程度以上に小切手振出し

第二十一編 後見扶養及び相續上の債權

第二節 小切手で損害せぬ實際上の用心…………… 五〇八

一、支拂拒絕されたる其旨を 二、詐欺の告訴をする 三、會社名で預金し個人名で振出 四、支拂保證の小切手を取れ

第一節 後見及び扶養上の債權…………… 五二三

一、後見人と被後見人との債權關係 二、後見人が申出た場合には 三、後見人が權利の引受け取消 四、後見人と被後見人の貸貸權 五、計算終了と利息

第二節 扶養を受くる權利…………… 五二六

一、扶養すべき者の範圍 二、扶養の義務者數人ある時 三、數人の權利者と資力の不足 四、扶養義務の程度 五、兄弟姉妹が道樂の結果 六、扶養方法の選擇 七、扶養の廢止と權利の處分

第二章 相續に因つて起る債權…………… 五三一

第一節 家督相續のとき…………… 五三一

一、單純相續の場合 二、限定承認の場合 三、家督相續人の當然得る所有權 四、限定承認後と債權者 五、公告催告せずの辨濟せしとき

第二節 遺産の相續のとき…………… 五三五

一、遺産相續人なる者 二、數人の同順位の相續人 三、遺贈贈與を受けし者

第三節 財産の分離…………… 五三六

一、相續財産の分離條件 二、財産分離は如何なる效力あるか 三、財産分離を防止する場合

四、財産分離請求の期間 五、財産分離に準用すべき規定

第四節 遺言に因り得べき権利者……………五三〇

一、遺言效力の生ずる時効 二、遺贈を受けし者の権利 三、受遺者が遺言者に告げて死亡せし場合 四、遺贈の目的物が不特定物の時 五、遺贈の目的が債権の場合 六、遺贈が他に擔保となつて居るとき

第五節 遺留分……………五三三

一、法定家督相続人への遺留分 二、其他の相続人の遺留分 三、遺産相続人の遺留分 四、遺留分の算定 五、遺贈及び贈與の減殺 六、一部の減殺を爲した場合 七、減殺順序と效力 八、減殺を受けし者の権利

第二十二編 債權者の犯罪を招ぐ實例……………五四一

第一章 金錢貸借から起る犯罪……………五四二

第一節 無承諾で親兄弟を連借……………五四三

一、親兄弟の名義を濫用しての貸金 二、告訴に驚いて遂には代償 三、債權者が承知上で連借

第二節 知らぬ良人が振出裏書の手形……………五四六

一、妻の他人に良人を振出又は裏書さす 二、利息と證文の二重取り

第三節 催促に行つて家宅侵入……………五五一

第四節 假裝貸貨物の解除そして横領……………五五四

第二章 賣買及び雇入後見等より起る犯罪……………五五七

第一節 贓物故買と買つた品が贓物のとき……………五五七

第二節 代金を拂はぬ場合の詐欺の有無……………五五九

第三節 新聞廣告利用の詐欺……………五六二

第四節 雇主の罰となる場合……………五六四

第五節 後見人が被後見人の財産の詐欺横領……………五六四

第二十三編 訴訟と執行手續……………五六六

第一章 訴を起す前の注意の數々……………五六九

第一節 三百代言を避けて辯護士と相談……………五六九

第二節 金錢の請求は債權者住所地の裁判所に……………五七三

第三節 本訴提起前に債權實行安全の手段……………五七五

第二章 裁判管轄と第一審の裁判手續……………五七九

第一節 何れの裁判所に訴ふべきか……………五七九

一、區裁判所に訴ふべき事件 二、地方裁判所に訴ふべき事件 三、地所家屋に對する訴訟

第二節 合意を以ての裁判管轄……………五八二

一、管轄を合意で定めし場合 二、合意以外の裁判所に訴へられぬか 三、合意を許さぬとき

第三節 訴訟代理及び補佐人……………五八四

一、訴訟代理人 二、訴訟代理權の範圍 三、訴訟委任の效力 四、補佐人

第四節 訴訟費用の負擔……………五八九

一、訴訟費用は何人が負擔すべきか 二、訴訟費用の裁判 三、訴訟費用額の申請

第五節 送達の方法……………五九三

一、送達は執達吏又は郵送 二、本人受領の場合 三、送達を執行し難き場合 四、本人家人一切不在のとき 五、公示送達六送達の效力

第六節 缺席判決と故障の申立……………五九六

一、故障を申立てる場合 二、申立つる期間 三、故障申立の却下 四、故障棄却の簡席判決

第三章 區裁判所の訴訟手續……………五九八

第一節 通常訴訟手續……………五九八

一、訴の提起と應訴期間 二、申立と陳述 三、訴を起す者が先づ和解の手續

第二節 督促手續の概要……………六〇〇

一、支拂命令を申請する條件 二、支拂命令の管轄裁判所 三、支拂命令の效力と異議 四、異議の通知と起訴

第四章 控訴と上告……………六〇三

第一節 控訴に付て必要の事項……………六〇三

一、控訴を起すに付ての條件 二、控訴を取下るる場合 三、取下の效果は如何に 四、控訴に對する答辯 五、事件の差戻 六、附帶控訴されるもの

第二節 上告手續の一斑……………六〇八

一、上告理由の根據 二、當然違法の場合 三、上告裁判の方法 四、上告審て自ら裁判する時

第五章 證書訴訟と爲替訴訟……………六一〇

第一節 證書訴訟の利益と手續……………六一一

一、證書訴訟を起す手續 二、證書訴訟判決

第二節 爲替訴訟……………六一三

一、訴を起すべき裁判所 二、訴狀の形式

第六章 強制執行の手續と實際……………六一四

第一節 總ての執行に通ずる概則……………六一四

一、債務名義が必要 二、假執行の宣言を付さる判決 三、職權で假執行宣言の場合 四、申立に因る假執行の宣言 五、或條件を要する申立に因る宣言 六、假執行の停止と取消 七、執行文の付與八、執行文付與の管轄 九、執行文の效力の範圍 一〇、執行に對する異議の申立 一一、第三者の異議の申立 一二、執行に要する費用

第二節 動産を差押ふる場合……………六一三

一、執達吏と同行せよ 二、現金を差押へた場合 三、動産の差押及び保管方法 四、差押の出來ぬ物件 五、現金以外の差押物件 六、果實及び蠶を差押へる場合 七、差押へ物が有價證券爲替の類八、差押へられぬ債權 九、債權の取立命令の手續 一〇、債權の轉付命令 一一、配當の手續

第三節 不動産の強制執行……………六一一

一、強制競賣の申立手續 二、不動産の差押の效力 三、競賣の手續 四、強制管理の開始を決定方法 五、管理人選任と其職務

目次

第四節 船舶の強制執行……………二六

一、船舶の強制競賣と差押 二、船舶の処分執行……………二六

第五節 金銭支拂目的外の債権の執行……………二七

一、特殊財産又は代替物の引渡 二、引渡物現存せず又は不足のとき 三、不動産及び住居船舶の引渡 四、第三者の手に在る物の引渡……………二七

第五節 假差押と假処分……………三〇

一、假差押を爲し得べき要件 二、假差押を申請する場合 三、假差押に付ての裁判 四、假差押命令を取消す場合 五、假処分を爲し得る條件 六、假処分の申請手續と裁判……………三〇

目次終

債権者の活顧問

大審院部長 馬場 愿 治 校閱
 法學士 辯護士 筒井 恪 堂 著

第一編 總 說

夫れ本書の目的が獨り契約に因つて生ずる、債権者のみを保護するに止まらず、物の上に於ける権利者は勿論、不當の利得を受けたる場合、不法行為に因つて權利を侵害されたる者に對して、其權利を恢復し損害を賠償せしむる手續等、あらゆる方面の權利利益を保護確實ならしめ、損害を未然に防止すべき方法に付て、諸氏の顧問たる事を標榜する以上は、本書の冒頭に於て是等一般に通ずべき概念を説明するの必要がある、法律の素養に乏しい方は、如何なる場合に權利義務が起るか、如何なる契約が有効で、如何なる契約が無効且利不利となるか、而して

總 說

己れの権利は如何にして主張するか、之れを法律に究め、又實際の場合の處する方法を明かにして置かぬと、思ひがけなき損害を蒙るのである、此點に付て著者は物權と債權との關係、竝に債權の目的效力、債權の时效、證文の作成方法、契約後に於ける債權者の處置等、總て債權一般に應用せらるべき事柄を説明し、尙各場合に於ける法律及び實際上の方途は、之れを各編に譲ることゝしたのである。

第一章 債権者の権利の範圍

第一節 物上權と債權との差異

民法には物權と債權とあつて、何れも權利には相違ないが其間に大した區別がある、苟くも債權者の地位に立つものは、又多く物權を有つて居る、處て物權とは直接に物の上に行はるゝ支配權で、云はゞ其物體を權利者の意思に従はしむることとである、例へば占有權、所有權、地上權、永小作權、留置權、先取特權、質權

抵當權の如きもの、何れも直接に物を支配して居る、して是等の權利は世上一般に向つて主張し得る權利で、他人をして之れを侵害せしめざることにあるのである。

然るに債權は特定の人に向つて、特定の事を爲し又は爲さしめざる權利である、即ち債權の成立には權利者の外に、一人若くは二人以上の或義務を盡すべき者がある、物權は物を支配し物を目的とするが、債權は之れに反して人の行爲を支配する權利である、即ち債權者と物との間に、直接の關係なく、債權者は相手方の行爲を介して其物に關係する、例へば抵當權の如き、主たる債權があつて、其債權の擔保として抵當權が設定され、此權利を債權者が得ると共に、其抵當物の上にも物上權を得る事になる、要するに物權上に其權利を有する者は、何人に對しても其權利を主張する事が出来るけれども、債權は當事者間丈に止まつて、只債權者は債務者に對し或行爲を請求し得るに止まるのである、又物權は優先權を生ずるも、債權には此優先權なるものがない、各債權者は其債權に對して、皆對等平等

の地位に在るもの、其一人が他の債権者を排斥し得るといふ法律上の力はない、これには是非物権の力を假りねばならぬ、従つて總ての債権の確實を得るには、物上権を得るが肝要である、以上は物権と債権とを區別すべき大眼目で、其效力と其實際に於ける状態とは、以下各編の説明に依つて一層明瞭するであらう。

第二節 債権は何が目的か

債権の目的は人の行爲を目的とする、貸金なればこれを返済さしむるが目的で、物の引渡してあれば、其物を引渡さしめて、債権者の権利に移さしむるに在るべく、而して其目的とする給付の要件は、第一不能のものでないこと、第二公の秩序又は善良の風俗に反せぬこと、第三に給付は確定せるものなること、第四に債権者に利益なる給付なる事である、今夫れに付て注意すべき諸點を示せば。

一、債権の目的が金銭のとき 債権の目的が金銭なる場合は、例へば貸した金を返済して貰うとき、預けた金を取戻すときの如き、此場合に別段の契約がなければ銀貨で拂つても、紙幣で拂つても構はない、債権者は之れを拒む事が出來ぬ、處て期限に之れを果さぬとせば、債権者は法律上の効力を生ずべき手續を以て催催する、即ち執達吏に頼んで催告状を發するか、支拂命令の申請をするか、乃至は假差押假執行をするか、又は本訴を起さねばならぬ。

二、利息は複利 利息に契約上の利息と法定の利息とあつて、法定利息は民法上では年五分、商法では年六分しか取れない、而して契約上の利息には利息制限法といふものがあつて、之れ又何程でも取れる譯に往かぬ、即ち百圓未滿は年二割、百圓以上千圓未滿は年一割五分、千圓以上は年一割二分としてある、之れ以上の利息は契約しても斷然制限利率に引下げられる、近頃は金利も高い、といつて此制限法があれば、何れも手数料といふ名稱の下に利し、そして天引をしてしまふ、處て利息に付て何等の契約がなければ、民法上の利息に従ふべく、證文に單に成規の利率とあれば、利息制限法の最高の利率と見るべき判決例がある、又利息が一年分以上滞れば、債権者は催告即ち請求する、口頭ではいかぬ、執達吏役場に

頼むなり、内容証明の郵便に付して催促する、催促しても支拂はぬとすれば、債権者は其滞つた利息を元金に加へて、更らに其月から利息を付けさす事が出来る、所謂重利又は複利と申すので、金貨の如きは利息がキチンと入れば、其利子を集めて直ぐに他へ貸付けられる、然るに永久迄も滞つて居るとすれば、其債権の元本に組入さすのは當然である。

三、引渡す物件が滅失せし場合 債務者は特定物の引渡に付ては、引渡す迄は善意なる管理者の注意、即ち用意周到なる人が其事務の管理上用ゆる注意を以て、保存してやるべき義務がある、何うせ他人のものだとか賣つてしまつたもの故、後は何うならうと構はないといふ精神ではいかぬ、物の種類に従ひ夫れ相當の保管義務があり、此義務を怠れば生ずべき事柄に付し、責任を免かれぬのである、處て若し引渡すべき物が火災、洪水、強窃盗といつた様な變災で滅失したとすれば何うか、前申す如く用意周到なる注意を施して、尙此の如き災難に遭遇したとすれば之れ以て致方はない、詰り債権者の損失と諦めるより外なしだ。

四、未定の品の引渡し 例せば南京米何石を賣渡し、若くは灘の酒何石入何樽の引渡しを約し、或は茨城炭何噸を賣渡し後日之れが引渡しを約したる場合の如く、種類は定められてあるとしても、其品質が定まつてないとすれば、後日引渡したる品に對し、債権者は之れではない、今少し上等の品の約束であるなどと故障せぬ限りもあるまい、そこで法律は此紛議を豫め一掃せしむるために、債務者は中等の品質と有する物を引渡させばよい事になつて居る、中等の品を引渡せば債権者は苦情は言ひない、而して此不特定物に在りては、萬一の危険は債務者の負擔すべきもので、債務者が引渡さうとした品が火災や洪水で滅失なつても、債務者は他の同種類の物件を引渡し得るし、又其義務を履行して差支ないのである。

第三節 債権の效力

債権を有つて居る者は、若し債務者が其義務を履行せぬ場合に於ては、債権者は強制的の履行を求むるか、又は之れが代りに或は強行履行と共に損害賠償を請求

すべく、法律の保護を受ける事が出来る、借夫れに付でも左の諸點を心得て置くが肝要である。

一、債務の履行を遅滞せしむるとき 約束の期限に若くは當然履行すべき義務ある期日に、其義務を履行せぬとあれば、債権者側は爲めに生ずる損害を請求する権利がある、又履行の期日がなくして債権者から何月何日に履行せよとの請求に對し、之れに應じなだときも、請求を受けし時より遅滞の責が起る。

二、強制履行を許さざる債務 債権者だから何でも履行させねばならぬと、いふ事の出来ぬものがある、例へば其人に専屬する技術の如きもので、彫刻を頼んだものをせぬから強てさせやうとすること、書家書家に約束の書畫を強て書かせんとすることは、本人の意思に反するが故に強てさせぬが適當で、若し之れに代はるべき書か人あれば、債務者の費用で他の者に代はらせられる、又不作爲のこと即ち或土地に工事を施して疏水を妨害するが如き行爲を、なすぬと約しなから妨害行爲を働いたせとば、債権者は債務者の費用で妨害工事を排り除け、

且將來の爲めに適當の處分を爲す事を請求する権利がある、加之に之れが爲めに生ぜし損害賠償の請求權あるべく、債権者自身が妨害排除の費用を出せば、從つて是等の費用を賠償せしむる事が出来る。

三、金錢を目的の債務と損害賠償 資金の返済を求むる場合の如きに付て、債務者が之れを履行せぬときは、此損害賠償額は若し約定利息が證文に明記してあれば、期限後と雖も約定利息に依つて計算すべく、なければ法定利息に依る、して此損害賠償額は敢て債権者が損害を證明するに及ばぬこと、法律上當然取れる賠償である、此外にも違約の損害賠償を豫定して、證文に書いて置くことが出来る、併しいざ裁判所へ出て請求すのであれば、相當の證明も要るし、又其額は裁判官の認定に依つて、減額されるかも知れない、例へば甲が乙に白米百俵を賣渡す豫約を爲し、内金若干を受取つた、乙は此豫約したのは其實丙に賣渡すべき約束があつたので、是非共買付けて然る上に引渡さねばならぬ、處が期日に甲が荷を送つて來ない爲めに、乙は丙に矢張り約束の米を引渡されぬ始末となつた、殊に乙は

丙に若し期日に引渡しをせんとときは、違約金何程を支拂ふべき事迄も併せて約束してあつたとすれば、乙は甲が違約した結果、丙に違約金を取られる事になる、即ち甲が不履行と乙が損害との間には、原因結果の連絡あることは明かだ、此特別の事情に因つて生ぜし損害でも、当事者が其事情を豫め知つて居るか、又は豫め知り得べかりしにも拘はらず、損害を生じたとせば債権者は尙之れに對して、其賠償を請求し得る権利がある。

四、賠償額を豫定せし場合 当事者間で若し債務者が債務を履行せぬ場合には、何圓の損害賠償を爲す旨を約定したとすれば、若し之れが裁判の結果は、裁判所は其額の増減は出来ない、要するに違約金は損害賠償額の豫定であつて、さう約束しあれば致方はあるまい。

五、債権者の権利保全方法 債務者が義務を履行せざる場合には、債権者は債務者の財産を賣却し、其債権の辨済に充てられるのは知れ切つた話、然るを若し債務者の自由に任せて置けば、遂には完全の辨済を受けられなくなつてしまふ、茲

に於てか法律は債権者を保護する爲めに、債務者の有害行為、不行爲に干渉せしむる権利を以てし、其債権を保全せしむるを得させた、即ち其第一の権利は間接訴権と稱し、第二の権利は直接訴権又は詐害行為廢罷訴権といつて居る。

六、詐害行為廢罷訴権と訴権の消滅 此は前申す通り、債務者が其債権者を害すべきことを知つて、なせし法律行為の取消を裁判所に請求し得る権利で、債権の擔保たる債務者の財産を従前の通りに恢復せしめ、債権者をして債務者の財産上に其権利を行ふことを得せしめた、處て今此廢罷訴権を起すには、債権者が債務者の行為によりて損害を蒙むりしこと、債務者及び第三者が債権者を害すべきことを知つて爲した事の二條件を必要とする、而して此訴権の主張は、債権者が債務者の行為より損害を受けたからとて、事實まだ借金を返済に足る丈の資産があれば出来ない譯で、又廢罷せんとする行為前に、金を貸すとか金を預けたといふ事實が存在しなければならぬ、しては債権者が行為の當時債権者を害すべきことを知つたのみでよろしい、強ち債権者を害するの故意ありしことを必要と

はせぬ、故に債務者が一舉して財産を恢復せんと欲し、米株相場に手を出したるが如き、債務者は故らに債権者を害する意思でなくとも、其行為は債権者を害すべきことを豫見するものなれば、若し其行為が債権者に不利益の結果を生ずれば、債権者は其廢罷訴権を請求する事が出来る、又第三者の悪意と見るべきは、債務者と結託して極めて安く物を買ふか、乃至は假装の賣買をするが常例で、其果して善意であつたか悪意なるかは、善意なりと主張すべき第三者が、それを立證せなければならぬのである。

以上の廢罷訴権は、債務者と取引せし受益者に對しても、轉得者に對しても、其取消の原因を知りし時より二年の後は時効に罹つて訴権を失ふてしまふ、又其行為のあつた時から二十年を経過しても同一訴権が無くなる、詰り第三者の權利を永く不確定の状態にあらしめては、公益に害があるからで、取消の原因を知つた債権者をして、速かに其誰權を行はしむる法律の精神である。

七、期限に至らぬ債権の保全行為 未だ期限の來ない債権に付ても、之れを保全

するために其債務者に屬する權利を行ふ事が出来る、併し此場合は裁判上の代位手續に依らねばならぬ、だが保存行為に至つては此限りに非ずと規定してある。以上は其大要を説明せるもの、詳細に至つては各種債権の實際の場合の説明に於て、一層明白する事と信じて居る。

第二章 債権消滅の時効年限

第一節 何故に時効を設け何故に豫め

拋棄し得ざるか

時効とは時の経過と法律に定められたる要件とを具備へて、始めて權利を得又は失ふ方法である、之れを設けた理由は、公益上及び私益上の必要から起つたので、數十年の久しい間權利が實行せられざるによつて、モ、自分は債務なきものとして信じ居ると、突然他人より古證文を持出されて、借金を返済せよと迫られたならば何うか、其者こそ飛んだ災難で、丸て天災地變にても遭つた様なもの、甚だし

きは其昔し一度履行せし債務を、再び請求するが如き弊害がないとも限らぬ、
 権利の上に眠る者は其権利を失ふといふ俚通りで、権利があれば早く主張するが
 宜しい譯、然るを何年も棄てて置くにあつては、自然證據は湮滅する事となり、
 義務は消滅しても、反證を擧げる事が出来なくなる、茲に於てか時なるものを
 設けて、権利の消滅原因と致した。

だが権利利益は、之れを利用する者か自由に處分し得べきが普通一般の道理である
 ソンならば時効は豫め拋棄して差支ない様なものであるが、前申す通り時効は公
 益の爲めに設けられた制度で、當事者の利益及び社會の秩序を維持し、かねて一
 國の經濟を圓滑ならしむる目的なれば、若し當事者が豫め其時効の利益を拋棄し
 得るとせば、時効を設けし制度に反し、公益上決して許すべき事でない、然かも
 債権者は債務者に向つて、必ず取引の際に時効を拋棄せよと迫る、萬一さうせ
 んければ金は貸せないと強張る、債務者も借りる金故それは嫌だ、時効が経過す
 れば返済さぬとも徳義上言はれる筈のものでない、勢ひ豫め時効を拋棄する旨

を誓つた上に、金を借り證文を作る破目になる、此の如きは公益上より許すべか
 らざる事、之れ民法に於て特に此規定ある所以である。

第二節 債権は何年過てば時効に罹るか

消滅時効は権利を怠る結果生ずるものであれば、其権利を行ひ得る時から進行を
 始める、例へば貸金なれば返済期限が到来して、茲に請求權が起つた日より起算
 するもので、又停止條件附債權の如きは、條件の發生せぬ前は權利が行使されぬ
 が故に、従つて時効は進行せん事になる、今左に債權の時効に罹る年限を區別し
 て説明しやう。

一、貸金の消滅時効年限 返済期限が來てから十年間にして消滅時効に罹る、さ
 れば此間に催告をするなり、支拂命令を發するなり、差押をするなり、さては本
 訴を裁判所へ起さねばならぬ、さうせて十年間も放て置けば、權利の上に眠る
 ものとして、其權利を失ふは當然である、處て此貸金は僅か一二ヶ月の返済期限

のものでも、乃至一二年のものでも構はない、此期限が来れば時効は進行して、恰度十年を経過すると貸りた金は取れなくなつてしまふ。

二、地上権又は永小作権の消滅時効 是等は債権又は所有権でない財産権で、地役権の如きも又さうである、總て債権又は所有権の財産権は、権利を得た時より二十年間行はぬとすれば、時効に罹つて権利を失ふてしまふ。

三、五年間で時効に罹る債権 此は年又は之れより短かき時期を以て定めし、金銭其他の物の給付を目的とする債権で、元來かふいふ債権は日常の取引及び平素の業務に關して生ずる債権が多く、爲めに永く記憶して居られぬのみか、又多くは書面での證據もなく、従つて債務者は數年も経つと其辨濟した事を證明し得られなくなる、一體此債権は短かき時期即ち年月週日時を以て時期と定め、其時期毎に支拂ふべきもので、金銭は各種の利息、定期金の各種の辨濟金、會社の各期の配當金、借地及び借家料、年を以て定めたる雇人の給料、各期の小作米の類と御承知を願ひたい。

四、三年で時効に罹る債権 之れは醫師、産婆、藥劑師の治術費藥代、工事請負の債権、辯護士、公證人、執達吏の職務上受取つた書類の如きもので、技師、棟梁及び諸負人の工業に關する債権は、其負擔せし工業の終つた時から時効を起算すべく、辯護士は事件の終了し時より、執達吏は其職務執行の時より、其受取りし書類に付て責任を免かれる。

五、二年時効の債権 此は(一)生産者、卸商人及び小賣商人が賣却せし産物、商品の代價、(二)居職人及び製造人の仕事に關する債権、(三)生徒及び習業者の教育、衣類食料及び止宿の料金に付て、校主塾主教師師匠の有する債権である、商人の賣掛代金の如きは即ち貸したときから、二年間で取れなくなる、夫れ故早く有效の手續をせんといかぬ。

六、一年時効に罹る債権 此は(一)月又は之れより短き時期を以て定めし雇人の給料、(二)勞力者及び藝人の賃金並に其供給せし物の代價、(三)運送賃、(四)旅店、料理店、貸席及び娯遊場の宿泊料、飲食料、席料、木戸錢、消費物代價並に

立替金、(五) 動産の損料等て、何れも早く請求せんと證據も無くなり、又永久迄も放て置けば煩雜して分らなくなつてしまふ、かふいふものを永久迄も請求せんのは其方が悪い、だによつて時効が一年で罹るものとした、就中娼妓を買つた借金や、料理屋の飲食代の如きは、世間に多くあることなれば、時効が至つて短かいのを忘れぬがよい、前にも注意せし如く、只口先で催促のみして、債務者が言譯のみを信じて居ると、其うちに一年も経つてしまふ、夫れから後に訴を起しても、先は忽ち時効を楯に取つて義務なしと主張する、此方では其間幾度も催促したと主張したにせよ、先方は知らぬ一點張り、然かも充分の時効中斷の理由もなければ、結局貸した方が負けとなるのである、此邊は實際上記應して置かんければ不利益と思はれる。

第三節 債権が消滅時効に罹らぬ手續

前節に説明せる如く、債権を其儘にして棄て置くと、夫れこそ取る金も取れない、否、権利がなくなつてしまふのであるから、債権者は決して眠つては居られない、ソ、ンならば何うすれば権利を失はぬ様な方法があるか、それは法律上有效の手續を盡す外はない、夫れをすれば進んで行く時効をば中斷する事になる、時効を中斷するといふのは、既に進んで来た時効を或手續を致した爲めに、始めから無いことにしてしまふ、無いものにするには手續を盡した日から、前の時効は無駄になつて、夫れより新たに十年とか五年とか、乃至三年一年と時効が起算される事で、債権者に取つてはコンナ旨い事はないのである、今之れを手取り早く説明しやう。

一、公然催告又は支拂命令の申請 時効期間の経過しないうちに、執達吏役場に頼むなり、或は内容證明の書留郵便で、何日迄に返済せよといふ催告状を送る、それならば何時でも催告したとの立證が出来る譯で、普通の端書や郵便物では、先方は届かぬとか知らぬと答へたら、立證の途がない、又支拂命令を裁判所に對し、債務者に送達を求むるも申請も得策、此送達を受けた債務者は十四日間に

異議の申立をするか、其儘黙つて居れば債務を認めたと推定されて、債権者は之れに依つて假執行が出来る、以上の請求をなせば時効は茲に中断されるのである。

二、差押假差押假処分をする 差押とは債務者の財産を押へて處分を禁じ、假差押とは債権者が債務者の動産又は不動産に對し、他日行ふべき強制執行保全のために、行ふ處の差押手續である、此申請を爲す際は相當の保證金を積まねばならぬ、又假処分とは特定の給付を保全し、保争の法律關係に付て、假りに其地位を占むる爲めに行ふ方法で、之れは多く不動産とか或工事に對して爲すのである。

三、債務を承認さす 債権者が債務者をして債務を認めさすので、之れは只口先許りては承知が出来ない、必らず書面に何々の債務を認めるとか、乃至は利子として何程を入れるとか、入れたとか書かせる、かうすれば債権者の権利を認むることで、裏面から見ても時効の利益を受けぬ意思の發表である。

序に一寸述べて置くが、時効が中断せずして、一時其進行を停止する事がある、

既に進行せし時の利益は消滅せぬが、其代り中止の事由が発生した時から一時進行を停める事で、或原因の爲に事實上其権利を、行使する事が出来ない場合であつて、権利の行使を怠つた場合とは違つて居る、處で其原因は、(一)時効の期間満了前六ヶ月内に、未成年者又は準治産者が法定代理人を有せなんだときは、其者が能力者となるか、又は法定代理人が就職したる時より六ヶ月内は、時効は進行しない、(二)無能力者が其財産を管理する人、母又は後見人に對して有する権利に付ては、其者が能力者となるか、又は後任の法定代理人が就職せし時より六ヶ月内は時効を停止して置く、六ヶ月を経過すると進行する、依つて此間に何とか手續をするが肝要である、(三)妻が夫に對して有する権利に付ては、婚姻解消の時より六ヶ月内は矢張り時効は進行せぬ、(四)相續財産に關しては、相續人の確定し、管理人が選任され、又は破産の宣告ありたる時より、六ヶ月内は時効が停止されるのである。

第四節 時效中斷の効力を失ふ場合

時效に罹らぬ算段、即ち時效中斷の原因方法に付ては前既に説明したが、併し一應法律上有效の手續をしても、其後繼續せる手續を踏まぬが爲めに、折角中斷したのも其効力を失ふ事になる、例へば裁判上の請求は、訴を却下されるか、又は取下をすれば中斷の効力を失ふべく、支拂命令は先方が異議の申立をすれば、此方は本訴を起さねばならぬ、異議申立後其儘にして置けばいけない、又和解の爲めにする呼出は、相手方が出頭せぬか、又は和解か調はぬときは、一方は一月内に正式に訴を起さぬと時效中斷の効力を失ふ、催告に至つては催告後六ヶ月内に裁判上の請求、破産手續参加、差押、假差押、假處分をせんと中斷の効力を失ひ、又差押、假差押及び假處分は時效の利益を受くる債務者に對して、之れを通知せし後でなければ、時效中斷の効力を生じないのである。

此の如く單に請求、差押、假差押又は假處分をしたからとて、夫れて其成行如何を顧みずして、時效は中斷されたものと安心しては居られない、宜しく以上説明の手續方法に従ひ、何處迄も權利の安全と、實行を期するが肝腎である。

第三章 有利の契約と有効の證文

第一節 何うすれば有利の契約となるか

總て契約事は、先づ已れに有利なる方法を研究して、然る後に取結ぶか肝要である、夫れには契約すべき事柄に向つて、將來の有様を考へて必らず履行の出来る様な條件を付けさせ、若し履行が出来ぬとき、履行せなんだ折、權利を確定ならしむる方法を付したる契約をする、夫には實際では何んな遣り方をして居るか、之れは前以て知つて置かねばならぬ、少しは無理だと思つても此方から相當條件を持ち出して見る、彼れ貸金の如きは借方の意向を先きに尋ねるよりも、此方より先方の信用資産程度に従つて、此位にて之れ／＼の條件ならば、貸してやらうと出る、尤も多少の懸引があるので、先方では以上の條件が無理なりと思はゞ、

多少の訂正を求めて来る、そこで此方は或程度迄は寛大にしてやるといふ風にする。即ち有利なる契約は、總てに於ける先方の弱點を見抜が肝腎で、此弱點に乗じて有利なる條件が付けられる譯である、されど此有利なる契約を實現せしむるには、有効なる証文の作成が必要である。

第二節 有効の証文を作らせよ

如何に契約が有利に出来ても、之れを證據立つべき証文が正確で、有効でなければ役に立たなくなつてしまふ、偶々慾深き金貨連は、眼前の利慾に迷ふて、大分自分には有利な契約をした積りでも、後日証文が無効とあつて、飛んだ失敗を演ずる事がある、世間には法律の片端を嚙つて居る者があつて、表面は如何にも素朴で何にも知らぬ者の様に見せかけ、債権者の言ふが儘に従ふかと思へば、其質作つた証文には最初の契約に反した文句や條件を書いたり、乃至は全然解釋の爲悪い文句、甚だしき法律上無効の契約事項などを書き立てて、マンマと債権者を

欺く奸物がある、債権者は兎角温厚篤實らしき、債務者の態度に氣を許して、証書面の文句や解釋に深く注意せず、只口先の契約のみを記憶して、之れて安心だと思つて居ると飛んだ間違である。

然らば如何なる証文が無効であるか、不利益であるかは各編各場合に於て其事例を示すとし、債権者は宜しく法律の規定する處に注意し、若し自分に分らぬ場合は法律家を訪ふて証文の下書を作つて貰う、之れが出来たら其下書を債務者に示して、下書を作つて来た故此通りに書いて呉れると出る、處が其多くの場合は債務者の方で作つて、それで如何でせうかと債権者に尋ねる、急速を要する場合には債権者も然るべき法律家に、一應眼を通して貰う餘裕もあるまい、腹黒き債務者は債権者の方で、一應讀んで見又考へて見ての上でないと困ると挨拶せば、否何にたとへ証文が何うあらうとも、此恩借金に對して不徳義の事は致しませぬ、必らず期日には御返濟致しますと、眞面目汚つて陳べ立てる、況して少し高き手數料の天引でもするか、若くは割多き利息、利益にでもなると見れば、債権者は

債務者の正直な話にウカと乗つて、ソンならば之れで宜しいといつて右の證書を受取り、同時に金の取引をしてしまふ、後日になつて債務者は義務を履行せんので、愈々裁判所へ訴ふる段になると、感腎の證文が無効であるとか、或は契約した通りの事が書いてなかつたといふ有様、其時になつて之れでは約束が違ふと腹を立てた處で何うにもならぬ、結局裁判で敗ける様な事が出来る例は乏しくない、又私製證書を以て作られたる後公正證書と改めたる場合などに、其根本たる私正證書か誤まつて居る爲めに、公正證書を無効又は取消されたる判例も尠くない、之れ皆證書の文句と契約事項とか、法律に違反せる結果である、債権者たる者須らく眼前の利慾よりも、安全の策を取るが得策である事を戒めて置く。

第四章 契約後の注意と権利の實行

第一節 債務者の營業と素行

契約をした後に於て、債権者は常に債務者の營業振りは如何なる状況に在るか素行信用は何うであるかを住視する、之れは民事上の取引に於ては勿論、商業上の取引に於ても一層の事である、昨日の素封家も今日は一文無しとなる世の中、祖先傳來の不動産があるからと信用して金を貸しても、明日は無財産の人となるかも知れず、店頭客の山を築く大商店も何時閉店破産せまいものでもない、債権者たる者其契約を實行させ、其債権を安全ならしむるに於て、豫め債務者の信用素行に注意して、機に臨み變に應じて敏速なる手段を取るは、最も必要の事である。

期限の來ない債権、期限が來て未だ返済せられざる債権、其何れたるを問はず債権者は其債権に對して一の危険を豫防すべき、權利と法律の保護を認められてある、此權利を行ひ此保護を受くるの機會は、實に債権者が債務者の信用と素行とを監視し、始めて之れを捕へる事が出来る、其最初は充分信用があるので、無證文で貸した金でも、後日債務者の信用上怪しいと見れば、新たに證文を作らせる必要も起らう、私正證書を取つたものを、萬一執行の都合上公正證書に改め

しむる場合もあり、又信用づくの債権に對し、抵當又は質權を設定せしむべく交渉するの得策がある、是等は何れも債務者の營業と信用素行を調査して、以て始めて損害の豫防手段を講ずる事が出来るのである。

第二節 最後の手段に付ての處置心得

債務者が義務を履行せざる場合に於ては、其最後の手段としては裁判所に訴へて是非曲直を争ひ、一方には強制執行をさするより外はない、されどもこは萬已むを得ざる場合で、出來得る限りは訴訟をせずして、當事者双方の間に於て平和に解決すべし利益である、訴訟を起せば敗けた者は意地になつて控訴上告する、些々たる事件で相互に尠なからざる費用を要する、之れ丈の金を遣ふ位ならば、何とか始めに話が纏まるべきもの、然るを只意氣張りづくで戦へをする、其結果債権者の勝利に歸したりとせよ、若し權利を實行して思ふ様に債權、及び損害賠償を得られなんだとすれば何うか、それこそ馬鹿氣切つた事である、法の諺にも「疲

れたる訴訟は、肥たる和解に如す」といつて居る、實に尤もな次第で、裁判て争ふのはよくの事である、債権者は及ぶ限り根氣を以て、債務を履行させるに努める、されば債務者の出様に依つて、訴へる前に彼れの財産を差押ふるも可、又一つ脅に訴を起して置いて、借人を以て和解の事に盡力させるも得策である、和解などは何れも差押をするか、乃至は正式に訴を起して置いて、然る後に和解を試みるが、債権者に取つて常に勝を制するらしい、本物として争ふに於ては、費用と手数の點も考ひて見なければなるまゝ。

だが平和の手段を以て、とても解決し得られぬとすれば、勢ひ裁判沙汰とするより外はない、夫れには先づ法律家を煩はして、事件の鑑定と執るべき方針を尋ねて見る、何事も素人考ひは宜しくない、否誤り易いのである、訴ふるとして種々の準備がある、而して又是等に要する費用と、將來の方針に付ての懸引も承知して置かねと尠なからぬ損である、及ぶ限り費用の掛らぬ様にするは望む處だが、餘りにケチな考ひをして例の三百代言や、壯士などに事件を依頼してはなら

ぬ、鳥渡見れば調子も軽くて報酬も安上りの如く思はれるが、彼等の多くは公然裁判所へ出て辯論の出来る譯でもなければ、又法律上の智識が充分にあるでもない、従つて債権者の利益を保護は望まれぬのみか、時々不徳極まる事をする、彼等に依頼した結果は辯護士に依頼するよりかは非常に多額の費用と報酬を要し、其上窃かに債務者と内應共謀して、債権者を害するが如き行爲を敢てする者がある、されば苟くも法律事は、熱心にして親切に仁俠ある辯護士に願ふて、自己に利益の方法を立てて貰うが肝要である、尙此外の注意は訴訟及び執行手續の論に於て、詳述する處があらう。

第二編 契約取引と人の能力

總ての契約取引を爲すに付ても、先方の能力の有無如何を注意するは肝要の事である、未成年者と賣買し貸借して、後日になつて取消された場合もあり、準禁治産者に飲食代を貸して、後で夫れと知れて一文も取れなくなつた例もあれば、又他人の妻に金を貸して其亭主から私に知らぬ、何故貸す前に私に相談して呉れぬかと、却つて苦情を持ち込まれぬ事もないとは限らぬ、かゝる場合に處すべき前後の注意と、債権者の盡すべき利益なる手續方法を詳知し居るが肝要である、本論は先づ是等に付て、特に説明の勞を取つた。

第一章 無能力者と取結ぶ債権者

第一節 未成年者の行爲能力

如何なる法律行爲を爲すにも、能力の二字は大切である、能力の有無又は完全不

完全は、從つて行為の効力の上に大なる關係影響を來すもので、苟くも物權債權を取得する場合は、先づ一方の能力を調べて見る、元來人の能力は満二十歳を以て成年とし、成年になれば總ての法律行為を爲す能力あるものとしてある、併し成年になつたからとて、誰でも能力者とは謂はれない、無能力者の事もある、借夫れに付ては、無能力者に一般無能力者と特別無能力者とに分れ、一般無能力者とは一般又は一種の行為に付て能力なき者を意味し、特別無能力者とは、特定の行為に付て能力なき者である、彼れ未成年者、禁治産者、準禁の治産者及び妻の如きは一般無能力者である、抑も是等無能力者の法律行為に付て、先づ未成年者の場合から説明を下さう。

未成年者は法律行為を爲すに當つては、決して獨断では出來ぬので、必ず法定代理人の同意を得るが肝腎である、法定代理人とは、父母又は後見人の事で、此同意を爲すにも重大な事柄に對しては、法定代理人親族會の許可を必要とする事もある、元來同意は未成年者の利益を保護するものなるが故に、若し其事柄にして

未成年者に損害なく、寧ろ誰が見ても利益なりと思ふ事は、敢て同意を求むるに及ばない、例へば負擔なき贈與を受け、又は借金を免除して貰つた事に付ては、同意がないからとて効力がある、即ち是等の權利を得義務を免かるべき行為外の事で、未成年者が獨断でしたとすれば、法定代理人は其損害を豫防する爲めに、之れを取消す權利がある。

成年未成年者を保護する爲めに、此の如き權利を法定代理人に與へ、又未成年者の行為を制限するは必要の次第である、時によつたら或條件の下に財產處分の權を許し、又營業を差許すも至當であり、未成年者保護の道に適ふて居る、例へば未成年者が遊學の爲めに上京し、父兄から毎月送られる學資金に對しては、下宿料を始め月謝書籍代小遣等に消費する事は、敢て法定代理人の同意は要らぬ、若し之れを要すとせば、下宿屋の如きは前以て父兄の同意がなければ、下宿させぬ都合である、かふなると學生と取引する者が無くなつてしまふ、詰り送金に對しての處分は、包括して同意を與へしもので、又當然消費するに於ての自由を認め

てこそ、學生が其遊學の目的を達せられる、然るに學生が贅澤を盡す爲めの借金の如き、一家を借りて生活するが如き、學生としては此必要な事である、夫れを知りつゝ、財産家の倅であつたらといつて、金を償したり家を貸して取れなくなつたとせば、之れは貸した者が悪い、學生の父兄が辨償をば拒絶したとて據ない譯である、又未成年者たりとて十八九歳以上に達し、永年商家に奉公して一業務を見習ひし者が、或家計上の都合で主家の暇を取り、獨立營業をしたいと欲ふ事もあらう、此際は却つて許すべきが得策で、法律は又未成年者が其營業上に関しては、成年者と同一の能力を有するものとした、若しさうでない、一々營業上の取引に付て法定代理人から取消さるべきものとせば、何人も安心して取引が出来なくなる、かふなると折角營業を始めても、損失のみを來して永く營業が續かなかつてしまふ、だが其營業振りの有様で、何うも此鹽梅式では營業も至難しさうだとか、乃至は餘りに營業の種類が多いによつて、種類を少なくしやうとか、卸賣小賣兼業を小賣のみに制限するの、得策なることを法定代理人が認むれば、親族會の許可を得て、一度與へし營業上の許可を取消し、又は制限する事が出来るものとした、さればこれを取引契約する者は、以上の點に注意し、萬一取引せし場合に於ける處置に付ては、之れを後章に明かにして置く。

第二節 禁治產の宣告を受ける者

詰り財産上の法律行為を禁ずること、癡癡白痴の如き辨別力のないもので、かゝる者に財産を任せて置けば頗る危険である、夫れ故其親族の者は、裁判所に禁治產の宣告して貰う、そこで禁治產者となれば後見人が付く、何事も此後見人の同意を経なければならぬ、取引する諸君は先以て後見人と相談した上である、若し禁治產者が勝手にすれば、後見人は早速之れを取消すの権利がある、尤も財産に關係しない事で、假令ば婚姻、養子、私生兒の認知の如きものは、後見人が代つて出来ぬことでもあれば、こは後見人がよし同意せぬとも有効と認められる。處て世間には往々狂人白痴なるをよき幸ひとし、彼れに不當の證文を書かせたり

契約取引と人の能力

物件を巻き上げたりして、不徳の利を得る者がある、随分罪な話で、コンナ事迄もして金儲けをしたりなどは以ての外である、されば本人の親族等は早速之れを取消すべく、裁判所に申請するが宜しい、近邊で本人の模様を知つて居る者は決して彼等と取引もせぬが、知らぬ地に往つて然かも本人が一寸見て狂人でもない様なときは、ヒョットすると契約し取引せんものでもない、狂人にも偶然發生する事もあり、平常は少しも變つて居なくても、旅行先で精神に異状を呈する者もある、かゝる際の取引に對しては、果して精神に異状を呈して居たか何うか、之れを判定するに苦しむ事もあらう、コンナ時は往々ある故、債権者は誠意で取引した事を辨明し、其親族に向つて穩當に交渉し、そして損害を賠償して貰う、併し既に禁治産者となつて居れば、裁判所は一般に官報又は新聞を以て廣告することによつて、世人は之れを知ることの義務がある、知らぬといつて主張する権利はない、素性も知れぬ人などは、ウツカリ契約の出来ぬ事で、是等は多く暴怒から失敗を招ぐのである。

第三節 準禁治産者との取引

何ういふ者が準禁治産者となるか、曰く民法の第十一條には心神耗弱者即ち病後の者の如き、或は聾者、啞者及び金遣ひの荒者等で、兎角是等の者は家産を消滅し易く、親近者を困らせる事も多い、夫れ故保佐人といふものを付けて、智能の不足を補はせるといふが法律の精神、此間は準禁治産者として財産處分若くは或種の法律行為を爲すを禁じて居る、即ち。

- 一 元本を領收し之れを利用すること
- 二 借財又は人の保證を爲すこと
- 三 不動産又は重要動産の権利の得喪を目的とする行為を爲すこと
- 四 訴訟行為を爲すこと
- 五 贈與、和解又は仲裁契約を爲すこと
- 六 相續を承認し又は拋棄すること

契約取引と人の能力

七 遺贈若くは贈與を拒絶し、又は負擔付の遺贈若くは贈與を受諾すること

八 新築、改築、増築又は大修繕を爲すこと

九 賃貸契約を爲すに付て、民法第六百二條の期間を越ゆる賃貸借を爲すこと等は何うしても保證人の同意を要するものとした、併し此外の行爲でも、保佐人の同意を要すべき旨を、裁判所は宣告することがある、處て前一號の元本を領收して後貸金の元金を受取るが如きことで、利用とは貸付ける例を云ひ、第二號人より借金し又は人の保證人となるが如きは、之れ頗る危険に陥るもの、三號の土地建物又は家實たる動産物乃至眼星の物件を賣却質入抵當贈與するが如きは勿論宜しくないこと、四號の訴訟事を爲すは之れ一家の大問題で、若し敗けた日には大なる損害、さうなくとも却々費用も掛り、又名譽上にも關係する、須らく保佐人の意見に基き、之れが同意を求むるは當然である、五號の場合は猥りに贈與和解仲裁などを契約すると、常に不利益を招くからて、七號相續を承認するも、時には借金の山を成す家庭もあらう、コンナ家の相續人となつたら夫れこそ大變、

又相續も時に遺産があつて、大に相續人を利する事がある、然るにそれを抛棄するとあれば寧ろ愚と云はねばならぬ、七號遺贈贈與は常に其人の利益ありと認め、之れを拒んだり、又は借金付の遺贈贈與を引受くるが如きは、大に考へものである、保佐人の意見を聞いて同意を求めたる上ならば差支はない譯である、九號の家屋を新築し改築又は増築、大修繕を爲すが如きは、時に其家の現在の模様にと取つて不必要の事もあらう、不必要なるに拘はらず多大の支出をしようとあつては何うか、甚だしきは他から借金迄して其家を立派にしたとて決して感心したものでない、家産は根底から疲弊して来る。

以上の行爲を爲すことに保佐人の同意を経べきものとして、其本人の財産と家名を維持するに努めた、就中女や酒を好んで遊々安閑、毎日を遣ひ借金を拵へて、毫も家産を顧みない者がある、親譲りの祖先傳來の家財は祖先が苦心慘憺の果、漸く之れを子孫に傳へられたもの、相續した子孫は毫も勞せずして所得する所謂濡手て粟の掴み取りで、苦勞せんで得たもの故祖先の恩徳を難有しと思はず

又金の値打も感じない、無暗矢鱈に散費してしまふ、其揚句は處々方々に借金の山を作る、貸す方では本人には多くの不動産や動産があるによつて、此位の金は貸したとて後日取れつバグリはないと信じ、其代り飲食料ならば實價の幾倍に積り、貸金ならば高き手数料高き利息の契約で貸してやる、此の如くして家産は益々減じてしまふ、妻子兄弟其他の親族も、之れを見ては何てか黙つて居られやうそれより先きに浪費の缺點を證據立てて、準携治産宣告を裁判所に申請するといふ都合である、かふして置けば安心なもの、準禁治産者に金を貸し飲食をさせるは勝手だが、夫れは取れないものと承知せなければならぬ、世間には準禁治産の宣告を受けながらも、極内々にして居て他より借金をなし、若くは取引をして代金を支拂はず、始めより踏み倒しの政策を以て、世人を詐害する惡漢がある、之れは定例として乏しからざるもの、各地の債権者側より折々著者に向つて是等損害に遭遇せし場合の處置方法に付て、教示を求め來りし一事に徴しても、讀者は深く心して居て願ひたいのである。

第四節 妻が夫人の同意に要する場合

凡そ婦人は丁年になれば、其能力に於て敢て男子と區別し制限する必要ない筈、却つて或部局の能力は男子よりも早く發達するものである、故に單獨に生活する婦人に對しては男子と法律の保護制を受くるに於て差ある道理はない、只人の妻となつた場合に於て、法律行為の上に能力を制限してある、若し夫れ何でもかても妻の獨斷でして差支なきものとすれば、必らず家内の平和を破るの恐れがある、見よ良人に相談せずして他へ雇はれたり、借金をしたりとせば何うであるか良人は立腹し時によつたならば、離婚問題が持上るに相違ない、従つて法律は左の行爲に付て、良人の承諾なくしてやつたならば、取消の理由となる事を明かに規定してある。

- 一 借財又は保證を爲すこと
- 二 文本を領收し又は之れを利用すること

契約取引と人の能力

三 不動産又は重要な動産に關する権利の得喪を目的とする行為を爲すこと
 四 贈與若しくは遺贈を受諾し又は拒絶すること
 五 身體に羈絆を受くべし契約を爲すこと

等て、時々良人の信用聲望資産を楯に取つて、他より借金をする妻君がある、貸す方て彼の人の妻君なればよもや期限には返済さぬ事もあるまい、又良人に此事を告げたなら自家の信用にも關すること、決して知らぬ振りも出来ない、屹度返済して呉れるものと信じ、甚だしきは既に良人の承諾を経たるものなりと債権者を詐り、良人が連帶で良人の實情などを偽造し、それで證書を作り手形などを振出して金を借る、債権者中には全く内情を知らぬ事もあるれば、知つては居るが良人の連帶とでもさせた證文手形（手形は勿論振出し若しくは裏書をさせる）を取つて置けば、返済して貰う際に都合がよい位に考ひて居る、處が返済して來れぬによつて良人に迫ると、イヤモ一怒るまい事か、私には少しも相談がないし、貴殿も又一應貸す際に斷はつて呉れてもよさうなもの、然るを突然今日に至つて催

促などとは意外千萬、斷じて不承知であると拒絶する、債権者は大に的が外づれる、妻君は良人に叱責され家庭の不和で其家には居られず、實家に逃げ歸るといふ始末、債権者は訴へた處で婦人の身の財産も無し、良人を相手取れば民事處か却つて反對に刑事問題が起る、泣面に蜂とは所謂此事で、飛んだ損害を受けて諦められぬと諦めてしまふ、然かもそれが刑事問題に付ては、乞ふ之を別編に詳述し、其最近の實例を引いて讀者諸君に教示するとしやう。

併し未成年者が法定代理人の同意を得て、或種の營業を爲すに付て、有能な者と認められる事あると同様に、妻にも良人が或營業を爲すことを許せば、其營業に關しては獨立人と同一の能力を有するものと法律はかゝ認めて居る、近き例を示せば貸座敷の營業、待合、飲食店、下宿屋の如き、婦人なれば持つて來いといふ商賣がある、否婦人でなければ毫も客の付かぬ事がある、此場合は良人は進んでも妻君に經營させる、此時は妻君は其營業に關して獨立人と同一の能力を有たしむるに於て、何人も否認する者はあるまい、殊によると商品の取引貸借の如きも妻

君が名義人なれば貸してもやるが、男名義ではお断りだと云はれる場合もある、待合の如きは男名前の經營では誰れも往かぬ、近所隣りの酒屋でも料理店でも貸賃はせぬといふ有様である、兎角婦人が其衝に當らずは繁昌せぬもの、妻君がやるならば、妻君に切つて廻はさせるが特策である、従つて取引をする者は一々良人の同意ある旨を明かにせずとも、安心して取引が出来る譯である、併し良人は一旦與へたる許可でも、都合に依り之を取消し又は營業の制限を爲すことか出来る、尤も斯く取消し制限せし場合には、一々其取引先に通知し明かにせんと、それを知らずして取引せし者は困る、だによつて知らずして取引せし善意の第三者は、良人が取消し制限したからとて、其者には對抗が出来ぬものとしてある、言を換へて申せば、知らずして取引すれば、取消又は制限される氣支はないので、其妻君より立派に金を返済して貰はれるといつて良人からは強て取る事の出来ぬのは論を俟たぬ譯である。

此の如く妻は以上の事柄に關しては夫の承諾を要するが、家事向の日常の事柄、

例へば米味噌を買ふとか、衣類を買ふとか、家賃を拂ふとか、家費を受取るとかいふやうな事柄に付ては、當然良人より承諾を受けたるものと法律は認めて居るそれは慣習上當然の事であつて、又此位の権限を與へて置かんければ、決して家庭を治める事が出来る譯のものでない、然るに債権者に對して、妻は私の承諾を得ずして貴店から米を買つたとか、乃至は衣類を買つたので、これは私の知らぬこと、妻から取つて呉れよと主張したとて夫れはいかない、詰り其良人も負擔すべき義務がある、又時とすれば良人の承諾を一々得られぬ場合も起る、例へば(一)夫が家出して何處へ往つて居るのか、生死の不明なるとき、(二)夫が妻を棄てて何處へか往つてしまつたとき、(三)夫が禁治産者又は準禁治産者となつたとき、(四)夫が狂者となつて病院又は私宅に監置されしとき、(五)夫が禁錮懲役一年取上の刑に處せられて其刑の執行中に在るとき、(六)夫婦の利益相反するるとき等の場合は、敢て夫の承諾も要さねば、又得られぬ事であらう、此時は妻は獨斷で契約取引が出来るといつて良人の名を以て若くは良人の事をする譯には往

かない、只自分の事を良人の承諾は要らぬとした丈である點は、充分に承知して欲い、尙是等説明せる處は、他人の妻が債務者の地位に立つて、妻が債権者の地位に立つとを問はず、法律上斯くあるべきものなる事を記憶し、而して契約し、取引せなければならぬのである、若しさうでないと思ふに迷惑損害を惹起するのである。

第二章 行為追認の催告

第一節 無能力者と取引せし相手方の権利

無能力者と契約取引せし相手方は、取引せしときより、無能力者が能力者となりし後一定の期間後取消権の消滅する迄は、何時取消を請求するに計り難いので、免角權利を永く不確定の有様に置くのは公益上害がある、夫れ故能力者となりし後一ヶ月以上の期間内に其取消し得べき行為をば、追認めて呉れるや否やを確答せよと催告する事が出来る、此催告に對して一方が何とも挨拶して來なければ、

詰り其行為を追認たものと法律は看做して居る。

又無能力者が未だ能力者とならぬときに於て、妻が行為を其夫に對し、未成年者及び禁治産者の行為を法定代理人に對して、第三者たる債権者からも追認るや否やを催告する事が出来ること前同様で、若し一定の期間内に確定せんとときは、其行為を認めしものとなる、處て無能力者の行為は五ヶ年間は取消し得べき譯で、若し是等の事に付て親族會の許可を要するものとせば、確答すべき期間内に其手續を踐みたる通知を致せぬときは、之れを取消したるものと看做される、そこで準禁治産者及び妻は純然たる無能力者でないから、保佐人の同意又は夫の許可を経れば追認が出来るので、若し先方催告の期間内に右の同意又は許可を得たる通知を發せざりしとせば、之れを取消したるものと看做される、何も明かに取消すといふには及ばない、だが取消されたとすれば、既に契約し金銭の取引を済ましてしまつたと假定し、債権者は此取消に依つて貸した金渡した金は何うなるか、それが實際問題である、債務者たる妻及び準禁治産者は、取消によつて借金を返

濟さず、賣つた代金の返還をせんでよいとなれば、一方債権者は飛んだ損失を蒙る事になる、併しながら他人の妻たり、又は準禁治産たる事を精査せざるか、乃至は知つて取引せし疎忽失態の罪で據ないけれども、準禁治産者及び妻が、借りた金で家財を求めたとか、又は家産土地を買つたとかした事が明白で、其利益が現存してあれば、其現存して居る部分に對しては債権者に返済さんければならぬものとして、幾分債権者の利益を保護して居る、故に他から金を借りて飲食料に遣つてしまつたとか、又は藝娼妓を身受けしてしまつたとすれば、利益は現存して居らぬ、まさかには藝娼妓を引渡す事ならず、且是等は法の強制し得ざる性質のもの、債権者は結局損失を認る外なしてある。

思ふに是等の事は實際に多い、其妻と契約し、準禁治産者と契約する場合には、前以て充分に調査して、萬一の損害なご様に注意して欲しい、現在の慾に迷ふて、元迄も空にしてしまはぬが肝要である。

第二節 無能力者が詐術を用ひしとき

世間には能くあること、無能力者が金を借るのに、自分は能力者の如く見せかけ、例へば十八九歳の青年が丁年以上で既に徴兵検査が済んだとか、人の妻となり居る者が夫の許可を得た證書を偽造し、一方を偽つて證文を差入れ、金を借たら何うするかといふ問題である、民法第二十條には「無能力者が能力者たることを信ぜしむる爲め詐術を用ひたるときは、其行爲を取消すことを得す」と規定してある、そこで債権者は未成年者又は人の妻の詐術にスツカリ乗せられて、信用してしまつた結果金を貸したとすれば、誠に以てお氣の毒な譯である、依つて詐術を用ゆれば、其行爲は取消されぬとした、尤も詐術にも程度論で、準禁治産者が真面目の行ひをして居たので、相手方たる債権者は通常人と信じ、未成年者が単に成年なりと明言した位ではいかぬ、尙一層の積極的策略を用ひなければならぬ、即ち相手方を悪意を以て錯誤に陥らしむるので、未成年者が證人を作りて

成年者なりと詐るが如きは好適例であらうか、債権者が能力者たりと信じ居るに債権者たる未成年者は特に未成年者なりと明言するにも及ばぬこと、此邊は實際問題に於て、詐術の程度論より判断する外はあるまい。

要するに、財産家の悴が放蕩したさに、金貸から借出さんと企てるが、借て未成年者であるとか、準禁治産者なる事が知れては大變、誰れとて貸す者もないので茲に彼れ悪い事にかけて抜目なき周旋人と結託し、時に彼等の教唆に依つて、已れは成年者たり尋常人たるが如く見せかけ、幾多の證據を示して欺瞞した揚句借金する、債権者も本人の丁年なるや否やを精査して見ればよいのが、何にせ相當財産家の悴であるし、體格も發達して一寸見ても二十二三歳に見える、加之に周旋人が巧妙なる辯明と、立證とによつて貸してやつた處が、之れが後日未成年者たにあつて、そを取消されるものとせば、債権者に酷にして債務者を遇するに厚しといはねばならぬ、債権者も成年者なりと信ずべき充分の理由があつたので、只單に輕信茲に至つたのではない、夫れ故此注意に對して債権者の權利利益を保護す

るは至當のこと、詐術を用ゐし、債務者は勿論、之れに保證せし者の如きは決して責任を免かれぬのである。

第三編 抵當物を有する債権

抵當とは土地家屋を擔保に取る事で、此抵當權を有する債権者は、其目的物に對し他の債権者よりも優先して、債權の辨濟を受くる特權がある、處で抵當として貸借する以前、貸借して後の方法に付て、法律上及び實際上貸借者の注意を要する點は甚だ多い、抵當物を取れば夫れて一概に債權の安全を知るといふ譯に往かない、場合に依ると、此權利義務の關係が複雑し、時には債務者の奸手段に罹つて、思はぬ詐害を受ける事もある、然かも時勢の進歩、生存競争の激甚に連れて社會は益々輕薄となり、德義を無視し法網を潜るといふ様な人物も往々見受ける債権者たる者は豫め茲に注意して、損害を未然に防止し、權利實行の確固に努むるが肝要、之れ本編に於て實際論を説き、併せて法律上の手續を明かにする譯である。

第一章 抵當權の効力

第一節 抵當權の登記と順位の讓渡

抵當としての金銭の貸借に付ては、登記を経るが必要の條件で、只單に普通の證文に是等の事柄を明記のためには宜しくない、必ずや登記所へ往つて土地臺帳へ登記して貰う、さうせんとその土地を債務者が他に賣るといふ場合に、果して抵當となつて居るも、それを知る事が出来ない、當事者の間には効力があるとしても第三者は登記がなければ、其土地家屋には一錢の借りもないものとして買ふてしまふ、登記をいしてあれば其目的物は何人の手に移らうとも、抵當權はついて廻る、又其債權の優劣は一に登記の前後に依るので、一番先に抵當に取つた債權者は、之れを登記すればいざといふ場合に、其抵當物の上から自己の債權をば一番先に主張する權利があり、二番目に金を借りて登記を経た者は、矢張り二番目に債權主張の權利がある、何でも優劣は登記の前後に依るものと御承知を願ひたい、たとへ先きに金を貸しても登記をせんで置けば、登記を経た者には負けつてしまふ、乃公は抵當で金を貸したのに、何にも登記を経ぬからとて、證文にかゝる證明してある、然るを貴殿は知らずに買求めたによつて夫れは不都合である、

付ては此地所は乃公の方に返還して呉れる、賣渡の登記は取消して呉れると追つた處で、夫れは法律の保護を自から怠つたのであるから、従つて無理な主張であらう。

抵當權を抵當としての借金をも出来れば、二番の抵當權者に一番の抵當權者が抵當權の順位を譲渡す事も出来る、併し此場合に第三者に向つて有効ならしむるには、其の抵當順位の譲渡を債權者、連帶人、保證人、抵當權設定者及び其承継人に對抗し得る様に、先づ債權譲渡の規定に従つて、債務者に右の旨を通知するか、又は債務者の承諾を経るか肝要である、然るに之れに反して、一度抵當とした土地に永小作の契約を爲す事が出来るか何うか、夫れは許さない、若し爲し得るとせば、抵當物の價格に非常な影響を生ずるので、抵當に取つた者は詐害行爲なりとして取消を求むる權利がある。

第二節 抵當物の競賣を爲すとき

借金返済の期限が来て、未だ返済せずとあれば、勢の競賣の申請をするより外はない、だが當事者間で示談的に其抵當物を債権者に借金の片に、引取つて貰う事にするも宜しい、此時は其抵當を取消して、改めて賣渡とする、けれども豫め期限内に辨濟を怠つたときは、抵當物で辨濟するといふ契約、即ち抵當流れの契約は裁判上有効の契約と認めぬ、之れは判例にもさうなつて居る、だによつて當事者間に打合が付かなければ、勢の前申す如く競賣にする、其競賣の結果代價丈では尙債権額に充たぬとすれば、他は抵當物外の債務者の財産を以て辨濟を受ける、處で抵當物が全く履行不能となつたものは、債権者は單純なる貸金請求を受けるのみで、債権額を損害賠償と看做して、要償を請求する譯には往かね。

競質に於ける特別規定として、土地の上に建物があつたとき、其土地若しくは建物のみを抵當としたと假定し、それを競賣するに付ては、第一建物が抵當權設定前に存在するとき、土地又は建物をば抵當で貸した場合に、之れを競賣に附するとせば、建物は依然として存在せしめ、之れに地上權を設定すべきものなるか、又は

之れを破壊して土地所有者に利益を全ふせしむべきものか、若し此場合無償にて當然地上權を與ふるものとせば、土地の抵當權者の利益を害する事は甚だしい、之れに反對で建物を破壊するとせば經濟上不利を來すのである、夫れ故此場合抵當權を設定せる者が、競賣の場合に當然地上權を設定したものと看做してある、尤も建物の所有者となつた者から地代を拂ふべく、地代は當事者間に纏らぬとすれば、裁判所へ請求して定めて貰はれる、然らば今度は土地の上に建物の存するとき、其土地又は建物のみを抵當としたる後、競賣することゝなつたら何うか、前と反對に抵當權設定の後、其抵當地に建物を建築したときは如何に、此場合に若し抵當權者は、土地の外之れを競賣する事を得ずとせば、債権者の利益を害する事になる、夫れ故抵當權者は土地と共に建物をも競賣に附する事を得るとした、だが抵當權者は土地に對して抵當權を有するに過ぎぬので、建物を賣つた代價に付ては利益がないのは勿論である。

一度抵當とした土地家屋でも、其價他に所有權を讓渡し、又は地上權を讓受くる
抵當物を有する債権

事が出来る、かゝる者が抵當権者の請求に依つて、其抵當債権額を辨済すれば、夫れて抵當権は消滅してしまふ、又債権者とても其債権即ち元利が無事に返済して貰はるれば、決して彼是れ申す理由はない、他は次章以下に於て、其實際の多くの場合を詳述しやう。

第二章 土地の抵當

第一節 抵當で金を貸す経路

極悪意の間柄でもあれば、貸す者と借る者とが直接で話をなし、夫れて貸さう借りやう、何日には證文を作つて、何日には登記所に往き、そして登記を済ました上で始めて金の取引をする事になる、抵當物の所在に近き處に住つて居る債権者ならば、其物の價格も詳しく知れもし、又債務者の素行生活状態も極判明し居るが故に、萬事に抜目なく取定める事も出来るので、此の間に周旋人などを入れる必要はない、處が債権者と債務者とが懇意でもなき間は、何うしても周旋人

が入る、中にも都會の如きは直接といふ事は殆んど稀れて、何れも周旋人が双方の間に立つて定めるが、先づ彼等は抵當物たる土地の坪數、一ヶ月の收入、税金抵當の有無、借入金額、利子の額、手数料の額、期限等債務者の申出と圖面とを調べて、然る上に債権者の處へ往つて交渉する、債権者は一應之れを取調べて、更らに實地に依つて調査する、借人は此周旋人に向つて餘程内所にしてと頼まぬと、彼等は一日も早く成功を急ぎたさに、忽ち仲間の者に觸れ迫はる、夫れはそれは二三日も経つと市中の周旋人に悉く知れ涉つてしまふのは恐ろしいもの、かゝる餘りに知れ涉つて彼方此方の債権者の耳に這入ると、勢ひ貸方の方で嫌がる所謂ケチが付いて自然貸す者も無くなる道理、夫れ故餘りに所々方々へ持ち歩かぬ様に注意して欲しい。

話は前に戻つて、貸方は周旋人の申出を標準として、實地に付いて取り調べて見るが、何うも周旋人の言ふ事にはお負けがある、無傷のものだといつて其實は既に抵當に入つて居たり、乃至は火災保險が付して無かつたり、或は毎月の上り高

借入金の利息

が至つて少ない、コンナ風で周旋人の話は大に違つて居る、爲めに申出の金丈はとても貸されぬと断はられるが多い、甲の金貸で都合が悪ければ、乙の金貸の處へ持つて往くといふ風で、彼等も成切せんければ報酬にはならない、一生懸命に奔走する、巧みに金貸を説き伏せ、又債務者側の方も奮發させて、そして茲に貸借契約を成立させ、やがて約束の期日に當事者双方が登記所へ行つて、抵當の登記を経茲に始めて債権者が金を渡す、周旋人は手数料のうちから、債権者に何分といふ歩合を報酬に貰ひ受ける、機敏な周旋人は轉じて借方からも成功報酬を貰うなど、切々うまい儲けをする、債権者はやがて返済期限を待つ假になるのである。

第二節 各場合に於ける注意

以上は抵當貸借契約の普通の順序であるが、借其順序を経る間には極めて錯雑なる、然かも注意すべき事柄がある、今其重なる場合に付て分折説明すれば。

一、土地の眞價 抵當の目的たる土地は、現在如何程の價あるものか、政府の地價は極めて安くとも、現在の實價は其五倍にも十倍にもなつて居る處がある、何れせ地價よりは安い事はない、必らず其二三倍には見積つての賣買、現在は五百圓の價しかない地所も、近き將來に其近邊が開けて、工場が出来るとか軍隊が設けられるとか、乃至は官公署が建つといふ譯で、必らず地價の騰貴するといふ場合もある、其處は債権者たる者が先見の明と、精細なる調査研究を遂げる必要がある、さりとて只慾に驅られて、空想で多分此位は貸してもよからうとの考へを以てしてはいかぬ、高く取つた地所は債務者に於て屹度其儘に流してしまふ、債権者はやむなく競賣にするか、或は相談の上で抵當を取消し、賣渡名義に變更して債権者が引取らねばならぬ事になる、非常な金持で何程でも引取らうといふ債権者なればいざ知らず、普通に利殖を目的とする債権者は、缺して好ましくない事である、何でも安く取つて置けば安心で、先づ以て實價の七掛位を見積つて金を貸す、千圓の地所なれば七百圓、あとの三百圓は利子と諸雜費を引去るべく見

て置く、實價を調ふるには土地の収入支出、正確なる坪數、其土地との隣地との關係、道路と土地との便不便、隈なく調べ上げるが肝要である。

二、地方の田畑山林なるとき 例へば東京の金貨に向つて、地方の者から田畑山林を抵當に借金を申込み事がある、遠方の場合は相當の調査費を取る、此方が一切を負担して行つて調べて見たが、周旋人や本人の話とは打つて變つて、とても金が貸せん事もある、此時は折角の旅費も出し損になる、だによつてソナ馬鹿を見ない様に、豫め調査費及び日當として、夫れ丈の金と債務者から取つて置くに限る、又遠く離れて居たでは、とても確的の調査が届かない、夫れには信用すべき官公所乃至は土地の有力者を訪ふて、内々尋ねて見るが宜しい、又其田畑にても多町歩なるときは、若し債務者が義務を果さず、債権者の手に入るとすれば之れを再び他に賣る事か出来るか何うか、從來の小作人に小作させて置いて心配ないか何うか、地方には小作人に悪い奴があつて、地主は夫れか爲めに大に困つて居る事がある、常に地主と小作人の紛擾絶えざる地所などを抵當に取つた日に

は、矢張り此災厄を脊負はねばならぬ破目になる、地方人だからとて決して堅い者のみはない、否遠方で事情が分らぬを幸ひ、劫々悪い巧みをする、此邊は豫め注意して、徒らに其奸言に乘らぬが宜しい。

三、都會の地所 市街地殊に東京の如き大都會を爲す地の地所は、必ずず地代を取つて他に貸して置く、地上權を設定して之れが登記あるものもあれば、又無い事もある、無いからといつて地主が代れば地主の權利で、直ぐに立退けと迫る事も出来ない、抵當で金を貸す場合は、既に現場の有様を調べて、其土地と借地人の關係を究めて置かんければ、従つて其土地の直價を誤る、東京は場所に依つて相場が著るしく違ふものなれば、猥りに本人や周旋人の話のみは信ぜられ無い、現場も調べた外に登記所へ往つて、臺帳迄も閲覽するが肝要である。

四、取引は登記済の上 金を渡すには必ず登記所へ往つて、登記済の上でなければいかぬ、往々詐欺奸物があつて、抵當の登記済とならぬうちに、内金又は全額を受取り、明日登記所に同伴するなどといつて、其實一日二日延ばし置き、其

間に窃かに他へ抵當として金を借り、其儘何れにか姿を隠す者もある、危険千萬だによつて、登記所では係吏員が登記の済む一寸前に、一應『之れて登記を済ます故取引をなさい』といふて注意して呉れる、抵當や賣渡の登記が終つて後に金を渡されないので一方には困る譯であるが、さりとて又登記をするといつて、其實詐取される場合があるのも困る譯で、登記所の吏員は此邊を察して登記と同時に取引をさせ、相互の損害又は詐欺を防ぐ様にして居る、されば登記前には如何なる事情あつても、貸金の前渡は禁じたい、又代理人や周旋人が債務者に代つて金の取引をする場合には、豫め債務者本人の意見を確かめ、且委任を證する書面を調査して、茲に始めて金を渡してやる、周旋人などは時に債務者と結託し、又或時は悪債権者と共謀して、詐欺手段に出づる事あれば、呉れくも至重の注意を拂ふて欲しいのである。

以上は其大要で、他は次第に於て説明する外、家屋抵當の場合の説明をも参考せられたる。

第三節 期限と利子と手数料

地所の抵當に付ては、其期限は何の位なもので、又其利子手数料は如何にすべきか、此割合は地方に依り慣習に依つて違つて居る、今左に區別して紹介しやう。

一、貸借の期限 前申す通りに地方で極懇意の間柄なれば、五年や十年は貸す事もあるが、東京の如き金融の敏活を要する地では、劫々さうは往かない、長きは二年何れも一ヶ年を通例とする、地方人は抵當で一ヶ年位借りたでは、とても返済すといふ目的がない、然るに東京では此一年間内に有望の事業を以て、金を儲けるか乃至は他の財産を融通して、夫れて返済すといふ風になる、詰り貸す方て期限を二年以下としたのは、第一資金が固定すること、第二手数料がチヨク／＼取れぬこと、第三に期限を永くすると利息の停滯其他の費用で、結局抵當物丈では足らなくなること、此四點からして年限を短かくした、地方では十年も餘り長い方だが、夫れも土地の慣習貸方の金融の狀張に鑑み、且借方の信用程度をも見

て、適當に年限を定めるがよからう。

二、利子の率 利子は借金の額の多少に依つて違ふ、先づ十圓内外ではれば、年一割二分見當で、一萬圓に充たぬときは一割、萬といふ聲を聞くと八九朱である然るに地方では總じて利子が高い、何れも制規である、其代り手数料を取らぬ、稀れに取る處は銀行員が内々であるか、又は東京の事情に通ずる高利貸が、矢張り手数料をといつて請求する位のもの、然るに東京では手数料を取るが當然の事となつて居る、利子は安くしても此手数料で埋め合はせる、處で此利子は天引の事もあれば、期限到來後に元金と共に拂うて契約する事もあり、又月々利子を取り立てる事もある、貸借金高が多ければ、利子は天引してもよいが、千圓以下の金になると、利子手数料諸共に天引すると、債務者の取分が少なくなる、夫れでは借金しても何にもならぬ事あれば、又感情上不快の念を起す場合もある、だによつて利子は元金と共に返済す事にしてある。

三、手数料の割合 これは必らず天引で、其割合も貸借金高の多少に依つて違ふし貸

金高が多ければ率は低くも金高が多くなる道理で、貸方は千圓以下のものは一割から七八分、千圓以上萬圓以下のものは五六分、萬圓以上になれば三四分といふ處で、周旋人は此内から二分位を貰らう手数料の半額以上は必らず債権者の所得として残り、周旋人に分配してやる、既に一番抵當になつてあるものを、今度金を借りて其一番を取り消し、新たに抵當とするといふやうな場合は、事至つて面倒なるが故に従つて手数料も高くする、東京の貸方は利子よりも之れが見込で、此手数料が取れぬとすれば、金を貸すよりも他に有望なる仕事をする割に當る、夫れでも未だ信用貸金よりは擔保物がある丈に、債務者に取つては寛大である、そこで前申す通り、地方では貸金を常業とせぬ者は、手数料を取らないで貸すが、苟くも常業とし且利殖を以て早急ある成功を望むからは、此手数料を取らぬは誤つて居る位い、否生存競争の激甚と金融の敏活を來すにつけて、地方での貸借も東京風に化すると定まつて居る。

金を貸さすに、萬以下のものに貸すが得策、そして又債權者が監督の届くべき近邊の土地を目的とする、遠方にあると期限後貸金が返済されぬ時に、盡すべき手續に付て、意外の手数と費用を要する事になる、之れ東京の債權者が遠く地方の土地を抵當に取る事を忌み嫌ふ所以である。

第三章 建物の抵當

第一節 抵當に取る前の調査

家屋工場を抵當ての金銭貸借、之れも地所に次いで債權安全の策である、だが其方法も多少違つて居る、茲には其相違せる部分を掻い摘んで説明する。

一、目的物の實價の標準 抵當とする家屋なり工場なりは、現在如何程の價格あるか、此標準を定める事は頗る至難しい、田舎の家屋などは割合に値も安いが、都會の家屋は諸式が高く地代も高い、普通の家で坪四十圓上り位に見て居る、して場未と中央とは價格も相違し、地代の安い處は家屋が餘り上等の建りでなくとも、比較的に高價である、詰り地代が安い故家主は引合ふ譯である、コンナ風て其價の標準を取るに困難である、之れを誤まらぬには其家屋の上り高から、建物其ものの價と、地上權の有無等、あらゆる方面の調査を要して、始めて定める事が出来る。

二、抵當になつて居やしないか 此家屋は抵當にも何にもなつて居らぬといつて申込んで来るから其積りで居ると、豈計らんや一番抵當は愚ろか、二番抵當にもなつて居る事がある、彼様な家屋を抵當で貸した處で後日紛擾を起す丈で引合ふたものでない、夫れ故既に他に一番抵當になつて居れば、其餘猶ある處を見て、一番抵當を取消す直ぐに抵當の登記を結て貸してやる、抵當て筒一ばい金を借りて居る家屋や、借家人に不都合の者計り多くて家賃が取れぬとか、水場で年々洪水の爲めに苦めらるといつた様な家屋は、永く保たねば又折々の修繕に經費を要する、萬一其抵當物が債權者の手に歸したら、何うする位の考は有つて居て欲しい。

三、火災保険は付してあるが 其家が火災で焼けてしまつたら、夫れこそ債権者の損害である、尤も債務者他に財産を有して居れば、目的の家屋が焼失しやうとも、他の財産を以て債権の辨済を法律上受けらるる権利はあるが、借實際に取つて見るとさうは往かない、既に其家を抵當にする位では、他の不動産も將さに何とか処分してある、抵當物が焼けたなら他の財産で賠償借金を返済せよとは債権者よりも責めるはちと嚴に過ぎる、何の債権者も抵當物が焼けたら無くなつたりすれば、夫れて據なきものと諦めて居る、其代り火災でも損害が取れる様に、豫め其家屋に火災保険を付して置く、否現に付してあれば保険金受取人は債権者たる某と改める、若し未だ保険が付して無ければ、債権者の指定する保険会社と契約し、此保険料は貸金額の中から差引いて納めてしまふ、尤も火災保険は大概一年を超えざるが普通で、若し抵當年限が二年なれば、夫れ丈火災保険の契約をする、家屋抵當で金を貸す者は、必ず之れが一条件となつて居る。

四、保険周旋料が入る 未だ保険が付してないとすれば、かねて債権者は某火災保険会社と契約して置いて、自分の抵當に取る家屋に對しては、協約せる會社に保険を付する事を、金銭貸借の一条件として居る、さうすれば抵當に取つて利子手数料を取る外に、火災保険に付した周旋料が會社から貰はれる、所謂知らぬ餘徳と申すもの、猥り抵當貸金のみならず、恩給年金立換の如きも、債務者に生命保険を付けさせ、債権者は指定の保險會社と契約するを条件として、裏面に在つては此周旋料即ちコミッションを取るといふ風、人知れぬ儲けあるもの、そして此保險證券は債権者が預つて置き、萬一家屋が焼けたとすれば、保險會社から保險金を受取り、之れで債権の損害を償ふ事にするのである。

五、契約證文何う作るか 普通の金銭貸借の證文と同一で、成るべくは公正證書で作つて置き、此證書が出来た上で、始めて登記所へ往つて抵當の登記を経る、地方では公正證書などといふと、誠に世話がつて壓ふ氣味があるので、何れも私正證書で間に合はせる、併し公正證書なれば總てに於て誤りが少ない、東京では皆夫れてある、だが抵當の登記をすれば安全なもの、尋常なれば債権者は権利の

債権者の活版
實行が得て易い譯である。

第二節 期限と手数料と利子

貸借期限は土地の場合に於けると同様、地方の慣習もあり、又東京の如き六箇月乃至一箇年極短かい所もある、詰り長く貸しては債権者に取つて不利益なるが故であらう、期限が来て主たる債権が返済せぬとすれば、當事者協議の上で抵當の取消し、改めて債権者に賣渡となし、債権者は涙金として債務者に何程かの金を呉れる、若しそれが纏まらずに居れば據ないによつて、債権者は競賣の申請をなし、そして片を付けるより外はない、競賣には債権者も入札に加入し得る資格あるが故に、其家が欲しいと思ふたら、行つて入札するが宜しい、競賣の結果は例に依つて債権者が優先権を受ける、けれども裁判沙汰となれば先づ貸金の訴訟を起す、此裁判は確定せなければ抵當物を處分し難い譯で誠に以て面倒である、そこで期限が長くなれば夫れ文債権者に不利益を來す、借金と抵當物とまだ差引

いて餘裕が充分にあればこそ、債務者は貸金を返済して其差圖を得んと考へが在る、此邊からしても長期の貸は禁物としてある。

然らば手数料は何の位のものか、地所の場合と大差はないが、幾分か高い様になつて居る、土地なれば火に焼けず、水にも流されず腐らぬが、家屋となれば火に水に嵐に夫々損所が出来る、中には形を失ふてしまふ、火災保険が付いてあるとしても、夫れを残らず取る譯にも往かず、火事で債務者が焼け出され、住まう處もないとあれば、之れを目撃する債権者だとして自分の損害を豫防するのみに努めて、債務者の困難を黙過する事も出来ない、保険金の幾分かは呉れてやつて一時の窮を救ねばならぬ、コンナ譯で地所を取るよりは家屋の方が割が悪い、従つて手数料を高くするのである、處で著者多數債権者の實際を繰合して、都會の地ならば千圓以下は一割見當、千圓以上萬圓以下は七八分、萬圓以上は五六分といふ處、地方では四五分位取つても宜しい、之れも債務者の信用如何に依つて多少其間に斟酌するのである。

然らば利子は何の位の割か、之れ又地所の場合と大同小異、金の遊んで居る際は安くも貸せるが、年末とか盆前といふ様な、何れも金の逼迫せる際はさう安くは貸せない、併し手数料を取るからは、利子は如何に安くとも成規を越す事は許さぬ、若し夫れを越しては借る者はない、手数料を取られて又利子が高いとあつては、餘りに債権者が剛愎過る嫌ひがある、利子が制規以外に取れぬ故手数料の名目の下に取るのである、夫れにしても擔保付のもの、債権が安全丈に安く貸しても引合ふのである。

第三節 用心せよ債務者周旋人の悪手段

忌憚なく申せば、近頃金貸喰ひなる者が出来て、極めて巧妙なる手段を以て金貸を詐はり、マンマと借り倒す事がある、先づ其一例を示さうか、他人の家屋所有者と化け込み改印届を區町村役場に出し置き、二三日経つて此改印を以て登記所に赴き、其家屋をかねて共謀の某に賣渡とし、之れに付ての手續一切を濟まし其

足て他に抵當として金を借りる、眞の所有者は一向ソナ事は夢にも知らぬので又債権者も登記面がさうあれば、まさかにかゝる詐欺手段に出たのではあるまいと思ふも當然、抵當に取つて金を貸すと間もなく之れが露見に及ぶ、更らに第二例は甲の家屋を抵當として金を借り置き、更らに甲の家屋を増建して二階造りに修繕し、其筋には同番地同所に二階建の家屋を新築したる如く見せかけ、そして保存登記を経て置く、かふして其筋は勿論債権者の目を瞞着して、此二階建の家屋を抵當で金を借る、其實は既に抵當としてある家屋を、單に二階を付けて其他を幾分か修築したに過ぎない、債権者も登記簿閲覧をしても、既に二階建の家屋があり、抵當にも何にもなつて居ない、其儘金を貸すと何ぞ計らん、前申す如き驚くべき奸惡手段、此時遅れ彼れ早くも姿を暗まして何處に居るか分らない、債権者も其儘泣寝入をする始末、何と驚くべき次第ではないか。

此の如き巧みには周旋人が常にグルになつて居る、そうして債権者を欺いては、不法の利得を債務者と分配して居る、抵當の登記を受ける前に何等かの緊急事件

を作つて、債権者より金を受取り、やがて登記所へ往くといふ日になると、債権者は受取らぬといふ、否な債権者は周旋人の手を経て渡したには違ないと答へる。ソナラ周旋人と尋ねると、一昨日出た切り歸つて来ないとか、乃至既に居宅を疊んで引越した先は分らない、債権者も驚けば、債務者も驚く、其實債務者と周旋人とは共謀してやつた事で、詐取した金は最早分配済となり、周旋人が隠れた先も知つて居る、よし債権者は債務者と周旋人との間は、臭いとかふ思つても別に之れといふ證據もないこと、そして又周旋人にいろく頼んだ事があつたとしても、金錢の授受は委託した覺はない、債権者が信じたは勝手の事で、當方には責任がないと答へるに止まる、債権者は立腹して告訴した處で、周旋人丈が罪になる許り、ために詐取された金が戻る譯でもなければ、寧ろ告訴せんと其儘思ひ止まるといふ風、共謀の兩人は互に顔見合せて、ペロリと舌を出しては、旨く行つたと云はぬ許り、結局債権者が馬鹿を見る、かふして各方面にて詐欺を企てるとは、債権者たる者用心専一である。

此外に周旋人が債務者の依託を受けて、事實を詐つて債権者を胡麻化し、飛んてもない抵當物を以て、詐欺手段に出づる事は一々茲に擧げられぬ位、讀者諸氏希くば各編の説明に於ても、其一般を解して願ひたいのである。

第四章 立木の抵當

第一節 登記ある立木と登記なき立木

従來立木は其土地に隨屬して、土地と共に登記されて居たものであるが、明治四十二年第二十二號を以て、立木に關する法律の發布を見るに至つた、此法律に依つて立木は土地と獨立して、登記を経る事が出来得ると共に、従つて其立木のみを抵當にする事も差支ない事にはなつた、故に其立木を抵當とするならば、必ず立木が獨立しての保存登記を爲し、然る上でなければ抵當の登記は出来ない都合である、若し登記してない立木を擔保に金を貸したとすれば、後日ソナ事は知らんで立木を買求め、之れを伐り倒したからには、其立木は既に此方へ擔保に

なつて居るものだといつて、故障を申立てた處で役に立たない、然るに前の如く立木が保存の登記をなしあり、且抵當の登記を経てあれば、之れを買つた者がツナナ事は知らずに居たといつた處で、知らぬ方が悪いのである、登記は公示の方法で、且第三者に對する效力を明かにしたもので、登記を見知らぬのは、其人の失策といふ外はない。

けれども土地又は地上權が、質として擔保となつて居る場合には、其土地に生立する樹木に對して、所有權保存の登記を爲す事を許さない、これは土地又は地上權を質に取つた者が、時に其債權の利息を取らぬ代りに、質物だの物件をば用法に従つて使用収益する權利がある、然るを其立木のみを登記として他に抵當するを許し、若くは賣渡するの自由を與へたならば、質權者は其立木をも目的に換算して金を貸したにも拘かはらず、之れが他に取られる事とならば、質權者の權利を蹂躪にする事となる、之れ此場合に所有權保存の登記を嚴禁した譯である。

第二節 抵當に取りし者の權利の數々

茲に注意すべきは、一度抵當とせし立木でも、當事者間に協定せし施業方法に依つて、其樹木を採取する事の差支ない場合がある、併し其協定がないのに採取は許さぬ、従つて其樹木が暴風水害腐朽の結果、土地と分離せしときは、抵當權者は其樹木に對して抵當權を實行し得べく、又債務の返済期限前でも、彼様な場合には其樹木を競賣に付する權利がある、して競賣し得た代金は債務返済期限迄供託する、若し競賣に付さずとせば其權利を拋棄したものととして、抵當權の全部又は一部を失ふ譯になる、處で土地と其立木とが同一所有者で、其何れかを一方抵當としたとすれば、其結果競賣せしときは地上權を設定せしものと看做される、さうでない立木の上に權利を有する者は、先方の要求に依り直ぐに伐り倒さなければならぬので、思はぬ損失を蒙る處から、地所は他に移つても新所有者は其立木の抵當權者に向つて、地上權を設定した事になる、かふして立木を其儘に抵當物を有する債權

して置く事が出来る。

然らば立木が地上権者の所有なるとき、其地上権又は立木のみが抵當となつたと
きは何うか、此際は抵當權設定者は競賣の際は、地上権の存続期間内は其土地に
賃貸借契約を結んだものと看做す、萬一地上権存続期間が定めてなければ、裁判
所は當事者の請求に依つて、且該地方の慣習を斟酌して定めて呉れる、又地上権
者若くは土地賃借人が有する立木を抵當とせし場合に、抵當とした後地上権又は
賃借權の拋棄解除は許さない、之れを許すとせば抵當權者は意外の損害を招くの
みである、夫れ故抵當權者の承諾なき限りは權利の拋棄、契約の解除を許さぬと
法律は規定した、其既に抵當とせる立木を、後日競賣にするとか乃至は他に移植
する場合に、立木の競落人は其土地を使用する權利がある、之れは當然で、若し
權利なしとせば何うする事も出来ない、其代り相當の使用料を支拂ふの義務は論
を俟たぬのである。

第三節 實際に處する場合の用心

立木を抵當で金へ貸して呉れと云ふて來たら、貸方は次の如き方法を取らねばな
らぬ、即ち債務者及び周旋人が檢定の立木は、果して登記してあるや否や其眞の
所有者は何人なるやを取調べ、且之れより先實際をも檢査して、其眞價を算定す
る、伐り倒した材木でも、却々専門の業者でなければ其價格を評定する事は至難
しい、然るを是等に特別の智識なき者が、一寸人の話を聞いた位で評定する事は
宜しくない、だに依つて須らく専門の商人職人を頼んで、同伴して往て實地を
見て貰うに限る、加之に立木であれば其中間が蟲が食つて腐つて居る事もあり、
時には枯れて居る箇所もあるかも知れぬ、抵當とせる後に天災地變て枝幹が折れ
たり、倒れたりする事も測り難い、此邊を想ふとさう高く否筒一ぱいなどに、貸
せる譯のものでないものである。

夫れ故よし貸すとせば、現價の七掛位しか金は出せまい、あとの三分は利子やら

萬一の損害やらに見て置く、そうして貸借期限は若木なれば五年や七年はよからうが、古木になれば成るべく短期限とすべく、そして折々は現場を視察して見る、近頃山林盗伐をする者もあれば、債務者が密かに伐つては他に賣つたり、乃至自家燃料に供する事もある、機敏な債権者は其抵當とせる立木に番號を付して、一見明白ならしめて置く、若しも遠く離れて居れば、其土地附近に信用ある者を監視人に頼んで、是等の不都合が起らぬ様注意させる、期限が来て金を返済さぬとあれば、成るべく示談で抵當を取消し、更めて賣係となし、債権者はそれを引取つて直ぐに他へ賣拂う、そして何程なりと戻金を債務者に呉れる、僅かの感情の衝突や金の行違で、裁判所を煩はし公の競賣に付するが如きは、決して得策ではないのである、此外利子手数料の如きは、他の抵當の場合を斟酌して定むるが肝要であらう。

第五章 船舶の抵當

第一節 抵當に取る方法

元來船舶は動産である、けれども大きな船になれば却々費用を要して、其製造費にも何萬何百萬何千萬圓を要するもの、其貴重なる事に至つては不動産と少しも異ならず、其所有者も之れを以て地所家屋を有すると同一の感を抱つて居る、夫れ故法律は總噸數二十噸以上、又は積石數二百石以上の船舶には必ず登録を爲し、且船舶國籍證券を請ひ受けることを必要とした、さすれば是れ以下の小船は全く動産の取扱を受ける、従つて抵當とはされない代りに、質とし賃貸借として金を借る事は出来る。

今茲に説明する船舶の抵當、夫れには私正證書又は公正證書で契約書を作り、次に抵當の登記を経る、そして此抵當權は船舶は勿論其附屬具迄にも及ぶ、如何せん大河海上を航行するのであるから、何時危険に遭遇して沈没せまいものでもない、其萬一の危険損害補償として、海上保険に付けさせる、して此保険料は抵當貸金中から差引いて、假りに一年間抵當とする者なれば、保険は一年半位とせる、さうでないとし確的抵當期間と保険契約年限と同一にすれば、債務返済の出來

ぬと同時に、保険契約も消滅する、債権者が債務者に向つて、此借金は何うして呉れるかと交渉して居る間に、ふと危険が起るかも知れない、悪い債務者になると、何をすることも測り難い、債権関係が期限後六ヶ月以内に解決する様に、特に保険契約期限を延ばして置く、保険証券は債権者が預つて置いて都合に依れば受取人は債権者として置くも便宜であらう、若し債務者が不承知なれば、萬一の用意にと白紙の委任状を取つて置き、危険発生と共に夫れを持つて往つて、會社から保険金を申受くるがよい。

船舶の抵當は何れも借金額が多い、従つて其利子も家屋の抵當の場合に準すべく手数料も同一である、處て年限の短かいときは、利子も手数料と同じく天引となすべく、三年と四年といふ場合には、毎年二期に取り立てる、併し船舶は修繕費に要し、然かも損傷の著るしきものなれば、及ぶ限り貸借年限を短かくするに限る、若し長くすると抵當権者の優先権に、不利益を來すべき権利者が出來て來ることは節を改めて説くとしやう。

第二節 船舶債権者の先取特權

商法の規定に依ると、次の如き債権者は船舶、其屬具及びまだ受取らぬ運送貨の上に、先取特權を有つて居るものとした。

- 一、船舶並に其屬具の競賣に關する費用、及び競賣手續開始後の保存費
- 二、最後の港に於ける船舶及び其屬具の保存費
- 三、航海に關し船舶に課したる諸税
- 四、水先案内料及び挽船料
- 五、救助料及び船舶の負擔に屬する共同海損
- 六、航海繼續の必要に因り生じたる債權
- 七、雇傭契約に因りて生じたる船長其他の船員の債權
- 八、船舶が賣買又は製造の後未だ航海せざる場合に於て、其賣買製造並に艤裝に因つて生ぜし債權、及び最後の航海の爲めにする船舶の艤裝、食料並に

抵當物を有する債權

燃料に関する債権

九、第二號、第四號乃至第六號及び前號に掲げしものを除く外、船舶所有者より船長が法定の権限内にて爲したる行為、又は船長其他の船員が職務執行上他人に加へし損害に付て、航海の終りに於て船舶、運送貨及び船舶所有者が其船舶に付き有する損害賠償、又は報酬の請求權を債権者に委付したる場合に、其請求權

以上の先取特權は、其實抵當權よりも先きに取るべき權利がある、だが此先取特權は、運送貨に付ては其先取特權の生ぜし航海の上の於ける、運送貨の上のみに存在し、又此先取特權が互に競合する場合に於ては、優先の順位は前に掲げた順序に従ふも、第四號乃至第六號の債権者に在つては、後に生ぜしものは前に生じたる者よりも先きに請求する權利がある、船舶債権者の先取特權と他の先取特權と競合せし場合に於ては、船舶債権者の先取特權は、他の先取特權に打ち勝つ、して此先取特權は裁判所が一定の期間内に、其債權を申出づべき旨を公告する、

若し此期間内に申出がなければ、先取特權たる權利を失ふてしまふ、夫れのみでない、此先取特權は其權利の發生後一年を経過したときは、時効に依つて消滅し、普通の債權となつてしまふのである、聊か参考迄に述べて置く。

第四編 動産不動産を質として の 債権

動産といへば家財道具から衣類時計といったやうなもの、不動産といへば土地家屋の如きもので、之れを債権者へ預けて金を借りる、成程債権者の方では單純の信用貸とは違ひ、相當の品を擔保として金を貸すのであるから、極めて安全の如くに思はれるが、併し之れにても尙充分の注意を要する、擔保品は相當の値打があるにせよ、債務者が不徳の人物であつて、巧みに法網を潛る體の者であつたならば、此擔保物も果して確かで、且主たる貸金の辨濟し受られぬときは、擔保品を處分して貸金の返償を受けられるや否やが、一疑問とするのである、著者は此邊に鑑みて、是等に關する百般の注意を促し、其上法律の命ずる處を明かにして、そして債務者の權利を保護するの方針に出たのである。

第一章 質権者の一般の心得

第一節 質物の占有と物上の権利

質を取つたならば、必ず之れを占有せなければならぬ、此頃は運が悪い物は債務者の保管に任せ、或は表面賣渡に見せ其實は質として、先づ賣渡した物を更に質貸借契約をした事に證書面を作り、主たる借金が返済し終れば、證書を巻いて質物を返済す事で、盛んに金銭の貸借をして居る者がある、事實賣つて質貸借の契約をしたものならばいざ知らず、假裝の賣買、質貸借をした事が明白すれば、これは無効である、従つて其目的物を債務者が他に賣拂つても、夫れとは知らず買つた者に對しては、何とも理屈が言ひない事になる、此邊は實際に當つて債権者の注意を要する處である。

諸話は變つて、質権の効力に付ては債権者は質物を占有する権利がある、抵當なれば取て占有せんでもよいが、質許りはさうは往かない、又質物に對して債権の先取特権がある、處で此先取権は常に元金のみでなくして、利息、違約金、質権實行の費用、質物を保存せし費用、債務の不履行又は質物の隠れし瑕疵に因つて生ぜし損害賠償迄も取れる、是等は債権當然の擴張若くは附隨して生じたる費用なれば、通常此範圍に及ぶべきは論を俟たない、併し元本外には及ばぬ旨を特約すれば、除外されるに定まつて居る。

第二節 轉質と流質

質取主が其質に取つた品を、一時融通の爲めに他に轉質しても差支ないか何うか、俗に謂ふ質屋又質即ち下質するに同一理で、民法上の質の場合も出来る譯であるが、併し轉質をすれば債権者に一定の責任がある、即ち轉質をしなければ生じなかつた不可抗力、天災地變、盜難の如き損失でも、亦質入主に向つて賠償の責任がある、債務者即ち最初の質入主は、其人を信じ其居室には土藏もあり、預けて置いて安心だと思ふて、質として金を借りた、然るに其質取主が更らに他へ轉質すると、其債権者は不幸にも火災を起したとか、乃至は坭捧が這入つて其質物

動産不動産を質としての債権

を滅失してしまつたとすれば何うか、最初の質入主即ち其所有者は、二度目に取つた質権者を信用したではなく、最初の借権者を信用して質に置いたもの、此不始末は轉質をせなんだら起らなかつたであらう、従つて轉質せし者が其責任を負ふべきものと法律は特に規定してある。

次は期限内に金が返済せぬなら、其質は流れて債権者の自由に處分し得ることは、昔より慣例として行はれた處もあつた、併し之れは甚だ苛酷で、且債権者に取つては不當の利得をなす勘定になる、兎角質に入れる際は質物の實價よりは餘程安く金を借る、詰り一時の融通で金さい出来れば、其質物を戻さうとの考へ、夫れには實價よりも安く金を借りて置いた方が、利子も少なく借金を返済すにも樂だといふ處から、總てさうしたものであるに、今期限も来たからとて、直でに流質として取扱はれ、債権者の所有に歸せしむるとしたならば、債権者の不利益は何の位か、然かも債務者中には金を貸す當時からして、此品は自分の所有にする積りて安く質に取る者がある、期限の来る迄は催促もせず、又期限が來ても十日や

十五日は猶豫して呉れさうな話を持ちかけ、債務者に安心させて置いて、やがて期限が來れば流質として遠慮なくも自分の所有となし、意外の利益を貪る、コンナ惡弊は宜しからずとあつて、法律は債務者の弱點に乗じて、此種の約束を強ゐさせ、そして金を貸借するは一面公益上許すべからざるものとして、堅く流質を禁止し、且豫め斯の如き契約を無効としてある、夫れ故今日の實際は此規定あるが爲めに、期限が來ても返済せぬとあれば、債権者と債務者が協義の上で、質権も取消して改めて質取主に賣渡とし、そして其差額を債務者に支拂ひ、それで解決を告げる事としてあるが、若し双方の間で協議が纏まらずとせば、勢爲債権者は裁判所へ請求して、其質物を公然の競賣に付さねばならぬ事になる、處が質屋の場合は民法上の質とは違つて、期限内に受戻しをせんと忽ち流質となし、質屋が自由に其品を處分するの特例を認めて居る、之れは質屋といふ營業の當然止むを得ざる所で、斯くせねば質屋がやつて往けぬからである。

第二章 動産物を質に貸金

第一節 借人の信用と質物の眞價を誤るな

債権者は先づ金を借る者の、信用程度を調べて見るが肝腎で、如何に相當の擔保物があるからといつて、オイ夫れと信用は出来ない、果して其品が借人の所有なるや否や、時には他人の物を横領したのか知れない、或は盗品かも知れない、若しもかふ品であるとなれば、警官がやつて来て遠慮なく持つて引揚げられる、借した金ば取れず、質物は押收されるとあつて馬鹿を見る、そこで必らず借人の性質素行と生活程度を調査し、此生活状態なれば、期限迄には肝腎の借金は返済されるであらうといふ確信を得るが大切、其次には質物の實價を調べる、普通の衣類や家財道具類ならば、其實價を鑑定するに誤まりもないが、金銀時計、指輪、髪物の物、さては書畫骨董類、機械類、書物、寶玉類等に至つては、眞偽が容易に知れ悪いことがあり、殊に此頃は化學の進歩に連れて、鉛に金を厚く着せて純金

の如く見せかけ、新らしく書いたものを古物の如く表装し、色を着けて人の目を胡麻化することが巧みになつて来た、爲めに此種の詐欺は類々として起つて居る、若し自分で充分の評價鑑定が出来ぬならば、此方に専門の者に鑑定して然る上て質に取るが宜しい、往々債務者や周旋人の口車に乗つて、眞物と輕信し、割合に安く取つて利子も手数料も高いのに迷ひ、慾に箱つて貸さうものなら、夫れこそ後日飛んだ損害に遇ふのである、かふいふ事の無い様に、苟くも不安心疑心品は、「何うも分らぬ」といつて斷はつてしまふがよからう、金融逼迫の世の中、餘計な心配をせんで何程でも金の借人のある今日、及ぶ限り安心出来る方に貸すが得策であらう。

第二節 信用貸と反對な貸方

信用貸の場合には、成るべく懇親の者には貸さぬ様にする、之れは畢竟借金を返済されぬ時に、嚴しき催促が仕兼ねる、何時も情實に制せられて三度の處は一

動産不動産を質としての債権

度しら催促は出来ず、又裁判に訴へたら差押をするなどといふ断手たる處置は、將來交際を断つていふ決心でもせん以上は出来兼ねる、昔から富豪の家憲にも、「親族故舊には金の貸借をするな」といふ一條が設けてあるのを見受けて居る、詰り回収を見るのが情實の上に困難すのからである、然るに質物を取つての貸金は、既に擔保品を預つて置く、金が返済されぬ上は此品を處分して貸金を取る、又懇意の間柄なれば其品が正確なるや否やが直ぐに知れる、如何に情實が起らうとも、相當の擔保品ある以上は損害は断じて免かれる、此點よりして寧ろ余は懇親な者から質を取れと教ゆる所以である、又實に得策なる事は實際が證明して居る。

信用貸の場合は連帯人は常に附物で、二名乃至三名を要するが、質物での貸金はせめて保證人位で澤山、恰かも之れ抵當の貸金と同一である、何よりの擔保物を預つて居るので、金を返済す迄は永久迄も此方も品を返還さないで済む、勿論利子手数料は取るが、之れとても債権が安全故、信用貸とは反し安くしてやらねば

ならぬ、期限はといへば長くて一年、短かくて一ヶ月、通例三月位なもの、中には一時多くの反物を仕入れたが、矢張り無理算段しての事故、引取つた荷物を直ぐに質入して金を借り、手元に在る品を賣却した金で其質を戻して、更らに他に賣捌くといふ商人がある、かういふ方面の品は頗る多く且借金額も多大である、併し極めて短期で長くて八十日短かくて五十日位、利子も手数料も割合に多く出すか、其代り品物が時世時節に向くや否や、品質は如何等を鑑別し、若し期限に流されても損をせぬ様に、値踏を誤まらぬが肝腎、又何程づか金を持つて来て、品を持ち歸る約束の下に貸借關係が成立する事もある、愈深き債権者は何時しか信用して、金を取る前に品を渡す、彼れは一度にウント質物を引取つて、之れを賣拂つては其儘借金を踏み倒す者がある、否此手で詐欺に遇ふた連中も澤山あるので、債務者の巧妙なる手段欺かれ、眼前の慾心に遂迷ふて、意外の災厄を招ぐのである、慎むべき事であらう。

第三章 土地建物を質に貸金

第一節 餘程考へて質に取れ

土地建物を質に入れて金銭の貸借をする、これは稀有な事であつて、質に入れる位ならば抵當で金を借りもし、又貸すのが一般の慣習となつて居る、だが決して世間にない譯でもなし、又民法に規定する以上は、説明する必要もある、否或場合には此方が債務者に取つて、都合のよい事も認められる、例へば僅かの田畑を所有して居る者が、目的あつて遠方に居住したいが、借其地所を賣るのも残念、抵當として澤山の金を借るにも及ばぬ、寧ろ比較的少しの金を借りて旅費に見て、田畑は質として債権者に頼んで行くといふ事に、さすれば、其收益で借金は勿論利子も拂へる、自分は安心して遠方で目的の事業に従事し得るといふ風、茲に於てか質の得策も認められる譯である。

だが此質といふ事に付ては、債権者も債務者も割に合ふや否やを考へて見なければならぬ、原則として質としての田畑家作は、借権者に於て使用する事の出来る代りに、利息は取れぬ事にしてある、併し利息は知れ切つたもの、其他管理の費用及び不動産上當然負擔すべき税金の如きものを加へたとて、年々の上り高から比べて見ると餘程少ない、其餘は夫れ債権者の收得になる譯で、初めに借りた金は其儘残つて居ると來ては、債務者に取つては心細いのである、そこで此邊の經濟關係を明かにし、借る者も別段の契約を結ぶが宜しく、債権者も又不利益のない様に注意して欲しい、抵當なれば分り切つて居る事で世話もないが、此質に至つては餘程懇意の間柄でもなければ、先以てせぬ方が肝要と信ずる。

第二節 質権者の權利

動産を質とした場合には、質物の使用は質入主の承諾を要するが、不動産に在つては當然債権者が質物の使用収益を爲し得る、動産とは違ふて使用収益したからとて、目的物が爲めに減つたり減なつたりするものでない、其代り前申す通り債

債権の利子は使用収益で差引をする、約束の定め様で元金を収益からして、幾分づゝ引いても往ける、又質権者が質物に改良を加へたとせば、其費用有益費は所有主たる債務者より、返還さねばならぬ義務がある、併し改良するといつて畑を堀つて田となし、田を池とするが如き變更は不都合である、コンナ事をすれば質権消滅を請求する権利が起る。

質権者は時としては、其質に取つた家作田畑をば、他に再び貸貸する事が出来る、自分で親しく使用し収益する事が叶はぬとすれば、是非其他へ貸して賃料を取るより外はない、家作の如き就中さうである、又貸した處で責任は質権者にあるので、所有者たる質主には少しも損害は起らぬ、又強て質債権者が使用し収益せなければならぬものとすれば、一家經濟上何時夫れが出来なくなるかも知れない、従つて不安心とあつて質に取ることも遠慮する傾になる、之れ民法が賃貸を質権者に許した次第である。

第三節 質の年限は何うか

金を借りて質を入れる、夫れ故質の期限は金の貸借期限と同じであるが、併し長期十年を超える事を許さぬものとしてある、何故に民法は此く制限したか、これは社會經濟上から割り出したもので、抵當權は依然として債務者が土地を使用して居るので、其保存改良も充分に出来る、抵當とはしてあるものの、自分の所有なれば何事も注意して、収益の多からんことを欲する、然るに不動産質とすれば、質権者は占有するものの、まだ自分の所有でないから、只徒らに使用収益の多からんことのみを欲して、改良を施さない、何れ債務者が取戻すとあれば、何も骨を折つて其家屋を改良し修繕し、其田畑に肥料を加へ耕作を爲すに及ばぬ、何でも取る丈多く収益を見ればといふ考へを起す、かふなつた日には其不動産は年荒廢てしまつて、遂には生産力を失ふてしまふ、これでは所有者の不利益のみでない、延びては社會經濟上に大なる不利を來すのである、従つて年限を十ヶ年

以下と制限した、去りながら十年経つて更らに質権を設定したいとあれば、新たに
 にする事も出来る、併し餘り長い質は寧ろ抵當とする方が債権者に利益で、時勢
 の進歩と經濟上の關係からして、此種の質としての貸金は、殆んど跡を絶つてあ
 らう。

第五編 債権株券類の質入

債券株券の類を始め、貸金證文、倉荷證券類の如きものを擔保として、金の貸借
 をするのは、近頃大に流行して居る、これは畢竟質を取る者入れる者に極めて便益
 であるから、時としては危険こそあれ、債権者に多くの利益を見る處よりして
 進んで金を貸すといふ主義、併し夫れには次に説明する諸點に注意し、法律と實
 際に誤りなきを期せねばならぬ。

第一章 貸金證文手形を質に貸金

第一節 質に入れ質に取る方法

金圓借用證書の所持者が、此證書を擔保として金を借る事、既に返済期限の
 来て居るものは何れも讓渡をするか、期限の來ないものは質入として金を借る、
 又中には他から取つた手形を、一時融通の爲めに質入する事がある、普通の借用

証文は之れ即ち法律上の指券債権で、此場合は第三債務者即ち借用證書に記入しある債務者に、質権を設定した旨を通知するか、左もなければ第三債務者がそれを承諾するてなければ、其質入は第三債務者に對して、効力がない事になる、此通知は單に口頭などではいかぬ、口頭ですれば先方は通知された覺はないなどと、後日に至つて主張するかも知れぬ、夫れ故には内容証明の書留郵便か、乃至は執達吏役場へ頼んで催告して貰う、さすれば後日有力なる證據となる。

然るに指圖債権、即ち手形の如き裏書を以て讓渡されるものは、質とするにも矢張其證券に其旨を裏書する、さすれば敢て本人たる振出人に、質入し旨を通知し又は承諾を求むる必要はないとしてある、前申した借用證書の場合とは反對である、何故にさうしたかといふに、若し是等の證券に對しても尙一々質入の通知とか、承諾とかを求むべきものとするれば、裏書を以て流通すべき本義に反するからである。

第二節 取る前に本人と周旋人の

素性を調べる

凡そ目的とする借用証文、約束手形の如きものは、果して確かに債務者から債権金額が支拂はるべきものか何うか、言を換へて申せば、證書面や手形面では確かに義務を認めらるるとするも、いざ權利の實行となると、債務者が何等信用資産を有つて居らぬといふに至つては、却つて費用手數損に終りやすまいか、折角コンナ反古紙同様のものを擔保に取つたとて、結果貸金を損失する破目になる、そこで債権者は豫め是等に注意して、先づ債務者の現下の生活状態を調査し、且信用素行等によつて、此債務は果さるか何うかを能く確める、約手など來ては随分信用無くして振出す、又是れ迄何度も支拂を停止した事や、詐欺同様の真似をして巧みに金を借る者もある、振出人のみで裏書人の無い様な手形は、危険が頗る多い、よし裏書人があつても名許りて、別に之れといふ營業もせねば、又

住家もなくして、所謂人の二階を借りて住つて居るといふ輩が、手形の裏書人として世の信用を欺いて居るなど、決して利子や手数料が多いといつて、ウカと之れに乗つてはいかぬ、時に或は債務者と結託して假装の借用證文を作り、之れを種に金を貸す者を目付け出し、此實効なき證書を質にして、マンマと貸方を欺くの悪奸さい見受けて居る、思ひば驚き且恐れざるを得ない、處で今假りに金を貸すとしても、證書手形面に記載しある金額の半額位のもので、夫れ以上は餘程正確なるものでなければ貸さぬが宜しい、是等の権利を質に取つたとしても、何時第三債務者が無財産其他居所を轉じて不分明となり、踏み倒されてしまふかも知れぬ、是等の事も慮つて、若し質權にして實行が出来なくなつた際には、必らず債務者並に連帶人に於て其義務を全ふし、貴殿には一毛の迷惑損失を掛けぬといふ意味の、證書を取つて置くが宜しい、勿論質權とても期限が来て債務者が返済して呉れなければ、勢ひ之れを實行すべきだが、實行して債權に不足なれば、直ちに別證文を以て質入せし債務者に當る外はない、何にも法律上からは取らん

でも債權者に此權利はあるが、假りに連帶人でも付けて置けば、何の位安全で且得策かは知れぬのである、此邊は實際に當つて分かる。

第二章 公債株式社債の質入

第一節 發行先の信用と現價

政府の發行したる諸多の公債、之れは確かなものである、記名もあれば無記名もあるが、記名なればせめて公正證書にても致して、公債證書を預つて金を貸すし、無記名なれば普通證書で單に其證書を預れば、夫れて所持人に權利がある事になる、して此公債の現下の相場は、之れは株式市場へ行つても、株式仲買店又は現物店で尋ねても直ぐに知れる事、普通會社の株式の如く、さう無暗矢鱈に相場の上下するものでもない、擔保として金を貸すには之れが一番正確のものとして、銀行などにも取扱ふて居る、併し矢張り貸人の信用素行を調ぶるが肝腎で、如何に確實な證券を擔保としたからとて、其借人の身分性格如何に依つては、或は詐

欺横領其他の不都合に出て、己れに得たるものかも知れない、他人から預つて居たものを、夫れとは知らぬ顔をして、他より借金する悪徒もある、果して其通りであつたならば、質に取つた方こそ災難で、忽ち被害者に只取られてしまふ、處て之れと反對に質入主の所有なること相違なしとすれば、借貸金額は額面と何の位の差あるべきか、先づ其七掛か七掛半位に見て置く、假りに百圓の四分新公債は、今日九十圓丈買ひる、夫れを知らずに九十圓丈貸すとすれば、手数料と利息損になる、だによつて七十圓とか七十五圓を貸す事にする、此際は別に公債を擔保として金を貸りたといふ一通の證文を取つて置く、擔保齒が確か故別に連借人などは要らぬ、質入主の一判て宜しい、借人もコンナ確かなものを出して、其上に別證書に連借人や保證人迄も付けねば貸さぬと云へば、夫れこそ誰れ一人借る者は無くなつてしまふ、借人あつて金貸營業、況して親切づくて貸すなどは尙更の事である。

更らに銀行會社の株式の質入に至つては、之れは大に研究すべき問題である、近頃は大方怪しげなる會社銀行があつて、既に全額の拂込あるも資金は著るしく缺乏、嘗つて配當のないものもあれば、又一回の拂込み丈で二回以後の拂込は、株式の大勢が之れに應ぜず、遂其儘で形許り經營して居る會社もあり、外觀は立派でも年々損失の打續ける處もある、此頃五十圓拂込を終へた某銀行の株券を、只の二圓で買つて呉れまいかと諸方に駈け廻はつた者がある、然るに誰一人買ふ者もない、夫れでは一圓でよいから擔保に金を貸して呉れるとやつて見たが、矢張り前同様誰れとて手も出さない、揚句の果は田舎へ持つて往つて、事情を知らぬ慾深者を説き落して、一株十五圓に質に取つて貰つた、期限は三月、質に取つた方では五十圓拂込の株式が十五圓、手数料も天引として澤山取れたし、若し期限に金を返済さぬなら此株券は此方の有、持つて居ても、年一割や二割の配當には與るし、又賣拂つても二十五圓や三十圓にはなる、差引餘程の儲けがあると夢に見て、喜びくさして居ると一方では、反古紙同様の株券が十五圓にも飛んだのであるから、コンナ旨い事はない、期限が來ても借金を返済さう處でなし、其儘にして

放つてしまつた、質取主即ち債権者は該株券を東京へ持参して、株式市場へ尋ねたり仲買店現物店に聞き合せたが、テンデ市場に出ないのみか、碌に知らぬ有様である、試みに引取つて呉れぬかといへば、何程でも御免を蒙むとの挨拶、之は變だワイト思つて、處々方々を尋ね廻ると、茲に一層銀行の真相もわかり、之が株券の眞價も分つて開いた口は閉がらす、始めて詐欺に罹つたと口惜しがつて見たが、何とも以て致方はない、結局慾を掻いた事と、前以て銀行の信用を調査せなんだ輕卒の罪、何千圓といふ金を唯取りされてしまつた此一例は、須らく諸氏が参考ともなるであらう。

此の如く會社銀行で全く信用の無い者あれば、又相當に信用を有して、公債の夫れよりも以上に市價を認められて居るものもあり、又市場の高低著るしき株式もある、だから之れを擔保に取る者、買入る者は須らく該會社銀行の信用程度を調査し、先づ其社長重役は如何なる人物か、知名の人物にして資産を有し、且株主にも夫々信用ある者がなつて居る會社銀行なれば、創立日向淺く利益配當は少

しても、將來は必らず發展し堅實なる會社銀行として、世の信用を博するに相違ない、然るに名も知れず信用資産も無く、知名の株主の現はれてない會社銀行の株券は、表面多くの利益配當であらうとも、決して信すべきものでない、必らず裏面には種々の缺點もあり、又將來が危ぶまれるのである、従つて有力なる會社の銀行の株券は株式市場にも出れば、又仲買人も知つて知て、現物店は何時にても賣買する、けれども茲に注意すべきは、時の相場に變動あるが故に、不均しての値、即ち此株は安かつた時は何程で、高かつた時は何程したか、又現に何程の相場あるやを確かめ、現在價格の七掛位で質に取る、之れならば安心して、且擔保としての期限も六ヶ月乃至一年を限るべく、及ぶ限り短い方が得策と信ずる。

第二節 記名の株引質入借人の奸手段

記名の株式の質入は、敢て第三債務者に通告又は承諾を要さない、記名株式も債権の一種に相違ないが、特に商業上の簡便を貴んで、右の條件を不必要とした、

債権株券類の質入

其代り會社の名簿に記入して貰う、今日の實際は實は單保で、其形式は讓渡となし、株主名義を書換させて置く、そして借金を全部返済すれば、更に買戻すといふ條件の契約證を渡して置く、それでこそ大安心得、記名社債の質入も無記名の力は債券引渡と同時に、所持人に權利が移るが、記名なれば矢張り會社の帳簿に質入の旨を記入して貰はんと、會社其他の第三者に對抗する事が出来なくなる、中には此手續をせんで置いて、悪い債務者は該株券を紛失したなどいつて、新たに會社銀行から株券を貰ひ受け、之を再び他に質入する者もある、債権者たる者は決して油斷が出来ぬのである、此外手数料や利子等に付ては、之を別編の下に併せて説明しあれば、それを参照せられたい。

第三章 版權特許商標權の質入

第一節 著作權興行權を擔保とする場合

出版物に對する著作權を擔保として金の貸借、之れも往々見受けるが、普通は讓

渡をする事になつて居る、詰り之れを預つた處で、いつまでも金は返済されず、紙型を其儘にして置けば、必らず機會を失ふてしまふ、此著作物は今こそ賣れと見込があつても、一度其機會を失ふては次の機會を迎ふる丈値打がなくなる、否中には全く古くなつて發行の見込なきものさい出來て来る、だによつて著作物に對する擔保の貸金は、至つて時期を短かくし、又著作者が知名の士にして、且大に題目に於て内容に於て、嶄新奇拔でなければ、面白くないかと思はれる。興行權も之れ又質の目的たる事を得るので、此社會は折々金の融通に困つて、此の權利を擔保に金を借る、併し貸す者は又其社會に出入し事情に通じ居つて、何興行をすれば何の位客が這入るものか、何興行をすれば損益如何位の事を承知して居るが肝腎、只徒らに周旋人などの申込を信じて、利子や手数料の割多さに惚れ込み金を貸さうものなら夫れこそ失敗、兎角貸金業の成功は專問的なること、而して事情に精通して、債務者の信用程度を誤らぬと、又一には回收即ち取立實行に、根氣精勵なる點に因るのだ、此邊は記臆して願ひたす。

第二節 特許商標意匠権の質入

發明特許權、商標さては意匠の類を質として金の貸借、誠に面倒臭いので流行ない、併し之れとても絶無に非ざる限りは、一應茲に紹介する必要もあらう、實際から申せば、是等の權利を質として金を借りたにせよ、矢張り債務者は之れを使用して居る、只期限に至つて借金が返済せなくなつた時に至つて、茲に始めて問題が起る、即ち債権者は質權を實行して、それを處分するとか何とかせねばならぬ、處で特許とか實用新案といつたやうなものは、當ればよいが兎角世の受けが悪いと、必ず損をするもので、發明製造によつて可成の財産を失ふてしまつた者も少なくない、然るに彼れ千葉縣は野田の醬油龜甲萬の如きは、日本一と知らるるのみならず、其商標は十萬圓でも買手があるといふ噂、何十萬でも、茂木家の米櫃、それを質に入れたり賣つたりする事はないが、唯一例として諸氏の參考に供する丈である。

此の如く余は債権者に向つて、是等を質としての貸金は、寧ろ危険が多いかといふ事を注告する、慾深者は萬一を豫想して、コンナ權利に對しても擔保に金を貸す、現に其特許品や意匠、商標を付したる品がドシ／＼賣れる位ならば、誰れしも擔保として金は借りない、之れから賣出すとか、乃至は將來に見込みがない時に於て、彼等は他に借金の催促を受ける苦し紛れに、質に入れて金を借りるのである、されば債務者は萬一金を踏み倒された場合に、其質物に對しては如何に處分するか、何うすれば損をせずに済むかといふ事を、豫め用意して然る後に取引をせんければいかぬ、之れ丈の注意を以てして、萬一債務者が其債務を果さず爲めに質權を實行するに於ては、彼れ目的物を競賣に付するか、乃至は債務者と相談づくて質を取消し、改めて債権者に賣渡とし目的物を引取るより外はない、此場合にて早くも讓受人を探し出して置くが得策である。

第六編 損料家賃地代を取つて物の貸付

夜具布團書畫骨薫の類を始め、營業道具機械の損料を取つて貸付ける事から、家屋工場を貸して家賃の取立、地所を貸して地代を取る、之れ皆民法に規定する貸借なるもの、然かも實際に涉つては夫々慣習もあれば、借入人の信用如何に依つて、盡すべき方法手段がある、世が開けて往々に従つて年月を経る毎に違ふも、之れを常業にてそして利殖を圖る方々は、更らに一段の注意を要する、否借入の方でも時とすれば債権者の地位に立つ、獨り借人に悪好なる人物がある許りてなくして、貸入にも慘酷非道なる人物があつて、賃料の二度取りやら、法網を潛つて不義の財を絞り取らんとし、時に己れ犯罪行爲を敢てしながら、却つて一方を罪人に陥んなどと企てる者もある、堤防も小さな蟻の穴より崩れる俚言互に用心すべきである、茲には其法文の解釋と實際の方法とを詳述する。

第一章 貸借一般の心得

第一節 質貸借の期間

實際は兎もあれ、法律上質貸借の年限に付ては、夫々制限してある、此制限を超越する事を許さぬによつて、豫め民法の規定に注意し、そして然る後に實際上の場合の得策を講ずるが宜しい、即ち。

一、普通の場合の年限 之れは質貸借期間を二十年以上とする事を許さぬ事、夫れ以下でなければいかぬ、餘り長年月貸借するとせば、當事者の地位も變り借賃も増加したり、乃至は質貨物を返還して貰はんければならぬ必要も起り、又借りた方でも不必要を來した場合に、年限に制限されて困る事もあれば、時に借賃を減してもよい事もあらう、又國家經濟上より見ても、質貸人は切りに物の改良を施しても、只質借人を利するのみ何にもならぬ所から、一層年限迄は其儘にして置けとの考が起る、さうなると家屋の如き土地の如き悪くなる許りて

良くはならぬ、結局國家の經濟に影響する、寧ろ長く貸さぬ方が一般の利益たりとして、法律は此契約年限を二十年に限るとした。

二、後見人又は代理人が質貸するときは 未成年者準禁治産者や、妻が地所家作を持つて居て、之れを人に貸さうとか乃至は貸りやうとするには、未成年者は必ず法定代理人の同意を得るが肝腎で、準禁治産者は保佐人の同意を、妻は夫の許可を経んといかぬ、處て後見人又は權權の定めなき代理人が、未成年者、準禁治産者の持つて居る物件を質貸し、又は他より質借する場合には、土地は五年、建物は三年、動産は六月以上質借契約を許さぬ、何故なれば餘り長年期に涉る契約をすると、未成年者が成年となり、準禁治産者が禁治産を解かれた後になつて此質貸契約あるが爲めに、自分はこふすれば利益だと思つても、實行する事が出来なくなる、だが其期間經過前に、土地なれば一年以内、建物なるときは三ヶ月内に、又動産なれば一ヶ月内に更に期間を従はずのは差支はない、さうでないとなれば質貸人は相當の質借人なき爲めに、或期間内空しく其財産をば遊ばせて置くといふ損料家賃地代を取つて歸の質付

いふ不都合不利益が起る、又賃借人も時に資本と勞力とを要して、用ゆべき目的物を缺くの不便が持上る、民法は此邊を想像して特に其更新するを認めたる。

第二節 賃貸借の爲めの効果

賃貸借の契約をすれば、其結果は賃貸人は如何なる權利義務を生ずるか、賃借人も亦如何なる權利義務を生ずるか、茲に義務の方便を説明する、此説明に依つて又權利も判明する譯である。

一、賃借人の有する義務 其第一が借賃支拂の義務で、動産、建物及宅地は毎月未だ、其他の土地は毎年末に拂う、併し之れとても相互の契約で都合のよい月日を定めるは自由の事、第二に賃貸人の承諾がなければ、賃借權を讓渡し、又は賃借物を他に轉貸する事が出来ない、若しソナ事をしやうものなら、賃貸人から貸した物の引渡を請求されても據ない、第三に土地の賃貸人が天災地變の爲めに、借賃より少き収益しらなければ、其収益額迄減額して呉れるとの請求は出來

るが、宅地の場合は何んな事があらうとも、借地料を負けて呉れるとは主張する權利がない、賃借物は其物の性質上且契約上使用収益をせんければならぬ、然るを若しこれに反して使用収益せし結果、賃借物に損傷を生ずれば賃貸人より損害賠償を請求される、之れ義務の大要である。

二、賃貸人の主なる義務 賃貸人は賃借人の意思に反して、賃借物の保存行爲を爲してもよいが、其代り賃借人は契約の解除を請求する權利が起る、賃貸人は賃借物の使用収益に必要な修繕を爲す義務を有し、此要求あれば必ず應せねばならぬ、借家人から雨が漏つて困るといふに、知らぬ振りをするは宜しくない、詰り義務を履行しない事になる、第二に賃借人が賃貸人の負擔すべき必要費、例へば税金の如き大修繕費、暴風雨に依る倒壊防止費の如きものを出したとすれば、賃借人に返還せねばならぬ、第三の賃借人から二年以上も引續いて、天災地變の爲めに收穫なく、借地代も拂へぬ場合に契約の解除を請求したら、之れに應ずべき義務がある、賃借物が賃借人の過失に因らずして、滅失したとすれば滅失せる

損料家賃地代を取つて物の貸付

部分に對し、割合に従ひ借賃の減額要求に應ずる義務もある、だが之れは法律上に現はれた丈の事で、實際に當つては論すべきものが多々あるのである。

第三節 賃貸借契約の終る時期

何年間と定めてあれば、其年限が来れば夫れて終了する事は當り前の事、併し普通に通に契約證文に於て、右の年限を契約するとも若し賃借人が契約の期間に、家賃を延滞したり、地代を拂らはなんだりしたときは勿論、家主地主に於て必要なる場合には、何時にても御要求次第明渡すといつたやうな事を約する、此條件に依つて賃貸借期間も到来する譯である、けれども實際は茲に預り置き、先づ民法に現はれたる點に付て説明すれば。

一、貸借年限を定めぬ場合、これは至つて珍らしい事であるが、若し年限を定めなだとすれば、双方が何時でも解約が出来、けれども借家人などに取つては家主が都合上明日引越して呉れるといつたからとて、ソ、ソならば契約に基き明日

何れにか越しませうとはいはれまい、引越すべき家も探さにやならぬ、貸主の方でも突然引越すからと云はれては、突然大きな借りに来る人もあるまい、況して宅地の如きは尙更で、借人の見當る迄空家空地にして置くといふ始末では、何の位損失を蒙るか知れない、だによつて豫め解約を申入るるが肝腎で、民法にも土地なれば一年、建物ときは三ヶ月、貸席及び動産なれば一日前に解約を申出る、そして右期間を経れば解約した事となつて、勝手に借家を立退く事も出来れば、又借地を明渡すも差支はないのである。

二、期限後引續いて借りて居る場合、賃貸借の期間満了後、賃借人が賃借物の使用又は収益を繼續し、賃借人も之れを知りつゝ別に異議を述べなだとすれば、此時は前の賃貸借契約と同一の條件を以て、更らに賃賃をなせしものと推定される、併し之れとても推定する丈で當事者がやめたいと思へば、何時でも解約が出来る譯である。

三、賃借人が破産せしとき、賃借人が破産の宣告を受けたときは、財産の處分

擔料家賃地代を取つて物の貸付

を止められるによつて、例令貸借の期間の定めあるとも、貸借人又は破産管財人は解約の申込みを爲す事が出来る、破産するやうな信用なき者に貸して置いては危険でもあり、又解約する方が得策でもある、して此場合は各當事者は相手方に向つて、解約したからといつて、損害賠償の請求権はないものとした。

第二章 動産の賃貸借

第一節 日用品營業道具の賃貸

夜具布圍を始めとし、營業上の道具機械の類、さては衣類附屬品の如きものを、損料を取つて貸す場合で、就中夜具布圍、衣類、祝祭宴會用の膳部皿類、夜店商人は貸す屋臺、人力車、荷車などは夫々専門的に損料賃を以て常業として居る者がある、而して是等は都會に於て相當の収入を見て居る、否な人力車夫から成り上げて、二臺三臺の貸車屋が、年々尠なからぬ利殖に、前後十六年間に十餘萬圓を儲け出し、今では貸人力車の五十臺も有つて居るといふ風、近頃は又衣類の

損料賃が或方面の場所に行はれて、貸方の忙しさは話の外、仙臺平跨なれば一日五十錢から一圓の損料、紋付羽織が三十錢から五十錢、中にも銘酒店や新聞縦覽所の女などは、自から紋付の縮緬羽織が出来る迄は、臨時に此損料屋から借りて間に合はせる、彼等は身装も客を呼び止める上に大なる關係があるので、又收入も之れに影響する處から、一夜三十錢や四十錢の損料を出したとしても、其方が何の位利益が知れぬ、況して祝祭日などには、同じ仲間の者は何れも着飾つて切りに客を迎へる、殆んど競争的に客を釣る此社會に、扮装が悪くては營業が出来ない、自然と此損料屋に駆け込んで、一時を糊塗する始末、時勢の變遷は恐ろしいもの、思はぬ處で成切し思はぬ營業が繁昌する、彼れ屋臺の損料の如き、一日二十錢から六七十錢迄、之れを借りておてんや、氷屋、鹽豆賣、燒鳥、壽司さては色々の露店營業をする、勿論資本が至つて僅か、一日の賣上が下は一圓五十錢から、賣れた時は二十圓内外、利益は尠なくとも三割から四割に當る、屋臺の損料位出した處で充分に引合ふ、倒れも立つも都會の地で、又是等各方面の弱所に

乗じて、損料貸て毎日相應の收入を得て居る人もある。
 コナ風て各種動産の損料貸は行はれて居るが、貸すにせよ其人の信用を調べなければならぬ、例へば人の二階を借りて住まつて居る者や、労働生活の書生などが夜具希圖を貸して呉れるといつて来た處で、いつ何時損料を踏むが品物を持逃げするか分らない、東京の如きは隣り番地に引越してさい容易に處在が知れぬ有様、他區へでも移つて姿を隠したてはモト發見けらるる筈はない、夫れ故先づ貸す前に問貸主や下宿屋の主人を保證人とし、一切の責任を引受けて呉れんければ夜具希圖は持出しせぬ、衣類の如きもさうで、屋臺に至つても其通り、相當の保證人を立てて、既定の證文に或は帳面に借用人と保證人の名義捺印し、品物の種類、價格さては一日の損料迄も詳記したるものを、證據として然る上で品を渡す、さうせんと若し借人が横領したり、乃至は損料を拂はなんたり、或は損傷した場合の損害賠償等を明かにする事が出来ない、さうして長くも三日間位で損料を請求する、餘り長くなつては自然損料が取れなくなる、加之に折々往つて其家

の様子も見る必要が起る、銘酒屋女への衣類の貸付け、屋臺の如きは引續き一ヶ月餘も貸付けて、先方の信用が分つた上ならばいざ知らず、然らざる限りは毎夜毎日營業が濟めば一度は屹度返還して貰う、さうして其日の損料を納めさせて又翌日貸すといふ鹽梅式、恰かも日掛て取立つる貸金に以て、貸主は根氣能くそして取立萬事を嚴重にせんと、夫れこそ必ず倒される憂ひがある、兎角此種の貸方は、懇意な者を保證人とするか連借人となし、主たる貸主は此保證人や連借人に對して、不徳義の事は出来ぬ様にさせる、損料の未拂借物の横領などせば、保證人連借人が自然迷惑する、迷惑を掛けては濟まぬといふ處からして、彼様な不都合はせない事になる。

第二節 貸金の擔保に假裝の貸貸借

金を貸す代りに債務者の家財道具を擔保とする、擔保としたでは債権者は持つて歸らねばならぬ、道具の種類例令ば簞笥とか、疊建具の類、夜具希圖などと來て

損料家賃地代を取つて物の貸付

は、一々荷車に積んで持ち出すとあつては、如何にも債務者の面目信用に關する債権者の方でも誠に手敷に堪へない、そこで當事者双方で協定のうえで、債務者に其儘保管且使用させる、其代り内實は擔保といふ事であるが、表面は右の家財道具を賣渡とし、改めて債務者が債権者より其品を賃貸借契約して、俗に借りて使して居る事に見せる、かふして置けば若し債務者が期限内に債務を辨濟せる場合に、其賃貸物を引揚げてしまふ方法を取る、賣買も假裝なれば賃貸借も假裝である、だがかふして置けば債務者は其品を他へ處分しない、處分すれば時に横領罪に問はれる、此刑事問題にあるのは恐ろしい故、勢ひ借金を返濟して其品を再び己れの所有とする考へを起す、今一つ賃貸借にした理由は、苟くも動産を質即ち擔保として金を貸す以上は、債権者は占有して居らんければならぬ、若し債務者の保管に任せて置けば、萬一他の債務ある爲めに差押へらるる憂ひがある、之れとされぬ様に賃貸借の形式を経るのである。

去りながら、若し債務者と債権者間に感情の衝突を來し、愈々事を法廷に争ふと

なれば、或は假裝の賣買假裝の賃貸借を自白し、此無効を主張するかも知れぬ果して債権者の主張が相當の證據に依つて以て證明せられた曉は、無効とはならずとも取消の原因となるであらう、否な機敏なる他の債権者は、其假裝なる事を知つて、素早くも假裝の賃貸物を差押へ置き、或は假裝の賣渡及び假裝の賃貸を取消すべき訴を起すかも知り難い、取消されれば債務者の財産即ち其家財道具は、總債権者の共同擔保たる状態になる譯で、賃貸借の契約を爲せし債務者のみ先の特權を有する譯に往かなくなる、否債務者は賃貸借契約證書を交換した外に、必らず借金を返濟せば其家財道具は返還す云々の證書を債権者より受取るに相違ない、之を取つてあれば益々假裝の賣買たり賃貸借たるを證據立てられる、既に質としてあらば債権者は占有せずばいかぬ、假裝の賣買假裝の賃貸借は、之れ債務者が徳義に迫まられて餘義なく認めたるもの、實當事者の眞意にあらずとすれば、何も之れを他に處分した處で差支はない筈、横領罪を構成するものでないといつて、早くも借金後勝手に他に賣り拂ひ、乃至は質としてしまつたら何う

か、債権者は非常の損害を蒙むると共に、刑事上の犯罪は成立つまいか否やといふに、著作は無罪を主張したい、債権者は擔保とするならば物件を占有すべきであるに、夫れを占有せずして假裝の賣買質權の設定、當事者間にはよし有效なりとせよ、之れを知らずして其物件を質に取り、又買取つた者には對抗が出来ぬ、只債務者に對して民事上損害賠償の要求が出来ぬのみである、して見ると其實假裝の賣買質貸借も、至つて薄弱なもので、決して債権者は之れで安心が出来ない併しながら今日の處は債務者の方が何れも腰弱で、債権者の一喝に平服して居る故夫れで無事に済んで居るが、債將來は大に考究すべき事と思はれる。

第三章 地所の賃貸借

第一節 期限は短かく借人を吟味せよ

地所を借して地代を取ること、之れには本章に説明すべき賃貸借の規定に依ると、又一つは地上權を設定するに在るので、何十年と永久に借る貸すといふからは

地上權に依るべく、短かい年月なれば此賃貸借契約に基く、然かも此契約を爲す借主は、多くは臨時に仕事を爲す必要に迫つて、他人の地所を借る場合に見るのて、例へば自分所有の地所に大建築をするため、隣地を普請場に一時借るといふが如き、十年以上も引續いて借るものならば、何れも地上權を設定してしまふ。實際に於ても十年以下なるべく、且賃貸借の登記なども經ることもあるが、それは多く借地人の方に利益で地主には利益にならぬ、従つて單に普通の證文で契約すべく、地代は東京なれば毎月、地方の地代の安い處は年二回位に取立てる、地所を借る人は假りに工場を設けるとか、或は何だとかいつて己れの財産を其土地に運ぶ、而して普通に資産を有つて居る故、地代を踏み倒すなどといふ者は尠ない、此邊は借家人と大に相違して居る、だが一面からすれば市街の地は地代が高い、此高い地代をば一年も滞滯られた日には、地主も堪つたものでない、借地人の人物信用を見る事は大切で、東京などには如何にも大袈裟な事を言ひ振らして土地を借り、其處へ家を建てては最初のうちこそキチンと地代を納むるもの、其後

積料家賃地代を取つて物の貸付

は兎角延滞勝で、地主が度々催促しても馬耳東風、其結果は裁判沙汰になる、借地人の悪漢かふなれば破れかぶれ、いよく強制執行を受ける迄は此借地を明渡さぬと頑張る、地主の迷惑損害は思ひやらるるが、夫れにしても契約の始めに於て、借人の素性職業信用等を精査吟味しなだ失態である。

第二節 地代の安全を期せらる爲の保証人

此の如く悪借地人に遭遇しては往々地代を倒された上に、其地所を契約以外の用法とする、勿論返還す際は借りた當時の原状に回復すべき証文であるが、借其契約を實行せない者がある、又家屋の賃貸の如く敷金でも取るものなれば、債権者の側に立つ地主も多少安心だが、慣習土地の賃貸借には敷金を取る譯に往かない、といつて前地代もない、して見れば地代の完全なる入納を期せんには、必ず相當の連帯保証人を付けさせる、金銭の貸借とは違ふて連借人として、調印する者が無いによつて、其處は工合よく連帯保証人とする、かふすれば本人が地代を支拂はざる時に於て、直ちに此連帯保証人に請求し得られる、此の如くして債権の安全を期されるのである。

以上は其大要で、其他の微細なる點は、乞ふ家屋の賃貸借の説明に譲るべく、之れを参考して願ひたい。

第四章 住家倉庫工場の賃貸借

第一節 住家を貸して家賃の取立

家屋を貸して家賃を取立てること、之れ又常業としても面白い、併し他の賃貸借とは違ふて、各方面に至大の注意を拂はねばならぬ、今順序を逐ふて詳しく説明するであらう。

一、貸家の利廻を承知し置け 家を貸して家賃を取立てるものとしたならば、何の位の利益があるものは、これは新たに經營して見ようと思ふ人、家屋を抵當に取つた者が、所謂流れて自分の所有に歸した場合に、據なく他に貸すといふ時此

損料家賃地代を取つて物の貸借

邊の事を知つて置いて欲しい、兎角家を貸すには市街の地に限る、又之れを標準とせねば決して引合ふ筈のものでない、著者が夫々精査する處によれば、貸家の利廻は年一割乃至二割見當、之れ以上を望む方には勧めない、僅かに三軒や四軒の家作を持つて居る人では、従つて資本が乏しい故、專業として利殖を圖るには、少なくとも十軒以上の家作を有つて居なければいかぬ、多くの家作を有し之れが年一割五分以上の利廻りとなれば、詰らぬ株を有つて居るよりは益である、比較的不時の災難もなければ、又株式の如く相場に著るしき高低もない、返頃百軒長屋などが出来るのは、決して偶然ではなからうと思ふ。

二、買つたり賣つたり新築したり 家屋を專業として居る以上は、安い家を買つて多少の修繕を加へ、そして之れを借付ける、時とすると豫想外の安値で買はれる事もあり、僅か計の修繕を加へて、從來の家賃の倍加しても結構借人の付く事もあり、千圓で買つた家が千五六百圓にも買入の出る事がある、かふいふ時は忽ち其方へ賣つてしまつて又他に適當の家作を求める、只夫れ新築して貸す場合は

其土地が自分所有であるか、乃至は地代が極めて安くして、而かも將來其地の發展すべき傾向を洞察せなければならぬ、百軒とか五十軒長屋の如きは、労働社會に貸すべき目的で建てるもの、家賃も安くし監督も充分に行届かねばいかぬこと、須らく收支を誤つてはならぬのである。

三、信用と職業を撰べ 借家人なれば誰れでもよいといふ譯には往かぬ、遂此頃茨城縣の王造といふ所で、債権の結果家屋を取つた、然るに従前より其家に住つて居る者があつて、夫れは某職人であるが、無學は兎も角性格が悪い、家賃は度々催促しても拂はぬ、地方の事なれば東京とは違ひ月僅かに一圓か二圓、夫れを三年も滞めて平氣で住まつて居る、家主は土地の徳望家である丈に三年も辛抱して其儘にして置いたが、よい氣になつて一錢の支拂もせぬので、人を以て嚴しき交渉を試みると、彼れは立腹せまいものか法外な立退料を請求して却つて反對に家主を恐喝する始末、家主も黙つて居られやうか、早速假處分を申請し、強制的に立退かたといふ話、片田舎でさいもコンナ馬鹿らしい事がある、況して人情紙

損料家賃地代を取つて物の貸付

よりも薄き都會生活、引越して二ヶ月は眞面目に家賃を納めても、やがて三ヶ月位からは延滞して来て、家主差配人が何回催促しても二三日中と體よき挨拶、揚句の果て一年も家賃を引倒し、いざ立退を迫れば例の移轉費を請求するといふ始末、中には借家を粗末に使つたり、乃至は造作を著るしく變更して他に引越す際は其儘にして行つてしまふ者あれば、敷金を納めるといつて引越し來ると夫れつさり、家主が催促すれば一ヶ月でも二ヶ月でもロハて住まつて、愈々となれば踏み倒して夜逃げ同様、甚だしきは疊建具の類を自分所有の如く見せかけ、賣拂う悪借家人もある、されば貸家の工合家賃の多寡等にも鑑み、夫々借家人を撰ぶが肝要である。

四、疊建具造作賣の可否 貸家に依つては、疊建具を借家人に賣付くる場合もあり、又雑作中に疊建具は勿論、物干し場、勝手元の流し、店の戸棚、其他細々しい建具類を雑作中に一括して、買つた上でなければ借家が出来ぬ場合がある、假りに東京での實際を見るに、場末でもなく又長屋でもなければ大概は雑作賣りと

なつて居る、これは借家人が前借家人から買つて移る、借家人は他に引越したいと思ひば、此雑作を賣つて次に引移る者に明渡す、家主は決して其雑作を引取らない、處が中には家主が新築した家に夫々雑作をなし、之れを借家人に賣付ける、借家人は敷金を拂ふ外に雑作を買はんければ越せない家もある、場末の労働者が住まう月四五圓以下の家賃の家では、とても雑作賣などとしては借る者が無い、否彼等には其餘裕がない、一式付て時には敷金も取らんで貸す家もある、けれど苟くも大小道路をなし、商店の並んで居る處では、雑作賣のないものは絶無といつてよい位、借家人は永遠の商業上の利益を思ひば、何に造作位は高くても買つて借家する決心をする、現借家人が引越す際に雑作を賣る場合は特別として、家主が特に疊や建具を雑作するに付ては、勿論主張するが如き實價のあるものでない、實際十圓位しらす掛らぬものでも二十圓以上に賣る、然かも其疊建具は其家特殊の用に作られたもので、借家人は他に移る際にこれは自分の所有なるが故に、同時に持つて行つて新たに住まう家に使用する事は出来ない、據なく元の所

有者たる家主に買つて貰らう、家主が買受くるときは頗る安い、賣つた値の三分の一位でもなければ引取らない、借家人は馬鹿々々しいと思つても前申す通りで、損を諦めて賣つて行く、家主は直ぐ様多少の修繕をなし、新たに借家する者に再び賣付けるといふ風、かふして相當の利益を占める外に、雑作を借家人に賣り付ければ、敷金の外に家賃の擔保同様になつて居る、家賃が納まらぬとあれば敷金で差引く、敷金でも不足なれば此雑作が擔保となつて之れで差引をする鹽梅式で、家主に取つては極めて得策である、だが借家人が雑作を新たに引移る者に、賣付ける事として一先其家を退去したとすれば、此附物があるために借家人が容易に出來ぬ事もあらう、家主に取つては大なる不利益、夫れ故此間は造作の所有者に對して、相當の存置料を取らねばならぬ、それは越す際に所有者と家主とがチャンと定めて置く、そうして買人の付いた時に家主は存置料を差引いて、殘金を所有者に對してやる、かふすれば夫れで損害はない。

五、借家證文に保證人を連署さす 借家證に付ては後編に其の書式を掲げてある

が、近頃は既に印刷した借家證を販賣して居る、これは總て家主の利益の條件のみを掲げてあるが、尙不十分な處もある、其不十分な處は土地の慣習、貸家の状態其他借家人の信用業務に従つて、契約條件を加ふるが宜しい、證文には必ず保證人を連署さす、家賃が取れないからといつて、保證人より取つた例もなければ、保證人が納めた例も先づ尠ない、だが苟くも連署すれば法律上の責任がある、家賃の多額なる家で三月分も四月分も延滞つたとすれば、之れを皆済さす事は至難である、敷金や雑作で差引で尙不足を來せば、勢ひ保證人より取らねばならぬ、よし實際上取らぬのは債権者が悪いので、法律上は充分に權利がある故、いざといふ場合には保證人に向つて權利の實行し得べき、資力あり信用ある者を保證人に撰ばすが宜しい、家賃を倒す事頻々たる此社會に、家主たる者須らく確とした保證人を付けさせ、そして損害を豫防することが好要である。

六、引越しは證書と敷金を取つた後 此仁ならば貸してもよいと定まれば、借家證書に署名捺印させて、且保證人も連署させ、先づ敷金や造作代を取る、之れ等

の手續を終らぬうちは引越させない、中には前にも申す通りに、引越してから直ぐに拂ふ様に見せかけ、其實越したら一毛も拂はないで、其儘腰を据えてしまふ者がある、強て立退を迫るには法律上の手續を盡さねばならぬ、誠に以て厄介至極である、否是等の實例は多くあるので、差配人中にも之れには非常な迷惑を蒙むつて居る、夫れ故引越す迄は貸家の戸は堅く切て置いて、家主差配人の承諾がなければ、開けられぬ様に錠を下して置くがよい、又時には一寸家を見に来た者で、是非此家を借りたい付ては明後日引越したいからなどといつて、詰り引越しの豫約をして歸る、家主差配人は眞に受けて他に貸さず待つて居ると、何日経つても様子が無い、夫れならば一層の事他に貸してしまふのであつた悟つても追つ付かぬ、コンナ馬鹿氣切つた目に遇はね様に、借りたといつたら何程でも手附けを入れさせる、そして若し三日内に引越して来ないならば、其手附は流れてしてしまふ、殊に三日過ぎて越さぬとせば更らに他の者に貸すのも自由、決して損をする氣支はない譯である。

以上は其大要である、けれども此外にまだ注意すべき點がある、二は以下順次説明する處を記應せられたい。

第二節 倉庫を貸す場合

臨時又は永久に倉庫を貸す事がある、都會の地では偶々店が狭い爲めに、又近邊に商品置く事が出来ぬ處から致して、他人の倉庫を借りて商品を入れて置く者がある、又貸主の方では商品を預る所謂倉庫會社以外に於て、單に自家用として必要はない故、之れを他に貸したいといふ場合も起る、日本橋區邊の商家には之れが甚だ多い、倉庫を借る位の商店は先づ相當の資産信用ある者で、賃借料を倒す様な事もあるまいが、借主ならぬは人の一代、決して盛衰を期し難いと共に、貸主も普通の家屋と同様に注意せなければならぬ。

今注意すべき要點を示せば、普通貸家の場合に於ける敷金の夫れと違ひ、敷金は割多く取ること、借人の營業の種類に依つては土藏に大なる關係がある、即ち腐

損料家賃地代を取つて物の貸付

敗し易きもの、臭氣の甚だしき物、金物の如き重量あり且堅き物、虫の發生し易き物等の如きは、土藏を損傷する事が甚だしい、呉服太物や羅紗の類を入れて置くのとは、大なる相違があるので、何でも賃料さへ高ければ夫れに惚れて貸せる譯のものでない、保管物に依つては賃料を得るより却つて大なる損害を蒙る、人に依つては何うせ借土藏故大切に取扱ふにも及ばぬ位に考へて、手荒く扱ふ結果は各所に損所を生ずる、だに依つて豫め賃料を付する際に、損所に付ては大修繕を爲すに至らぬうちに、小修繕を爲すべき義務ある一條件を付して置く、若し遠方に在る土藏を賃料ける場合には、賃料の取立上其近邊に差配人見た様な者を置いて、之れに取り立て、貰う、何にせよ賃料は五圓十圓のものでないから、若し一ヶ月でも滞ると纏めて取るに困難を生ずる、敷金で差引けばよいが之れは家主の餘徳で、其預つた金は流用して利殖にする、此外は住家の場合と工場賃料の場合に於ける注意とを參酌して、権利の安全損害の豫防に努むべきである。

第三節 工場の賃付け

債権の結果已れの手に入りたる工場、自己の經營せし工場が或事情上營業を休止若しくは廢業して、他に賃付けの場合も起らう、例へば製絲家が同業者の經營せる工場を、賃料を出して借受けるが如き、此工場の賃貸借に付ては、普通住家の場合と大に注意點が相違して居る、今其主なる點を示せば。

一、貸せる人貸せぬ人 之れは極めて至難しい問題であるが、兎も角實力も無い癖に巨勢を張り、又借金政略の爲めに大きな工場を借るといふ者がある、貸方は其信用、其事業の種類、其資力等を精査して、其人物なれば使用料を倒しはせまい、といふ確信を得たる上で貸す、東京などには驚くべき山師が居て、碌に資本も信用もなさに、大工場を借り受けて表面如何にも尤もらしく看板を掲げる、其實全くの借金政略で、コンナ工場でも持つて居れば、原料や日用品さては金を貸しても大丈夫と、輕信して融通する者がある、石炭商などは非常に其掛代金を

賃料家賃地代を取つて物の賃付

がたまつて、困り切つて居る話も耳にして居る、營業主は借りられる丈借りて、其上揚句は家賃までも借倒し、儲けた金は懐中に入れて何れにか姿を隠してしまふ、さらばとて債権者側は工場に出掛けて見ると、工場の機械何か一切は既に他に賣渡したとなつて居るとか、乃至は貸借で所謂他から借りたもの、茲に始めて一ぱい喰はせられた事が分るといふ風、夫れには貸す際の注意が肝要である。

二、敷金を取らねば家賃は前納 保証金としての敷金を取る、若し取らぬとせば家賃は前納と契約する、苟くも工場とあるからは家賃は多額である、餘程資産あり信用ある工業家が、一時自己の工場を改築するとか、火事で焼けたとか、急に商品の注文から製造を増大するの必要上、工場を借りねばならぬといふ場合には、貸す方でもまさか敷金を寄せ、賃料を前納せよとも言はれまいが、併し何等かの理由を付けて體よく敷金を受けるとか、乃至は賃料の前拂を受けるがよい、先方の感情を害さざる範圍に於て、自己の權利利益を主張するは得策、況して資力充分ならず信用大ならざる者が經營する場合、若くは會社に貸すといふ時には、遠慮なく主張するがよい。

三、明渡す際の家主の選擇 工場を貸す際には、借り受けた者は少しも修繕せんで、其儘使用するといふ場合は殆んどない、必らず何れかと修繕し、時には新築増築する譯のものである、借夫れをするのはよいが、其結果家主に取つて利害得失問題は如何といふ事になる、そこで家主の利益なる條件としては、工場としての形體を變ずるが如く著るし大修繕はなさざること、賃貸借契約解除若くは消滅の際は、契約當時の原狀に恢復するか、解除若くは消滅の際の現狀にて、其儘に引渡すか貸主の自由選擇に任ずることの契約をする、家主が何れを利益するかは一見して分ること、現狀で引渡されるれば工場の面目も契約當時の原狀と相違し、後貸すにも大に利益な事もあらう、借人は其儘で引渡すとあつては大なる不利益を感じる事もある、夫れ故進んで該工場に大修繕を加へぬ、處て若し此自由選擇を條件にせんと、借家人は自分で木材を使用し大工の手を入れ左官を使ふた箇所は取り除いて持つて歸る、そして原狀に復するとは云へ決して其通りにして引渡す

ものでない、甚だしきは各所に著るしき損所を作つて、後は構はず立退いてしま
う者がある、家主は此損害を防止するために、特に此條件を附記して且萬一の場
合の損害賠償権を有する事に契約せねばならぬ。

四、契約は必ず公正證書 契約は必ず公正證書とする、普通の私書證書では
彼れが賃料を拂はぬとか、或は不都合あつて契約の解除をする際に、家主が總て
の権利を實行する上に、聊か力が薄弱である、賃料不拂に因る借家人の動産差押
を爲すに付ては、假處分即ち強制的に立退を命ずるにも、公正證書であれば第一
保證金を積まんで出来る、夫れが私書證書では不充分であり、又不利益である、
借家人が何といつても公正證書とするが宜しい。

五、短年期で貸せ 賃貸借期限は成るべく短年期するが家主に取つて得策で、い
つ何時家主が必要を感じ再び經營するの好運、機會を迎へるが知れまい、又他に
有力の會社工業家が、工場を買ひ受けたいと申込ひかも計り難い、此時に當つて
目的を果さうと思つても期限が長くては夫れに制縛られる、又時勢の進運土地の

發展に伴ふて、家賃の値打をせねばならぬ場合も起らう、年期を短かくしてあれ
ば期限の到來と共に新契約を結ぶ事も出来る、だによつて長くも三年位にして置
く、尤も期限内でも家主に於て再經營若くは賣渡其他の場合起らば、要求に應じ
何時にても無條件にて引渡すといふ事項も、契約條件中に記入して置く、夫れ故
此條件に依つて忽ち解除が出来る譯である、只無條件で引渡すとせば、借人から
損害賠償を請求さるゝ事もなし、明渡さんければ直ぐに強制執行をする段になる。

六、賃貸料中に保険料を含む 工場などは多くは火力を用ゆる、従つて普通の家
と違ひ火災の憂ひがある、又工場などは多くは雇人を使用するので、家族生活の夫
れと違ひ萬事が粗末である、保険を付けて置かぬと家主の不意の損害賠償を受く
る事が出来ない、茲を以て必ず相當の火災保険を付ける、そして保険料は家賃
に加つて、單に家賃として借人より取り立てる、よし其工場から火災を起さずと
も、近邊に工場より又主として火力を用ゆる營業人ありとせば、何時火災の憂ひ
を招がぬとも限るまい、保険を付けてあるから、其料金をといつたら借人も變な

顔を、だによつて何とも言はず家賃中に含入した丈の家賃を取ればよい。

第五章 家主差配の借家人に對する情義

第一節 契約後は何うすればよいか

愈々家を貸したとすれば、家主は其家屋に對する監視、家賃の完全なる取立、借家人に向つての同情惠徳等に深き注意をして欲しい、如何に家主だからとて借り者がなくては始まらない、借家人の故を以て絶対に家主に服従するの義務あるべき道理なし、家賃を拂つて契約を實行して往くからは、家主に對しては大切な客も同様である、借家人が滞りなく納めて呉れる家賃で、生活も出来れば金も蓄まる、一方に權利を認めれば他の一方にも權利がある、決して家主だとして大きな顔をするは苦勞の足りぬ人物、かういふ人物が往々無情慘酷な事をして困る、或軒借家人中にも悪い奴があつて、家賃を踏み倒し雑作を賣飛ばして、家主に損害を掛ける者もあるが、其處は夫れ家主先見の明と同情慈惠の如何にあると

思ふ、家を貸した後は安全に家賃が取れて、借家人に損害を掛けられず、そして借家人から親切な家主だ、情け深い何事も能く分つた家主だと、尊敬せられ嬉しがられる程、満足で愉快な事はあるまい、徒らに借家人を虐めて、無情な事をして迄も、不徳の金を積みたいたれば、それは所謂守銭奴で、寧ろかういふ家主は飛んだ處で仇を打たれる、是等の家主は有識者の以て教ゆる處あるべく、著者は家主の權利利益を保護すると共に、又大に注意すべきものがある、即ち。

一、家賃は一ヶ年以上滞らすな 東京の如きは必ず其月の二十五日迄に家賃を納むべき契約となつて居る、けれども時によれば其月の晦日、乃至は來月になつて納める事もある、嚴格に取立つるは貸金業者社會の主義であるが、さりとて借人の生活状態、信用程度も考へて見ねばならぬ、金貸業者で往々貸倒れをするは、餘りに嚴重な催促をした爲めに、先の感情を害する結果が多いと多年實驗せし者が明言して居る、家賃に至つても其通りである、僅か二三圓の家賃で日掛のもの、又は前家賃のものは一日や二日は延引ても據ないが、五日も十日も延引

借料家賃地代を取つて物の貸付

しては取れなくなる、敷金も無し、造作も家主のもの、之れといふ財産もなければ極めて不安心である、夫れ故先以て嚴格に取立てる、だが七八圓から十圓以上の家賃になると、若し借家人が晦日に家賃を納付せず、翌月の四五日になつても納まらぬとせば、家主差配人は辭を低ふして、「家賃の義は如何て御座りませう」といつて催促して見る、借家人は「何うも済みません四五日中とか何日迄に納めます」と挨拶するに相違ない、此期日に又も納めなんだら、其翌々日位に行つて再び叮嚀に挨拶して、催促する借家人は徳義に責められて如何な算段をしても納める氣になる、かうして何度でも催促に行く、併し何處迄も人情で責める、決して家主風を吹せて威張り散らしてはいかぬ、脅かして納めさせ様などと思つても、一時は或は利目があるとしても永く續かない、遂には感情の衝突となり、借家人も黙つては居ない、先きがさうなら此方も考へがあると言はぬ許り、裁判所から立退の執行を受ける迄は一寸も動かぬ、家賃も最早一錢も拂はぬと頑張る様になつてしまふ、かうなつては寧ろ家主の損失である、家賃は取れず其上に妙なから

ざる費用と手數とを要して、漸やく立退かせる位が關の山、追ひ拂つたとて假處分でもあつたら、本訴が確定する迄空家の儘で誰れにも貸せない、悪い借家人や、三百代言でも教唆たなら、負敗するとは知つて居ても家主を困らすべく裁判を繼げる、コンナ事にならうものなら、結局家主が丸損をせねばならぬのである、しつて見れば家主は猥りに借家人と争ふ勿れて、家賃の請求も十日や二十日は大眼に見てやるが宜しい、といつて敷金と差引して、無くなる迄も家賃の未納を寛恕するは不得策である。

二、毎月二回位は監視する 家主若くは差配人は月末に家賃を取り上げる許りが能事でない、毎月二回位づつ、屹度家作を巡回して、借家人の生活状態やら、家屋の損所其他修繕すべき場所等に付て取調べ、且借家人に尋ねて見る、雨の漏る個所や破損せし場所は、大修繕を要さざるうちに置いて置くが宜しい、借家人の生活状態近隣の評判などを窺ひ知るは、家賃の延滞を防止取立を遺憾なからしむるに於て、大なる利益なる一事を記願して願ひたい。

三、衛生及び風矯に注意する 借家人中に傳染病患者が起る様では、其近邊に住居する者へは勿論、家主も又飛んだ迷惑と損害を蒙る、借家人の家族でも重病人が出来れば、時には爲めに家賃も延滞する事になる、虎列刺でもあつた家は當分借る人も無いといふ譯で、家主の損害は明白である、是等の損害を防止するには、家主と借主とが協力して衛生に注意し、用水便所其他を清潔にする、決して借家人のみに任せ置かず、毎月多少の費用を要しても、井戸、溝渠、大小便所、塵穢箱等を夫々注意し、折々清潔法を行ひて傳染病の發生は申す迄もなく、來襲を防ぐが肝腎である。

風矯に付ても其通りで、苟くも我貸家中に住む者に賭博をしたり、酒を飲んで遊んで居たり、夫妻喧嘩の絶間なき家庭、或は商業道德に背き法律違反の所業を敢てする者あらば、各自の家庭は忽ち紊亂し、従つて家賃を踏み倒す者も出来れば、其他幾多の損害迷惑を來すに定まつて居る、借家人に對する家主は親の様なもので、常に家族的關係を有つて欲しい、家主は此意味に於て借家人を遇し、折々は

貸家を巡廻り、只管業務の精勵に勸説し、遊墮を戒め、時には同情慈惠を施して、其徳に慕き服せしむる事が肝要である、況して百軒長屋でも經營して居る家作持は、此邊に深き意を注いで願ひたい。

四、獎勵慰安と救濟法を設けよ 多く長屋でも貸付けて居る者は、借家人に向つて家賃の納付を獎勵させる、一年間滞りなく無事に納めた者は、一箇月分の家賃を割戻し賞與するとか、三年以上居住した者は何うするとか、家業を精勵し家主の注意に基き、衛生に努め風矯の範を示したならば、之れを表彰するといつた風に、熱心良風に化せしめ、又長屋中に重病病人あり、或は不時の災厄に罹れる者あれば救恤し、天災地變に依つて日々の勞働に従ひ難く、生活だに困窮すと見れば施米の法を設けて之れを助け、毎年二期乃至三期に慰安の方法をなし、家主差配人と借家人との親睦、娛樂を全ふし、威徳並び行はれて家主の爲めならば、一も二もなく服従するといふ様に自然の裡に感化せしむる、さすれば家賃を拂はぬ者の如きは恥ぢて一ヶ月も二ヶ月も其儘にして置けない、又素行の悪い者共は之

れを改むるか、乃至は其長屋に住んで居られぬ事になる、残つた借家人は何れも之れ善良なる、そして家業に熱心なる、家主の爲めにもなる借家人となつてしまふ、よし多くの長屋を所有せぬ家主でも之れに倣ふて、須らく慈惠同情を垂れ、恩威以て借家人を服せしむるが肝要である、此くしてこそ末頼母しき家主で、又此德行はやがて己れ成功者の地位に立つのである。

第二節 始末の付かぬ借家人へ制裁

家賃を幾月も支拂はぬとか、乃至は怠け者で悪い事のみして生活する者とか、家庭の風波絶えぬ者とか、近邊の妨害となるべき業務に従ふ者などは、多少の損失ありとも家主は思ひ切つて、貸家を断はつてしまふ、折々借家人が同居人を置いて、若し家主より強制的に立退を命ぜらるれば、己れは立退いた事にして同居人は其儘に住つて居る、従前は此同居人にも立退命令をせんければならぬ事であつたが、今日の判例に依れば、正當に同居人として屈けてない者は、其實何人同居

して居らうか法律は之れを認めない、そして又主たる借家人に立退を命ずれば、同居人は當然退去すべき義務あるものと認めて居る、併しながら及ぶ限りは根氣よく督促して、平和の手段で立退かせるがよい、夫をも肯かんとときは據ないに依つて最後の手段を取る、だが最後の手段は必ず法律上の手續を要すべきで、此頃借家人が立退かぬといつて、多くの仕事師人夫を連れて行つて、現に借家人が住つて居るのをお構ひなし、ドシ／＼屋根に登つて瓦や板を剝がした、かうすれば借家人も居堪まらずして、何れにか立退くであらうといふ家主の心算、壁は下す裏板は取る、今日は之れで中止して明日は柱をば倒す始末、自分所有の家屋故如何に處分するの權利ありとは申し、現に人の住居して居る家を破壊したものは、刑法上相當の處分を受けねばならぬ、借家人の承諾なくして其家宅に侵入すれば、家宅侵入の罪になる、借家人は驚いて其筋へ告訴する、家主始め人夫共一同は取調べを受ける、其結果は嫌ましき刑事上の被告人となるのである、コンナ事は如何に短氣性の家主でも、大に慎しまねばならぬものを、然かも東京とい

大都會に於て、偶々實現するのは悲しむべき事である。

第七編 使用貸借と消費貸借

使用貸借とは一方が無償で物を借りて、其物を使用し収益したる後、其物を原状の儘て返還すること、消費貸借とは金銭其他の代替物即ち、米味噌醤油といった様なものを貸して、後日之れと同種類品等數量の同じき物を返還す契約である、此方には利息付と無利息の場合とあつて、普通の場合に何れも親切づくて貸借するもの、決して之れを利殖の目的で貸借するものでない、けれども其貸借の關係からして、茲に債権問題が起る、借りた物を返還されぬとき、利息を渡されぬとき、違つた品を返還したとき、穩かに話が濟めばよいが、若しも濟まぬとすれば法律で解決する外はない、之れ特に本編を設けて、豫め處すべき方法と其最後の解決を明示した所以である。

第一章 使用貸借と債権

第一節 借主に何んな義務あるか

親切に貸して呉れたものを、大切に使用収益して期日迄には返還すといふが人の道、若しも其用法を誤つたならば、貸主より直ぐ返還せよと請求されるも致し方があるまい、又借りた品は再び他に貸す事は出来ない、必らず豫め所有主たる貸主の承諾を経るが肝腎、無承諾なるに貸主が勝手に第三者に貸し渡せば、之れも矢張り所有者から取戻されてしまふ、詰り懇意づくて且其人を信用して貸したものの、夫れを断はり無しに貸すに至つては不都合の責は免かれない、處て借りた品を何日迄に返還すると約束すれば其日には屹度返還すべく、返還す日を定めずとせば、使用収益が終つた時に返還す義務がある。

茲に問題となるは借りた物を減損したときと、之れを他に賣つてしまつたとき等である、貸主は此場合修繕を請求する権利あれば、一方は元通りにして返還す義務がある、若し夫れが出来ぬときは損害を賠償する、只他人の物と知りながら、如何に困つたとて之れを他に扱拂ふたり、乃至は質に入れるが如きは、獨り民事上の賠償責任を負ふのみに止まらず、貸主から告訴されると、刑法上横領罪が成

立する、此邊の事は新編に於て詳述すべければ、須らくそを参考するが利益である。

第二節 返還するとき他品又は代金

消費物即ち金錢を借りたとすれば、それは銀貨で借りたのを今度は紙幣で返済してもよい、灘の菊正宗と稱する酒一樽を借りたならば、返還するときも同一の品を求めて届けばよい筈、然るを兎角慾深な者は、借りた時の貸主の親切を忘れて、ヒゲタ醬油を借りて使用しながら、返還するときには夫れと違つた類似の品を返済すといふ風で、徳義上且法律上許すべからざる事である、先方が黙つて其儘にしたからとて、此方は夫れでは済まぬ、間違つたものならば其旨を告げて、寧ろ借りた品よりは上等の品で返還すとも、下等の品を以て返還す様では、人の信用も失ひば又碌な死様はしないなどと言はれる。

尤も利息付と無利息の場合とあつて、利息附の場合には、其貸すべき物に損所が

あるとか、或は無量の不足して居るときは、貸主は損所のないもの、そして又不足しないものを貸してやる、無利息の場合は損所あり数量不足なりとも、夫れ丈の品夫れ丈の價額何れかを返還せよとい譯だが、時とする品物に依つては、急に借りた品と其品質數量の物をば、他より買求められぬ事もあらう、此時は貸主に能く事情を話して、代金で返還せば宜しい、何でも借りた品より上等の品を返還し、代金も普通の相場以上支拂ふ様にすれば文句はない、根が親切づくて貸すこと、債権者も大に情察すべきで、若し貸すに付て苟くも後日の事を心配するならば、豫め證文を取つて置く、證文を取つては拙いとあれば、相當の證人なりを何となく立會はして置くに限る、そうでないと後日の立證に困難するからである。

第八編 地上權と債權者

地上權は永小作權と同様、物權としての借地權で、他人の土地を借りて工作物又は竹木を所有する爲めに、其土地を使用する權利である、此權利は契約で得る場合が多いが、時としては遺言又は取得時効等に因つて取得する事もある、地方には珍らしいが、都會の地には地上權に付て地主と借地人との間に種々の争ひが起つて、果ては裁判沙汰を見る事がある、是等は以下章を分つて説明の勞を取らう。

第一章 契約證書及び登記

第一節 地主と地上權設定登記の可否

他人の土地を二年とか三年位借りやう、貸さうといふ事ならば、何も地上權などを設定する必要はない、單に使用貸借でも又賃貸借の形式に従ふが宜しい、何れ

も借りた地所に家屋を建るとか、其他の工事を施すといつたやうな場合に、二十年も三十年も借りて置かうと思ふ結果、茲に地上権を取得する譯である、處て此期限に付ては法律上別に何等の規定はない、何十年間でも借りて居られる、だが地主の方でも若しや地代が納まらなかつたら、或は借地人が借地に對し著るしき變更と來すといふ際には、夫れても尙何十年間も契約通り貸して置かねばならぬといふ事では困る、だによつてチャンと契約證文に於て、若し以上の如き不都合があれば、此契約は當然解除するといふ條件を付して居る、否付さねばいかぬ、そして是等の契約は公正證書で爲すべく、然る上に地上権設定の登記を経る、此登記を経るのは地主よりは寧ろ借地人に利益で、登記を経て居れば借地人が地代を未拂にしたら、其他土地に著るしき變更を加へ、契約條件に違背せん以上は、更らに此契約を解除して、他の者に貸す事は出來ない、堅い信用ある人であれば永らく借りて居て貰つた方が地主に取つて利益だが、若しも信用なく地代を遅延するが如き借地人に向つては、地上権設定の登記などがしてあると、之れを取消

すといふ手敷を要する、従つて取消さんければ他に貸す事が出來なくなるのみか萬一其土地を賣るとしても地上権の登記がしてあれば、自然價が安くなる、一得一失は數の免かれざる處で、此邊は豫め充分に研究した上で、爲すが最も利益である。

前述へた如くに、借地人が地代を拂はず、爲めに地主に於て損害を見る場合あつとすれば、契約證書を楯として契約解除地所明渡の訴を起される、地上権設定の登記が經てあれば、此契約證書を唯一證據として、且解除の原因となるべき事實を立證して、登記を取消すべく訴求する事が出来る。

第二節 地上権の年限を定めぬとき

地上権設定の際に、向ふ何年間と年限を定めて貸さなだときは、何れ當事者間に問題が起つたとせば、之れは何年と定めるかといふに、民法には其地方に別段の慣習があるとすれば、其慣習に依つて定むべきものとし、慣習もなく期間も未

定とあれば、此期間は裁判所へ申出て、をして何十年と裁定を仰ぐ外はない、處て裁判所では二十年以上五十年以下の範圍内にて、其土地上にある工作物又は竹木の種類、状況其他一切の事情を斟酌して、右の期間を定めて呉れる。

第二章 権利の抛棄と消滅

第一節 地上權を抛棄し得る場合

地上權の存續年限を定めなるときは、其地方に別段の慣習がなければ、地上權者即ち借地人は何時にても其權利を抛棄する事が出来る、併し茲に注意して欲しいのは、地代を支拂ふべき契約で借りて居たとすれば、借地人は此土地を借りて居る必要がないとか、乃至は嫌になつて他に家諸共に引越したいといふ場合もある、又コンナ高い地代の場所には居ることの、一日でも多い丈引合はぬ結果、地上權を抛棄して他に引移る者も往々見受ける、けれども突然地上權を抛棄するといつたでは、貸して置く地主が時に迷惑し、損失を蒙らぬ譯のものでもない、

其地所を明けた翌日から若くは翌月からでも、直ぐに借人が付くといふことならば、夫れは誠に結構で借人は變るも地代は繼續して入つて来るが、若しも直ぐに借人の無い時は何うか、借人の付く迄は地代は取れまい、夫れに借人が前以て地上權抛棄の旨を通知して置いて呉れば、地主は公然若くは内々で借人を探がすやがて前の借地人が引拂ふ迄には、新たに借地人が入るといふ便宜がある、然るに出し拔けに地上權を抛棄することを得るとせば、抛棄する者は差支ないが、一方地主は測らざる損失を蒙る、だによつて權利抛棄の一年前に其旨を地主に豫告するか、若くは今日突然抛棄すとせば、今後一年分丈の地代を拂はねばならぬかふすれば地主は不意の損害を受けんで済む、若し借地人が其何れかを取らん以上は、地主は彼れに向つて抛棄と認めたか、又は損害賠償の請求を爲す權利がある。

第二節 地上權消滅の後始末