

レハナリ從テ又債權擔保編第一百五十三條已下ニ於テ種子肥料ノ供給者及
 農業稼人ノ先取特權ノコトヲ規定セルモ此所謂先取特權ハ虛有者ノ他ノ
 債權者ニ對シテハ之ヲ行フコトヲ得ヘキモ用益者ノ他ノ債權者ニ對シテ
 ハ之ヲ行フコトヲ得サルハ勿論タリ
 樹林及竹林ニ於ケル木竹モ亦正サシク土地ノ有機的產出物ナリト雖モ土
 地ノ上ニ生スル他ノ果實トハ異ナリテ必スシモ天然ニ收取ノ時期アルモ
 ノニアラスシテ其收取ニ時期ヲ附スルモノアルハ概シテ人爲ニ依ルナリ
 殊ニ其收取ニ付テハ往々ニシテ慣習或ハ採伐方法ノ存スルモノアルヲ以
 テ既成民法財產編ハ其第五十九條乃至第六十二條ニ於テ特ニ樹林及竹林
 ニ於ケル用益權ニ付キ其範圍ヲ定メタリ即チ
 (一) 用益者ハ大小木ノ樹林及竹林ニ付テハ從來ノ所有者ノ慣習及採伐方
 ニ從ヒ定期ノ採伐ヲ爲シテ收益ス採伐方ノ未ダ確カニ定マラサルトキ
 ハ用益者ハ近傍ノ重モナル所有者又ハ國府縣市町村ニ屬スル樹林ノ慣
 習ニ從フ但採伐スル一箇月前ニ虛有者ニ豫告スルコトヲ要ストハ第五

十九條ノ規定スル所ナリ其意他ナラス從來ノ所有者ニ於テ定期採伐ヲ
 爲シタル樹木又ハ竹林ナルトキハ之カ用益者ハ當然定期ニ於テ其木竹
 ナ伐採スルコトヲ得ヘシト雖モ虛有者ノ慣習及採伐方法ニ從ハサルヘ
 カラス別ニ虛有者ニ特別ナル慣習モナク又採伐方モナキトキハ近傍ノ
 所有者又ハ國府縣市町村ニ屬スル樹林ニ就キ重ナル慣習ニ從テ之ヲ採
 伐スヘシト云フニ在リ後段ノ場合ニ於テハ採伐スル一箇月前ニ虛有者
 ニ豫告スルコトヲ必要トナシタルハ蓋シ虛有者ヲシテ用益者カ果シテ
 法律ニ從テ伐採スルヤ否ヤヲ監督セシメントスルニ在ルコト、知ル可
 シ然リ而シテ小樹木若クハ竹林ハ何レノ場所ニ在リ又何人ノ所有タル
 ニ拘ラス定期採伐ノ慣習アルヲ常トナスト雖モ大樹木ニ至リテハ定期
 採伐ノ慣習ナキモ甚ダ多シ故ニ財產編ハ其第六十條第一項ニ
 (二) 從來ノ所有者ノ定期採伐ヲ爲サハリ保存木及大樹木ニ付テハ用益
 者ハ樹木ノ定期產出物ノミヲ得ルノ權利ヲ有スト規定シテ定期採伐ノ
 慣習ナキ已上ハ之ヲ收取スルノ權ハ當然用益者ノ收益權中ニ包含セサ

ルモノトナシ只其之ニ包含スルハ其樹木ヨリ生スル定期產出物ニ限レ
 リ然レトモ定期採伐ノ慣習ナキモノト雖モ當事者ノ特約アルニ於テハ
 用益者ハ之ヲ採伐スルコトヲ得ヘキハ勿論タリ殊ニ又落葉或ハ枯枝ノ
 如キモノニ至リテハ定期產出物即チ果實ニアラサルカ故ニ法律ノ規定
 又ハ特約アルニアラサレハ用益者ハ之ヲ收取スルコトヲ得サルヘシ然
 レトモ一ノ用益權ニシテ是等ノ樹木ト建物ニ連絡シテ設定セラレタル
 場合ニハ其建物ニ大修繕ヲ要スル場合ニ限リ財產編ハ第六十條第二項
 ニ於テ然レトモ用益權ノ存スル建物ノ大修繕ヲ要スルトキハ用益者ハ
 枯レ又ハ倒レタル大樹木ヲ之ニ用ユルコトヲ得若シ生木ヲ要スルトキ
 ハ虛有者立會ニテ其必要ヲ證セシ後之ヲ採伐スルコトヲ得ト規定シテ
 多少ノ例外ヲ設ケタリ蓋シ小修繕ハ收益ヲ以テ之ヲ爲スコトヲ得ヘキ
 モ大修繕ニ至リテハ一ニ收益ノミニ依ルヘカラサルヲ以テナリ而シテ
 其修繕ニ於ケル大小ノ區別ニ付テハ財產編ハ之ヲ其第八十六條ニ明示
 シタリ

(三) 又時ニ或ハ樹木其物ノ上ニ用益權ヲ設定スルコトアリ此場合ニ於テ
 ハ樹木其物ハ即チ用益物ナルカ故ニ之カ用益者ハ其樹木ヲ採伐スルヲ
 得サルハ勿論ナリト雖モ凡ソ用益者カ用益物ヲ保存スルニハ善良ナル
 管理人ト同一ノ注意ヲ加フヘキノ責ニ任スルモノダレハ財產編ハ之ニ
 二ツノ特例ヲ設ケタリ即チ

(甲) 第六十一條ニ於テ用益者ハ用益樹木ヲ支持スルニ必要ナル棚架支
 柱又ハ杭材ニ用ユル竹木ヲ何時ニモ其用益地ノ樹林及竹林ヨリ採取
 スルコトヲ得トアリ

(乙) 第六十二條ニ於テ用益者ハ用益樹木ヲ植續キ又ハ植増スル爲メ其
 用益地ノ苗床ノ苗木ヲ採取スルコトヲ得又用益者ハ其苗床ノ苗木ヲ定
 期ニ賣ルコトヲ得但從來此用方アルトキ又ハ其生殖カ用益地ノ需用ニ
 餘ルトキニ限ル右孰レノ場合ニ於テモ用益者ハ苗木又ハ種子ヲ以テ苗
 木ヲ保持スルコトヲ要ストアル是ナリ是等ノコトタル善良ナル管理人
 ノ所爲ニ於テ常ニナカルヘカラサルモノニ屬スト雖モ抑モ亦一方ヨリ

云へハ虚有者ノ利益タルコト明カナリ何トナレハ斯ル場合ニ於テ用益者ニ是等ノ特權ヲ與フルコトナキトキハ却テ用益物ヲ荒廢ニ屬セシムルコトアルヘケレハナリ只第六十一條ニハ用益權ノ樹木ノ上ニ設定セラレタル場合ノコトヲ規定シ第六十二條ニハ樹木ト苗木場トノ上ニ設定セラレタル場合ノコトヲ規定シタレトモ時ニ或ハ苗木場ノミノ上ニ設定セラル、コトナシトセサル可シ然ルニ此場合ノコトニ付テハ何等ノ規定モ之ヲ設ケサルヲ以テ世人或ハ苗木場ノミノ上ニ設定セラレタルトキハ用益者ニ右等ノ特權ナキヤチ疑フモノアルヘシト雖モ是レ決シテ法律ノ精神ニ在ラス此場合ニ於テモ亦用益者ハ其苗木ヲ賣却シ又ハ自己ノ用ニ充ツルコトヲ得ヘキハ勿論タル可シ尤モ右何レノ場合ニ在リテモ用益物保存ノ責ニ任セサルヘカラサルハ當然ナリトス

若シ又一ノ用益權ニシテ獸畜ノ上ニ設定セラレタルトキハ其用益者ノ收益權ノ範圍ハ如何財産篇ハ之ヲ其第五十三條ニ規定シテ曰ク獸畜ノ子ハ其産出ノ時ヨリ用益者ニ屬ス乳汁肥料及剪毛季節ニ剪取シタル羊毛モ亦

同シト是ニ依テ之ヲ見レハ獸畜ノ用益者ハ即チ其獸畜ノ産ミタル子乳汁肥料及羊毛ヲ取得スルノ權利アルコト明カナリト雖モ是等ノ權利内ニテモ獸畜ノ子及羊毛ヲ取得スル權利ノ外ハ用益者ノ收益權中ニ當然包含スルモノトハナス可カラサルナリ何トナレハ乳汁及肥料ノ如キモノニ至リテハ收取ニ定期アルモノニアラサルカ故ニ之ヲ以テ天然ノ果實トナスコトヲ得サレハナリサレハ此場合ニ於テ用益者カ乳汁及肥料ノ如キモノマテモ之ヲ取得スルコトヲ得ルハ法律ノ規定アルカ爲メニシテ若シ法律ニ規定ナクンハ特約ニ依ルノ外取得スルコトヲ得サルモノト知ラサル可カラス蓋シ乳汁及肥料ノ如キモノハ收取ニ定期ナキ已上ハ單純ノ産出物ニ外ナラサルヲ以テナリ然リ而シテ此種ノ果實若クハ産出物ニシテ未ダ母體タル獸畜ヲ分離セサルトキハ取りモ直サス用益物其レ自身ノ一部ニ外ナラサレハ之カ所有權ハ其母體タル獸畜ト共ニ虚有者ニ屬シ居ルモノナルコト勿論ニシテ其用益者ニ屬スルハ分離ノ後ニ在ルコト當然ナリ然レトモ羊毛ノ如キ收取ニ定期アルモノニ至リテハ其收取ノ季節ニ至リテ分

離シタルモノニアラサレハ尙ホ之カ所有權ハ用益者ニ屬セスシテ却テ虛有者ニ屬スヘキモノトナセルカ如シ即チ法文中ニモ剪毛季節ニ剪取シタル剪毛ト明記シテ此主意ヲ明カニセリ只法文中收取季節前ニ用益權ノ消滅シタル場合ニ於ケル處分方ヲ規定セサルヨリ世人或ハ用益權ノ消滅シタル後ニ在リテモ其剪毛季節ニ至リテ剪取シタル剪毛ハ矢張り用益者ノ所屬トナス可シト云フカ如キ疑惑ヲ生スル者ナキニアラサルヘシト雖モ是レ土地ヨリ產出シタル果實ノ場合ト同シク收取季節前ニ用益權ノ消滅シタルトキハ用益者ハ其收益權ヲ失フ可キハ論ヲ俟タス之ニ反シテ用益權設定ノ當時獸畜ニ添附セル剪毛ナルモ尙ホ剪取ノ季節ニ至ラサルモノナルトキハ用益者ハ其季節ニ至リテ之ヲ收取スルコトヲ得ヘキナリ鑛石類ハ收取ニ定期アルモノニアラサレハ天然ノ果實ニアラスシテ產出物ナリ故ニ土地ノ用益者ハ特約アルカ若クハ法律ノ規定ニ依ルニアラサレハ之ヲ收取スルノ權ナシ殊ニ此類ノ產出物ニ付テハ特別法ノ存在スルモノアルヲ以テ其特別法ニ依ラサルヘカラサルノ必要アリ是ヲ以テ財產

編ハ其第六十三條第一項ニ於テ用益地ニ既ニ採掘ヲ始メ且ツ特別法ニ從フヲ要セサル石類石灰類其他ノ物ノ石坑アルトキハ用益者ハ從來ノ所有者ノ如ク其收益ヲ爲スト規定シ特別法ニ從フヲ要セサル鑛石類ニシテ所有者カ既ニ其採掘ヲ始メ居ルモノニ限り天然ノ果實ニ準シテ用益者ニ於テ收取スルノ權利アルコトヲ明示セリサレハ反對ニ於テ所有者カ未ダ採掘ヲ始メサル所ノ鑛石類ハ用益者ニ收取ノ權利ナキコト勿論タリ然ラハ則チ何ニカ故ニ法律ハ所有者カ既ニ採掘ヲ始メ居リタルト否トニ因リテ用益者ノ收益權上ニ斯ル區別ヲ設ケタルヤト云フニ是レ畢竟虛有者及用益者ノ意思ヲ推測シタル結果ニ過キサルノミ即チ採掘ヲ始メタル土地ノ上ニ用益權ヲ設定シタルトキハ虛有者ニハ必ス用益者ヲシテ之ヲ收取セシムルノ意思アリ用益者ニモ亦必ス之ヲ收取シ得ヘシトナスノ意思アルモノナルコトヲ推測シ得ヘシト雖モ未ダ採掘ヲ始メサル土地ノ上ニ用益權ヲ設定シタルトキハ到底斯ル推測ヲ爲スコト能ハサルナリ然リ而シテ特別法ニ規定セル鑛石ノ類ハ必スシモ土地所有者ノ所有トナスヘカラサ

ルノミナラズ現ニ鑛業條例ニハ十九種ノ鑛物ヲ掲ケ其未タ採掘セサルモ
 ノハ國ノ所有ニシテ地表所有者ノ所有ニアラサルコトヲ明示セリ是ヲ以
 テ是等ノ鑛物ニ付テハ民法ノ關係スル所ニアラスシテ一ニ其特別法ニ因
 ルヘキモノダレハ前顯第六十三條用益者カ其用益地ニ於ケル鑛石類ニ付
 テノ規定ハ其鑛石類カ土地ノ所有者ニ屬シ居ル場合ニ適用スヘキモノダ
 ルニ過キサルコト勿論タリ
 夫レ斯クノ如ク用益者ハ用益地ニ既ニ採掘ヲ始メ且ツ特別法ニ依ルヲ要
 セサル鑛石類ハ之ヲ收取スルノ權アリト雖モ其鑛石類ニ於ケル所有權ニ
 至リテハ採掘ノ後ニアラサレハ用益者ニ屬セサルハ當然ナリ何トナレハ
 未タ採掘セサル鑛石類ハ用益物其レ自身ノ一部ヲ成シ居ルヲ以テ虛有者
 ノ所有ヲ離ル、コトナケレハナリ尤モ財産編ハ其第六十三條第二項ニ於
 テ未タ採掘ヲ始メサリシ鑛石類並ニ一ヲヒ採掘ヲ始メタルモ其採掘ヲ廢
 止シタル鑛石類ニ對シ用益者ノ權利ニ多少ノ例外ヲ設ケタリ即チ同項ニ
 曰ク右石坑ヲ未タ採掘セズ又ハ其採掘ヲ廢シタルトキハ用益者ハ其用益

ニ

物○中○ノ○建○物○牆○壁○其○他○ノ○部○分○ノ○大○小○修○繕○ニ○必○要○ナ○ル○材○料○ヲ○採○取○ス○ル○コ○ト○ヲ
 得○但○シ○其○土○地○ヲ○損○傷○セ○ス○且○第○六○十○條○ニ○記○載○シ○タル○如○ク○豫○メ○其○必○要○ヲ○證○ス
 ル○コ○ト○ヲ○要○ス○ト○即○チ○未○タ○採○掘○ヲ○始○メ○ス○又○ハ○縱○令○一○旦○之○ヲ○始○ム○ル○モ○既○ニ○廢
 止○シ○タル○モ○ノ○ニ○付○テ○ハ○用○益○者○ハ○其○鑛○石○類○ヲ○採○取○ス○ル○コ○ト○ヲ○得○サ○ル○ハ○前○述
 ノ○理○由○ニ○基○ツ○ク○ト○離○モ○其○用○益○物○ヲ○修○繕○ス○ル○カ○爲○メ○ニ○ハ○其○必○要○ヲ○證○明○シ○テ
 修○繕○用○ノ○材○料○ヲ○採○取○ス○ル○コ○ト○ヲ○得○ル○モ○ト○ナ○シ○タル○ナリ○是○レ○第○六○十○條○第
 二○項○ノ○規○定○ト○同○一○ノ○精○神○ニ○出○タル○モ○ノ○ニ○外○ナ○ラ○ス○只○異○ナル○所○ハ○第○六○十○條
 第○二○項○ノ○場○合○ニ○ハ○大○修○繕○ヲ○爲○ス○場○合○ニ○限○レ○ル○モ○該○項○ハ○大○小○修○繕○ノ○場○合○ト
 モ○之○ヲ○適○用○ス○ル○コ○ト○ヲ○得○ル○ト○又○彼○レ○ニ○ハ○用○益○物○ヲ○損○傷○セ○ス○ト○ノ○條○件○ヲ○設
 ケ○サ○ル○ニ○此○レ○ニ○ハ○特○ニ○土○地○ヲ○損○傷○セ○ス○ト○ノ○條○件○ヲ○設○ケ○タル○ニ○在○ル○ノ○ミ○然
 レ○ト○モ○彼○レ○此○レ○此○差○異○ヲ○設○ケ○タル○所○以○ノ○理○由○ニ○至○リ○テ○ハ○更○ニ○了○解○ス○ル○コ
 ト○能○ハ○サ○ル○ナリ○何○ト○ナ○レ○ハ○樹○木○ト○鑛○石○類○ノ○區○別○ニ○因○リ○テ○斯○ル○差○異○ノ○生○ス
 ヘ○キ○理○由○ナ○ケ○レ○ハ○ナリ○思フ○ニ○是○レ○立○法○者○ノ○粗○漏○タ○ル○ニ○外○ナ○ラ○サ○ル○ヘシ
 財○產○編○ハ○又○其○第○六○十○三○條○第○三○項○ニ○用○益○者○ハ○前○二○項○ノ○區○別○ニ○從○ヒ○其○用○益○地

三

ノ○泥○炭○及○肥○料○土○ニ○付○キ○収○益○ス○ル○コ○ト○ヲ○得○ト○規○定○シ○タ○リ○泥○炭○ト○ハ○即○チ○一○種
 ノ○燃○質○ア○ル○泥○土○ニ○シ○テ○石○炭○ニ○似○テ○非○ナ○ル○モ○ノ○ナ○リ○肥○料○土○ト○ハ○石○灰○ノ○類○ヲ
 謂○フ○而○シ○テ○是○等○モ○亦○産○出○物○ニ○シ○テ○鑽○石○ト○其○類○ヲ○同○ウ○ス○ル○モ○ノ○ナ○レ○ハ○之○ヲ
 以○テ○前○述○ス○ル○所○ノ○區○別○ニ○從○ヒ○用○益○者○ニ○採○取○ノ○權○ア○ル○モ○ノ○ト○ナ○ス○ハ○固○ヨリ
 當○然○タ○ル○可○シ○然○レ○ト○モ○泥○炭○ハ○建○物○其○他○ノ○修○繕○用○ニ○爲○ス○可○キ○材○料○ニ○ア○ラ○サ
 ル○カ○故○ニ○該○條○中○前○二○項○ノ○區○別○ニ○從○ヒ○ト○ア○ル○モ○前○ノ○一○項○ハ○此○場○合○ニ○之○ヲ○適
 用○ス○可○カ○ラ○サ○ル○コ○ト○、○知○ル○可○シ
 倍○又○埋○藏○物○ハ○固○ヨリ○果○實○ニ○モ○ア○ラ○ス○又○産○出○物○ニ○モ○ア○ラ○サ○ル○ヲ○以○テ○用○益○物
 中○ニ○於○テ○之○ヲ○發○見○ス○ル○コ○ト○ア○ル○モ○用○益○者○ハ○其○收○益○權○ニ○因○リ○テ○之○ヲ○收○取○ス
 ル○コ○ト○ヲ○得○サ○ル○ハ○勿○論○タ○リ○然○レ○ト○モ○財○産○取○得○編○ハ○其○第○五○條○第○一○項○ニ○於○テ
 他○人○ニ○屬○ス○ル○物○ノ○中○ニ○於○テ○偶○然○ニ○發○見○シ○タル○埋○藏○物○ハ○所○有○者○ノ○知○レ○サ○ル
 ト○キ○ハ○其○一○半○ヲ○發○見○者○ニ○附○與○ス○ト○規○定○シ○タル○ヨリ○用○益○者○カ○其○用○益○物○中○ニ
 於○テ○所○有○主○ア○ラ○サ○ル○埋○藏○物○ヲ○發○見○シ○タル○ト○キ○ハ○其○一○半○ハ○用○益○者○ニ○屬○ス○ヘ
 キ○ヲ○以○テ○人○或○ハ○之○ヲ○用○益○者○ノ○收○益○權○ニ○因○ル○モ○ノ○ト○ナ○ス○ヤ○モ○計○ル○ヘ○カ○ラ○ス

四

五

ト○雖○モ○是○レ○決○シ○テ○用○益○者○ノ○收○益○權○ヨリ○生○ス○ル○ノ○權○利○ニ○ア○ラ○ス○シ○テ○發○見○者
 タ○ル○ニ○因○リ○テ○生○ス○ル○ノ○權○利○タ○リ○然○ル○ニ○財○産○編○ハ○不○思○議○ニ○モ○其○第○六○十○四○條
 ニ○於○テ○用○益○者○ハ○用○益○不○動○産○ニ○於○テ○第○三○者○ノ○發○見○シ○タル○埋○藏○物○ニ○付○キ○權○利
 ナ○ク○有○セ○ス○ト○規○定○シ○テ○用○益○者○自○カ○ラ○カ○發○見○シ○タル○ト○キ○ハ○用○益○者○ト○シ○テ○收○益
 ス○ル○ノ○權○利○ヲ○有○ス○ル○モ○ノ○タル○カ○如○キ○意○ヲ○示○シ○タ○リ○既○ニ○埋○藏○物○ニ○付○テ○ハ○所
 有○者○ナ○キ○ト○キ○ハ○一○半○ハ○發○見○者○ニ○屬○シ○其○他○ノ○一○半○ハ○物○ノ○埋○藏○シ○居○リ○タル○物
 ノ○所○有○者○ニ○屬○ス○ル○モ○ノ○ト○ナ○ス○已○上○ハ○第○三○者○ノ○發○見○シ○タル○埋○藏○物○ニ○付○テ○所
 有○者○ナ○キ○場○合○ト○雖○モ○用○益○者○ハ○之○ニ○付○キ○何○等○ノ○權○利○モ○之○ヲ○有○ス○ル○モ○ノ○ニ○ア
 ラ○サ○ル○コ○ト○勿○論○ナ○ル○ノ○ミ○ナ○ラ○ス○タ○ト○ヒ○自○カ○ラ○之○ヲ○發○見○シ○タル○場○合○ト○雖○モ
 只○發○見○者○ト○シ○テ○其○一○半○ヲ○得○ル○ノ○ミ○ニ○シ○テ○用○益○者○ト○シ○テ○之○ヲ○收○得○ス○ル○モ○ノ
 ニ○ア○ラ○サ○ル○ナ○リ
 狩○獵○及○捕○漁○ノ○權○ニ○付○テ○ハ○古○來○ヨリ○多○少○ノ○論○議○ナ○キ○ニ○ア○ラ○ス○ト○雖○モ○土○地○ノ
 所○有○者○カ○其○地○上○ニ○於○テ○狩○獵○及○捕○漁○ヲ○爲○ス○ハ○即○チ○其○所○有○權○ヲ○行○フ○モ○ノ○ニ○シ
 テ○所○有○權○中○ニ○包○含○ス○ル○收○益○權○ニ○準○ス○可○キ○モ○ノ○ト○ナ○ス○ノ○說○ハ○近○世○法○理○ノ○是

認スル所ナルカ如シ既ニ地上ニ於テ狩獵及捕漁ヲ爲スノ權ニシテ其土地ノ所有者ニ屬スルモノトナス已上ハ其土地ノ上ニ用益權ヲ設定シタルトキハ用益者ハ所有者ト同シク其地上ニ於テ狩獵及捕漁ヲ爲スノ權ヲ有ス可キハ當然ナリ何トナレハ用益者ハ收益ニ付テハ所有者ト同シキ權利ヲ有スルモノダレハナリ是ヲ以テ財産編ハ其第六十五條ニ於テ用益者ハ收益地ニ於テ狩獵及捕漁ヲ爲スノ權利ヲ有スト規定シタリ然レトモ空中ヲ奔飛スル鳥類地上ヲ奔走スル獸類河中ニ游泳スル魚類何レモ皆ナ土地ヨリ生スル天然ノ果實ト云フ可カラサルハ勿論之ヲ以テ產出物トモナス可カラサルカ故ニ其之ヲ狩獵シ若クハ捕漁スルハ所有權中ニ包含スル純粹ノ收益權ニアラス唯法律カ土地ノ所有者ニ於テ之ヲ狩獵シ若クハ捕漁スルコトヲ得ルモノトナスハ其鳥獸及魚類ヲ土地ヨリ生スル天然ノ果實ニ準スルニ過キサルコト、知ル可シ尤モ狩獵ニ付テハ現ニ狩獵規則ノ行ハル、モノアリテ財産編ニ於ケル規定ト其精神ヲ異ニスル所アリ

已上述ヘタル所ハ天然ノ果實產出物及之ニ準ス可キモノニ於ケル用益者

六

ノ收益權ニ關シ既成民法財産編ニ於ケル規定ノ大要ニ過キス然ルニ天然ノ果實ト云ヒ又產出物ト云ヒ未ダ收取セサル内ニ用益權ノ消滅スルコトナシトセス斯ル場合ニ於テハ其果實ト云ヒ產出物ト云ヒ當然虛有者ニ屬スヘキハ勿論ナリ何トナレハ既ニ述ヘタルカ如ク果實及產出物ハ其母體ヲ分離シタル後ニアラサレハ用益者ハ之ニ對シ所有權ヲ行フコトヲ得サレハナリ去リナガラ用益權消滅ノ當時土地ニ附着セル所ノ果實又ハ產出物ニ至リテハ用益者カ其用益權ノ繼續中ニ多少ノ努力ト費用トヲ消費シテ培養シタル結果タルモノナシトセサル可キカ故ニ斯ル場合ニ在リテハ用益權消滅ノ當時用益者ハ其土地ニ附着セル所ノ果實及產出物ノ爲ニ消費シタル費用等ノ賠償ヲ虛有者ニ對シテ要求スルコトヲ得ヘキカ如シト雖モ財産編ハ其第六十九條第一項ニ於テ用益者ハ用益權消滅ノ時猶ホ土地ニ附着シテ其收取セザリシ果實及產出物ノ爲メ償金ヲ求ムル權利ヲ有セスト規定シテタトヒ用益地ニ於ケル果實又ハ產出物ハ用益者ノ努力及費用ノ結果タリトモ用益權消滅ノ當時用益者ニ於テ尚ホ收取セザリシモ

七

ノナルトキハ其所有權ハ虛有者ニ歸シ用益者ハ償金ヲモ之ヲ要求スルコトヲ得サルモノトナセリ是レ即チ用益者ノ意思ヲ推測シタルモノニシテ第五十條第二項ニ用益者ハ收益ヲ始ムル時根枝ニ由リテ土地ニ附着スル果實ヲ其成熟ニ至リテ收取スルノ權利ヲ有ス但耕耘種子栽培ノ費用ヲ虛有者ニ償還スルヲ要ストアル規定ト正サシク照應スルノ規定タリ詳言セハ用益者カ果實及產出物ニ就キ所有權ヲ有スルハ其母體ヨリ分離シタル時ニ在ルモノタルニ用益權消滅ノ時尚ホ之ヲ收取セサリシハ虛有者ニ贈與スルノ意思アリタルモノトハ推測スルナリ學者或ハ此規定ヲ以テ雙方ノ間ノ爭ヲ避クルコトヲ期シタルモノト説明スト雖モ余ヲ以テ之ヲ見レハ其謬レルノ説タルコト余カ已ニ第五十條第二項ノ規定ニ就キ講述シタル當時ニ述ヘタル所ト同一ナリ故ニ再ヒ茲ニ説明スルノ必要ナカルヘシ然ラハ即チ用益者カ用益物ニ改良ヲ加ヘ用益物ノ價格ヲ増シタルカ如キ場合ニ在リテハ用益者ハ用益權消滅ノ當時虛有者ニ對シテ其改良ノ爲メニ償金ヲ求ムルコトヲ得ヘキカ財產編ハ其第六十九條第二項ニ於テ用益

物ニ改良ヲ加ヘテ價格ヲ増シタルトキト雖モ其改良ノ爲メ虛有者ニ對シテ償金ヲ求ムルコトヲ得スト規定セリ學者又此規定ヲ以テ雙方ノ間ニ生スヘキ無益ノ紛擾ヲ避ケンコトヲ期シタルモノトナシ例ハ用益者カ用益地ニ或ハ堤防ヲ築キ或ハ用益家屋ニ粧飾ヲ爲シ爲メニ其用益物ノ價格ヲ増スカ如キコトアルモ其之カ改良ヲ施シタルカ爲メニ増シタル所ノ價格ノ如キハ確然定ムルコト困難ナルヲ以テ若シ償金ヲ求ムルコトヲ得ルモノトセハ必スヤ紛擾ヲ免カレサルヘキナリト云ヘリ然レトモ余ヲ以テ之ヲ見レハ改良ハ修繕トハ異ナリテ用益物ノ爲メニ必ス爲サハルヘカラサル性質ノ事柄ニアラスシテ寧ロ用益者カ自己ノ利益ノ爲メニ之ヲ爲スモノナルカ故ニ用益者ハ其改良ノ爲メニ用ヒタル材料ヲ收去スルコトヲ得ルモ若シ之ヲ收去セサルトキハ矢張り虛有者ニ贈與スルノ意思アリタルモノト推測シテ此規定アルヲ信スルナリ此故ニ同條第三項ニ於テ用益者ハ自己ノ設ケタル建物樹木粧飾物其他ノ附加物ヲ收去スルコトヲ得但其用益物ヲ舊狀ニ復スルコトヲ要スト規定シテ用益物ヲ舊狀ニ復シサヘ

スレハ用益者カ自カラ設ケタル建物ハ勿論樹木粧飾其他ノ附加物ニシテ
用益物改良ノ爲メニ備ヘ附ケタルモノト雖モ之ヲ收去スルコトヲ得ルモ
ノトナセリ之ニ反シテ用益物修繕ノ爲メニ用ヒタル材料等ニ在リテハ用
益者ハ之ヲ收去スルコトヲ得サルナリ

(二) 法定ノ果實

法定ノ果實トハ物ノ使用ニ依テ生スル利得ヲ總稱ス即チ金利貸料公債ノ
利子株券ヨリ生スル配當金ノ類ハ法定ノ果實ナリトハ余カ既ニ述ヘタル
所ニシテ財産編第五十四條第二項ニ法定ノ果實ハ用益物ニ付キ第三者ヨ
リ金錢ヲ以テ拂フヘキ納額即チ土地建物ノ借賃借入金ノ利息會社ノ配當
金○年○金○權○ノ○年○金○石○坑○ノ○借○料○ノ○類○ナ○リ○ト○アル○ニ○依○テ○之○ヲ○見○ル○モ○其○性○質○ヲ○知
ル○ニ○足○ル○可○シ○然○ラ○ハ○則○チ○茲○ニ○所○謂○法○定○ノ○果○實○ニ○於○ケ○ル○用○益○者○ノ○收○益○ニ○於
テ○ノ○始○終○ハ○如○何○ト○云○フ○ニ○財○產○編○ハ○其○第○五○十○六○條○第○一○項○ニ○法○定○ノ○果○實○ハ○其
拂○渡○時○期○ノ○如○何○ヲ○問○ハ○ス○收○益○ヲ○始○ム○ル○コ○ト○ヲ○得○ル○時○ヨ○リ○用○益○權○ノ○消○滅○ス
ル○マ○テ○用○益○者○日○割○ヲ○以○テ○之○ヲ○取○得○ス○ト○規○定○シ○テ○天○然○ノ○果○實○ニ○於○ケ○ル○取○得

ニ關スル規定トハ大ニ其趣キチ異ニセシメタリ蓋シ天然ノ果實ハ母體ヨ
リ分離ノ時期ヲ以テ所有權所屬ノ分界トナスチ原則トシタルヲ以テ法定
ノ果實ニ付テモ亦之ト同一ノ精神ヲ適用セハ仕拂ノ有無ニ依リテ分界ヲ
立テ用益權ノ開始シタル時ニ既ニ虛有者ニ仕拂ヒタルモノハ虛有者ノ所
屬トシ其未ダ仕拂ハサルモノハ用益者ノ所屬トナシ用益權消滅ノ時用益
者ニ仕拂ヒタルモノハ用益者ノ所屬トシ未ダ仕拂ハサルモノハ虛有者ノ
所屬トナサハルヘカラスト雖モ斯クノ如クスルトキハ仕拂ヒニ一日ノ差
アルモ彼レ此レニ圖ラサル不幸ヲ來タス可キカ故ニ法律ハ虛有者ニモ用
益者ニモ公平ニ收益權ヲ有セシメンコトヲ期シ其仕拂ノ有無ニ拘ラス日
割ヲ以テ計算スルコトハハナシタルナリ故ニ一ノ用益權ニシテ一月一日
ニ始マリ十二月三十一日ニ終ハリタルモノナリトセハ三百六十五日間ノ
收益ハ用益者ニ於テ之ヲ爲スコトヲ得ヘシ天然ノ果實ト雖モ實際ニ不便
ヲ感スルコトナクハ右ノ如ク日割計算ヲ以テ其收益ノ分界ヲ定ムルヲ
公平トナスト雖モ如何セン天然ノ果實ニ至リテハ計算上甚ダシキ煩雜ヲ

來タスヘキヲ以テ止ムヲ得ス母體ヨリ分離ノ時期ヲ以テ其分界トハナシ
 タルナリ然リ而シテ財產編ハ終身年金權ノ用益者ノ收益權ノコトニ關シ
 特ニ其第五十七條ニ終身年金權ノ用益者ハ年金權者ト同シク其年金ヲ取
 取スルノ權利ヲ有ス但反對ノ條件アルトキハ此限ニ在ラス既ニ設定シタ
 ル用益權ニ付キ更ニ用益權ヲ得タル者ハ原用益者ニ屬スル一切ノ權利ヲ
 行フト規定シタレトモ是レ余カ既ニ本章第一節第四款ニ於テ述ヘタル所
 ニ依リテ明カナルノミナラス全ク不用ノ規定タルヲ以テ茲ニ説明スルノ
 必要ナカルヘシ

三、 使用權

使用權トハ之ヲ廣義ニ用ユルトキハ收益權ヲモ包含セシメテ更ニ不當ナル
 コトナシ蓋シ收益ハ間接ノ使用ニ外ナラサレハナリ然レトモ既成民法財產
 編ニ於テハ收益權ヲ使用權中ヨリ分離セシメ用益權ハ使用及收益ヲ爲スノ
 權利ナリト明示シタルヲ以テ用益者ノ收益權ノ外尙ホ其使用權ノコトヲ講
 述セサルヘカラサルノ必要ヲ生ゼリ殊ニ又財產編ハ別ニ使用權ト稱スル一

種ノ用益權アルコトヲ認メテ其第二章第二節ニ於テ之ニ關スル規定ヲ掲ケ
 タルカ故ニ彼レ此レヲ區別セシカ爲メニモ亦茲ニ用益者ノ使用權ニ付キ多
 少ノ辨明ヲ爲スノ必要アリ即チ財產編第二章第二節ニ掲グル所ノ使用權ハ
 其第一百十條ノ法文ニモ示スカ如ク使用者及其家族ノ需用ノ程度ニ限ルノ用
 益權ヲ云フコトナレトモ茲ニ所謂使用權ハ一般ノ用益權ニ附從スル所ノ權
 利ニシテ單純ナル使用ノミヲ指示スルニ過キサルコト、知ル可キナリ而シ
 テ右第二節ニ掲グル使用權ノコトニ至リテハ余之ヲ後章ニ説明ス可シ
 借用益權ニシテ既ニ使用及收益ヲ爲スノ權利タル已上ハ用益者ハ用益物ヲ
 使用スルノ權利ヲ有ス可キハ勿論ノコトナルノミナラス用益物ニ就キ收益
 ヲ爲スニハ必ス之ヲ使用セサルヘカラサルハ當然ナリトス然レトモ其之カ
 使用ヲ爲スニハ用益物自身ノ用方ニ從ハサルヘカラス故ニ例ヘハ一ノ用益
 權ニシテ耕地上ニ設定セラレタルモノナルトキハ用益者ハ單ニ耕地トシテ
 其用益物ヲ使用スルコトヲ得ルノミニシテ之ヲ以テ宅地ニ使用スルコトヲ
 得サルヘク又其用益權ニシテ乘馬ノ上ニ設定セラレタルモノナルトキハ用

益者ハ用益物タル乗馬ヲ荷馬ニ流用スルコトヲ得サルヘキナリ畢竟是レ虛
 有者カ用益權ヲ設定シタル當時ノ意思ヲ推測セハ用益者ヲシテ在來ノ用方
 ニ從ヒ使用セシメノコトヲ期シタルモノトナサ、ルヲ得サルノミナラス耕
 地ヲ變シテ宅地ト爲スカ如キハ正サシク用益物ノ本體ヲ變スルモノタレハ
 ナリ用益物ノ本體ヲ變スルハ其用益物自身ヲ處分スルノ結果トナルヲ以テ
 用益權ノ如キ他人ノ物ニ就キ設定シ特ニ使用及收益ヲ爲スノ權利ニ限ルモ
 ノニ對シテハ許ス可キコトニアラサルハ論ヲ俟タス既成民法財産編ハ余カ
 既ニ述ヘタルカ如ク用益權ノ定義中其用方ニ從ヒ其元質本體ヲ變スルコト
 ナク、一句ヲ置キタレトモ是レ素ヨリ冗文タルコト明カナリ何トナレハ用
 益物ノ元質本體ヲ變スルハ取りモ直サス處分權ノ實行ニ外ナラサレハ用益
 權ノ性質ニ於テ既ニ爲スヲ得サルコトニ屬シ其用方ニ從フ可キハ單ニ虛有
 者ノ意思ヲ推測シタル結果ニ過キサレハナリ
 夫レ然リ然リト雖モ凡ソ用益物ノ何種ニ係ルヲ問ハス之ヲ使用スル已上ハ
 自然ノ毀損ハ到底免カルヘキモノニアラサルハ勿論ナルカ故ニ使用上ヨリ

自然ニ毀損シタレハトテ其毀損ヲ以テ直チニ用益物ノ本體ヲ變シタルモノ
 ト爲シ用益者ヲシテ其責ニ任セシム可カラサルハ當然ナリ語ヲ換ヘテ云ヘ
 ハ自然ノ毀損ハ使用ト相離ル可キモノニアラスシテ寧ロ用益權ノ實行ヨリ
 當然生ス可キ結果ナリト知リテ不可ナカル可シ是ヲ以テ財産編第八十四條
 ニモ用益者カ收益ヲ始メタルトキハ善良ナル管理人ノ如ク用益物ノ保存ニ
 注意スルコトヲ要ス若シ其過失又ハ懈怠ヨリ用益物ヲ滅失又ハ毀損セシメ
 タルトキハ其責ニ任スト規定シテ苟モ用益者ニ過失若クハ懈怠アラサル已
 上ハ用益物ノ滅失又ハ毀損スルコトアルモ用益者ハ其責ニ任スルニ及ハサ
 ルモノトナセリ然ルニ用益物ノ種類ニ因リテハ縦合用方ニ從ヒ使用スルモ
 自然ニ毀損スルハ勿論過失若クハ懈怠ニ因リテ最モ毀損シ易キモノナシト
 セス即チ住居用ノ器具ノ如キハ此種類ニ屬スルモノニシテ此等ノ物ノ上ニ
 用益權ヲ設定シタルトキハ用益者ノ過失若クハ懈怠ニ因リテ用益物ニ多少
 ノ毀損ヲ生スルカ如キハ殆ント人事ノ免カル可カラサル所ナリト云フモ過
 言ニアラス果シテ然ラハ此種類ノ用益物ニ對シ過失若クハ懈怠ニ因リテ多

少ノ毀損ヲ加ヘタルコトアレハトテ用益者ヲシテ一々其責ニ任セシムルトキハ用益權ノ用益權タル實ヲ失フニ至ル可キナリ此故ニ此種類ノ用益物ニ付テハ用益者カ過失若クハ懈怠ニ因リテ大毀損ヲ加ヘタルトキニアラサレハ之ヲシテ其責ニ任セサラシムルヲ以テ寧ロ至當トナサ、ル可カラズ財產編第五十六條第一項ハ即チ此主意ニ因ルノ規定タルコト明カナリ只法文甚ダ穩當ナラサルカ爲メニ人ヲシテ往々誤解セシムルノ結果ヲ生シ易シ何トナレハ同項ノ本文ノミニ就テ之ヲ見ルトキハ用益者ノ過失又ハ懈怠ニ因リテ毀損ヲ加ヘタルカ如キ場合ヲ規定シタルモノトハ解釋スルコトヲ得スシテ但書ニ至リテ過失又ハ懈怠ニ因リテ重大ノ毀損ヲ加ヘタルトキ云々トアルヲ以テ初メテ本文ハ縱令過失又ハ懈怠アルモ小毀損ナルトキハ用益者ヲシテ其責ニ任セサラシムルノ精神ナルコトヲ知ルヲ得レハナリサレハ本項ノ法文ハ寧ロ「住居用ノ器具其他使用ニ因リテ毀損シ易キ用益物ニ付テハ用益者ニ過失若クハ懈怠アルモ重大ノ毀損ヲ致シタル場合ニ非サレハ其責ナシ」ト改メテ之ヲ第八十四條中ニ加フル方却テ順序ヲ得タルモノナルヘシ

四、處分權

余カ屢々述ヘタルカ如ク用益權ハ他人ノ所有物ニ付キ設定セラル可キ性質ノモノナレハ法律上ヨリ云フモ事實上ヨリ云フモ用益者ハ用益物其物ヲ處分スルコトヲ得サルハ當然ニシテ更ニ疑ヲ容ル可カラズ故ニ用益者ハ用益物其物ヲ賣却シ或ハ質入抵當ト爲シ若クハ破却スルコトヲ得サルハ勿論其物ノ本體モ之ヲ變スルコトヲ得サルナリ然ルニ既成民法財產編ハ其第四十六條第一項ニ於テ用益權ハ動產ト不動產ト有體物ト無體物トヲ問ハス一切ノ融通物ノ上ニ之ヲ設定スルコトヲ得ト規定シテ羅馬法及佛國法ニ於ケルカ如ク別ニ準用益權ナルモノヲ認メサリシヨリ一ノ用益權ニシテ消費物ノ上ニ設定セラレタルカ如キ場合ニ於テハ用益者ハ法律上並ニ事實上用益物其物ヲ處分スルコトヲ得ルノ權アルモノトナサ、ルヘカラサルニ至レリ何トナレハ消費物ハ其性質消費スルヲ以テ目的ト爲スモノナレハ消費スルニアラサレハ其用ヲ爲サ、レハナリ是ヲ以テ財產編ハ其第五十五條ニ於テ一ノ用益權ニシテ消費物ノ上ニ設定セラレタルモノナルトキハ用益者ハ用益

物○其○物○ヲ○處○分○ス○ル○ノ○權○ア○ル○コ○ト○ヲ○明○示○シ○タ○リ○是○レ○蓋○シ○止○ム○ヲ○得○サ○ル○ニ○出○タ
 ル○ノ○規○定○ナ○ル○ヘ○シ○ト○雖○モ○用○益○權○ノ○性○質○ニ○相○反○ス○ル○ノ○規○定○タ○ル○コ○ト○ハ○論○ヲ○俟
 タ○ス○論○者○或○ハ○之○ヲ○彌○縫○シ○テ○該○條○ニ○ハ○用○益○物○中○ニ○金○穀○其○他○日○用○品○ノ○如○キ○消○費
 ス○ル○ニ○ア○ラ○サ○レ○ハ○使○用○シ○及○收○益○ス○ル○コ○ト○ヲ○得○サ○ル○動○産○ア○ル○ト○キ○ハ○用○益○者○ハ
 之○ヲ○消○費○シ○又○ハ○讓○渡○ス○コ○ト○ヲ○得○ト○ア○ル○ニ○依○リ○該○條○ハ○單○ニ○用○益○權○中○ニ○消○費○物
 ア○リ○タ○ル○ト○キ○ノ○處○分○法○ヲ○規○定○シ○タ○ル○ニ○過○キ○ス○シ○テ○單○獨○ニ○消○費○物○ノ○上○ニ○用○益
 權○ヲ○設○定○シ○タ○ル○ト○キ○ノ○コ○ト○ヲ○謂○ヒ○タ○ル○ニ○ア○ラ○ス○故○ニ○財○產○編○ハ○一○般○ニ○消○費○物
 ノ○上○ニ○モ○用○益○權○ヲ○設○定○ス○ル○コ○ト○ヲ○得○ヘ○キ○モ○ト○ナ○サ○ス○シ○テ○不○消○費○物○ヲ○用
 益○物○中○ニ○消○費○物○ノ○混○入○シ○タ○ル○場○合○ニ○於○テ○ノ○ミ○消○費○物○ノ○上○ニ○用○益○權○ア○ル○コ○ト
 ナ○認○ム○ル○モ○ノ○ナ○リ○ト○成○程○第○五○十○五○條○ノ○法○文○ノ○ミ○ニ○因○リ○テ○之○ヲ○解○釋○ス○ル○ト○キ
 ハ○此○說○正○鵠○ヲ○得○タ○ル○モ○ノ○ナ○リ○ト○ナ○サ○ハ○ル○ヘ○カ○ラ○ス○ト○雖○モ○前○顯○第○四○十○六○條○第
 一○項○ノ○法○文○ア○リ○而○シ○テ○別○ニ○財○產○編○中○消○費○物○ノ○上○ニ○ハ○用○益○權○ヲ○設○定○ス○ル○コ○ト
 ナ○得○サ○ル○ノ○條○文○ア○ラ○サ○ル○ノ○ミ○ナ○ラ○ス○第○五○十○五○條○第○二○項○ニ○右○規○定○ハ○用○益○權○ヲ
 設○定○シ○タ○ル○商○業○資○産○ヲ○組○成○ス○ル○商○品○ト○其○他○ノ○代○替○物○ト○ニ○之○ヲ○適○用○ス○ト○ア○ル

已上ハ第五十五條ノ規定ハ法文甚ダ不完不備ナリト云フマテニシテ其精神
 ニ至リテハ獨リ不消費物タル用益物中ニ消費物ノ混入セル場合ニ於ケル處
 分法ヲ規定シタルニアラスシテ單獨ニ消費物ノ上ニ用益權ヲ設定シタル場
 合ノコトヲモ包含セシメタルモノナルコト疑ヒアル可カラスタトヒ又假リ
 ニ論者ノ說ノ如ク解釋シ得ルモノトナスモ用益權ノ性質ニ全然抵觸スルノ
 一點ニ至リテハ依然免カル可カラサルノ非難ナル可シ何トナレハ其消費物
 モ亦用益物ノ一部ヲ組成スルモノタレハナリサレハ用益權ノ性質ヲ完ウセ
 シメント欲セハ第四十六條第一項及第五十五條ノ規定ニ矛盾シ第四十六條
 第一項及第五十五條ノ規定ヲ完ウセシメント欲セハ用益權ノ性質ニ抵觸ス
 ルノ結果ヲ生セサルヲ得ス是レ畢竟法典編制ノ粗漏ニ基因スルコト、知ル
 可キナリ
 此故ニ消費物ノ上ニモ尙ホ用益權ヲ設定スルコトヲ得ルモノトナサント欲
 セハ其設定シタル用益權ハ一般ノ用益權ニアラスシテ準用益權タルコトヲ
 明示スルヲ要ス可シ然レトモ余ヲ以テ之ヲ見レハ凡ソ法律ニ於テ準ノ字ヲ

使用スルニハ真正ノモノニ類似ノ點多キカ或ハ又必要上止ムヲ得ス真正ノモノニ準スル場合ニ限ル可キモノニシテ彼レ此レ全ク其性質ヲ異ニシ或ハ真正ノモノニ準セサルヘカラサル必要ナキニ紊リニ準[○]ノ字ヲ使用スルハ準ノ字ノ主意ヲ誤マルモノト謂ハサル可カラス今夫レ用益權ニ付テ之ヲ見ルニ用益權其モノハ本邦ニ嘗テ實例ヲ見サルノミナラス社會ノ經濟ヲ害スルコト多キカ故ニ民法中新ニ斯ル權利ヲ創定シタルコトスラ不用ナルヲ主張スルノ論者多數ナルニアラスヤ然ラハ則チ消費物ノ上ニマテ用益權ヲ設定スルコトヲ得ヘキモノトナサ、ルヘカラサルノ必要ハ全クアル可カラスト斷定スルモ過言ニアラサル可シ況ンヤ消費物ノ上ニ用益權ヲ設定スルコトヲ得ヘキモノトセハ其用益權ハ真正用益權ノ性質ニ全然牴觸コソスレ更ニ類似ノ點アルコトヲ認ム可カラサルニ於テオヤ然ルニ尙ホ之ニ所謂準用益[○]權ナルモノヲ認ムルハ準ノ字ノ素用ニ過キスシテ更ニ其必要ナキコト論ヲ俟タス現ニ羅馬法ニ依ルニ用益權ハ決シテ消費物ノ上ニ設定スルコトヲ許サスシテ例ヘハ遺囑ヲ以テ包括財産ノ上ニ用益權ヲ設定シタルトキ其財産

中ニ消費物アルカ如キ場合ニハ其消費物丈ケニ付テハ用益權ヲ無効ノモノトナセリ只後世ニ及シテ右ノ如キ場合ニ其用益權ヲ無効ト爲スハ遺囑者ノ意思ニ反センコトヲ恐レテ真正ノ用益權ニ準スルモノトナシ其之ヲシテ無効タラシムルコトヲ廢止シタリ是レ即チ必要上止ムヲ得ス準用益權ヲ認ムルニ過キスシテ單獨ナル消費物ノ上ニモ準用益權ヲ設定スルコトヲ得ヘキモノトハ認メサルナリ蓋シ至當ノコト、謂ツ可シ

夫レ然リ然リト雖モ既成民法財産編ハ前後ノ規定如何ヲ吟味セス又用益權ノ性質如何ニ拘ラス消費物ノ上ニモ尙ホ真正ノ用益權ヲ設定スルコトヲ得ルモノトナシタル已上ハ斯ル場合ニ在リテハ用益者ハ法律上並ニ事實上用益物其物ヲ處分スルノ權ヲ有スルモノタル可キハ當然タリ然ラハ則チ其處分權ノ範圍ハ如何第五十五條ノ第一項ニ依レハ消費シ又ハ讓渡スコトノ外ハ用益者ニ權利ナキカ如シト雖モ既ニ消費シ又ハ讓渡スノ權利アルニ於テハ用益物其物ヲ質入トナスコトモ或ハ之ヲ他人ニ贈與スルコトモ用益者ノ權内ニ在ル可キハ明カナリ而シテ消費物ハ代替物ナルカ故ニ用益權ノ消滅

シタルトキハ用益者ハ用益權設定ノ當時虛有者ヨリ引渡シテ受ケタル物ト
 同數量同品質ノ物ヲ虛有者ニ返還スレハ可ナリトナス是レ代替物ノ性質ヨ
 リ生スル當然ノ結果ニ過キス右第五十五條第一項ノ但書中收益ヲ始ムル已
 前ニ評價ヲ爲シタルニ於テハ其代價ヲ返還スルコトヲ要スト規定シタルハ
 第七十三條ニ目錄ニ記シタル代替物ノ評價ハ賣買ニ同シキ効力ヲ有ストノ
 規定アルカ爲メナル可シト雖モ評價ニシテ賣買ニ同シキ効力ヲ有スル已上
 ハ其評價ヲ爲シタルトキニ賣買ノ成立シタルモノニシテ用益權ノ成立シタ
 ルモノニアラサルカ如シ論者或ハ曰ク評價ハ賣買ニ同シキ効力ヲ有スルモ
 用益權繼續中ハ用益者ハ代金ヲ支拂ハサルモノナレハ其間ノ利子ハ用益者
 ノ收利ニ屬スルヲ以テ取りモ直サス用益者ハ收益スルモノナルカ故ニ用益
 權ハ依然成立スルモノナリト若シ夫レ然ランカ此場合ニ於ケル用益物ハ虛
 有者カ用益者ニ對シテ有スル債權ナリト謂ハサル可カラス果シテ然ラハ物
 ヲ賣買スルニ當リテ代價ノ支拂ヲ賣買ノ目的物授受ノ日時ヨリ已後ニ定メ
 タル場合ニハ如何アルヘキカ賣手ハ買手ニ對シテ有スル債權ノ上ニ用益權

ヲ設定シタルモノニシテ買手ハ其用益權ヲ得タルモノトナス可キニヤ不都
 合ノ極ト云フノ外ナカル可シサレハ評價ヲ爲シタル場合ニ於テハ用益權カ
 繼續セルモノトナサンヨリハ寧ロ用益權消滅ノ期日ヲ以テ代價支拂ノ期日
 ニ變セシメタルモノトナスノ適實ナルヲ信スルナリ
 借又第五十五條第二項ニハ消費物ノ上ニ用益權ヲ設定シタル場合ニ於ケル
 處分法ヲ以テ商業資産ヲ組成セル商品ノ上ニ用益權ヲ設定シタル場合ニモ
 亦之ヲ適用ス可キモノトセリ商業資産トハ果シテ如何ナル範圍ノ資産ヲ謂
 フモノナルカ素ヨリ分明ナラスト雖モ要スルニ賣ルカ爲メニ備ヘタル各種
 ノ商品得意暖簾ノ類ヲ總括シタルノ名稱ナル可シ果シテ然リトセハ此商業
 資産中ニハ代替物モアレハ不代替物モアリ又全クノ無形物モアル可キハ勿
 論ナリトス然レトモ其得意ノ如キ若クハ暖簾ノ如キ其他商店ニ備ヘ附ケノ
 諸器械等ノ上ニ用益權ヲ設定スルコトアレハトテ用益者ハ是等ノ物ニ對シ
 テ消費物ニ對スルト同一ノ處分權ヲ行フコトヲ得サルヘキハ當然ナルモ商
 品ニ至リテハ即チ代替物ナルカ故ニ該項中特ニ商業資産ヲ組成セル商品ト

指定シ用益權ニシテ消費物ノ上ニ設定セラレタル場合ニ於ケルト同一ノ處
 分法ニ依ルヘキコトヲ示シ且ツ法文中其他ノ代替物ナル一句ヲ加ヘテ總テ
 ノ代替物ノ上ニ用益權ノ設定セラレタルトキモ亦同シキコトヲ示シタルナ
 リ是レ畢竟斯ル物ノ上ニモ尙ホ用益權ヲ設定スルコトヲ得ルモノトナス已
 上ハ用益物中ニ消費物アル場合ニ於ケル處分法ト同一ナラシムルニアラス
 ノハ用益權ノ用益權タル効ヲ爲サ、レハナリ此故ニ一ノ用益權ニシテ商業
 資産ノ上ニ設定セラレ若クハ代替物ニアラサル用益物中ニ代替物ノ混入セ
 ルカ如キ場合ニハ此規定ハ單ニ其用益物タル商業資産中ノ商品及其他ノ代
 替物ニノミ適用ス可キコト、知ル可キナリ
 已上ニ於テ余ハ一ノ用益權ニシテ代替物ノ上ニ設定セラレタル場合ニ於ケ
 ル用益者ノ處分權ノコトヲ講了シ斯ル場合ニ在リテハ用益者ハ事實上并ニ
 法律上ニ用益物其物ヲ處分スルノ權ヲ有スルコト、ナリテ用益權ノ性質ニ
 矛盾スルノ結果ヲ生ス可シトノコトヲ明カニシタリ然ラハ則チ用益者ノ有
 ス可キ處分權ハ如何ナル範圍ノモ、ハナルカ是レ他ナラス其有スル所ノ用益

權ヲ處分スルコトヲ得ルニ止マリテ用益物其物ヲ處分スルコトヲ得サルナ
 リ此故ニ用益者ハ用益物其物ヲ他人ニ譲リ渡シ賃貸シ其上ニ用益權ヲ設定
 シ若クハ之ヲ質入抵當ト爲スコトヲ得サルモ用益權其物ニ至リテハ之ヲ讓
 リ渡スコトヲ得ヘク且ツ既ニ述ヘタルカ如ク財産編ハ不法ニモ支分權ノ上
 ニ尙ホ支分權ヲ設定スルコトヲ許シタル已上ハ其權利ヲ賃貸シ或ハ其上ニ
 用益權ヲ設定シ若クハ用益物カ抵當トナリ得ヘキモノナルトキハ其權利ヲ
 抵當トナスコトヲ得ヘキナリ是ヲ以テ財産編ニモ其第六十八條第一項ニ於
 テ用益者ハ有償又ハ無償ニテ其用益權ヲ讓渡シ賃貸シ又ハ用益ニ付スルコ
 トヲ得又用益物カ抵當トナリ得ヘキモノナルトキハ其權利ヲ抵當ト爲スコ
 トヲ得ト規定シタリ然レトモ其處分シタル所ノ權利ハ用益物タル用益權ノ
 範圍ヲ超過セシム可カラサルハ勿論ナルカ故ニ同條第二項ニ如何ナル場合
 ニ於テモ用益者ノ付與シタル權利ハ其用益權ト同シキ期限制限及條件ニ從
 フ但賃貸ノ期間及其更新ニ付テハ第百十九條乃至第百二十二條ノ規定ヲ適
 用スト明示セリサレハ用益物タル用益權ニシテ消滅スル已上ハ從テ其用益

權ニ付キ行ヒタル處分モ亦當然消滅ニ歸セサルヘカラス例ヘハ甲者アリ乙者ノ爲メニ終身ナ期シタル一ノ用益權ヲ設定シ乙者モ亦其用益權ノ上ニ丙者ノ爲メニ其終身ナ期シタル用益權ヲ設定シタリトセンカ若シ乙者カ丙者ニ先キタテテ死去シタルトキハ丙者ノ有スル用益權ハ乙者ノ死亡ト共ニ消滅ス可シ何トナレハ丙者ノ有スル用益權ノ用益物タル乙者ノ用益權ハ其死亡ト共ニ消滅スレハナリ又例ヘハ甲者カ或ル期限ヲ定メテ乙者ノ爲メニ用益權ヲ設定シ乙者ハ之ヲ丁者ニ抵當ト爲シタリトセンカ若シ乙者カ未タ債務ノ辨濟ヲ終ヘサルニ乙者ノ有スル用益權ノ期限到達スルコトアルトキハ其抵當モ亦自カラ無効ニ屬ス可キナリ

財產編ハ又其第五十八條ニ於テ種類及員數ノミテ以テ定メタル畜群ノ用益者ハ保存ヲ要セサル部分ヲ毎年處分スルコトヲ得但其子ヲ以テ全數ヲ保持スルコトヲ要スト規定シタリ蓋シ財產編ハ畜群ヲ以テ法律上ノ一體物ト見做シタルカ爲メ其畜群ノ上ニモ用益權ヲ設定スルコトヲ得ヘキハ勿論タリ畜群ヲ以テ既ニ一體物ト爲ス已上ハ用益者ハ其頭數ヲ保存スルノ責ニ任ス

ヘキハ他ノ用益物ヲ保存スルノ責ニ任スルト異ナルコトアルヘカラス而シテ其他ノ部分ハ自由ニ之ヲ處分スルコトヲ得ヘシ是レ即チ該條ノ規定アル所以ナリ此故ニ該條ノ場合ハ單ニ獸畜ノ上ニ用益權ヲ設定シタル場合トハ大ニ其趣キナ異ニセルコトハ注意セサルヘカラス即チ單ニ獸畜ノ上ニ用益權ヲ設定シタルトキハ用益者ハ疾病老衰等不可抗力ノ爲メニ其獸畜ノ死亡スルコトアルモ子ヲ以テ之ヲ補充スルノ責アルナリ

五、地役執行權

已上ニ述ヘタル所ノ五種ノ權利ノ外用益者ハ尙ホ用益不動産ニ屬スル一切ノ地役ヲ執行スルノ權ヲ有ス可シ畢竟是レ地役權ハ要役地ノ附屬物ナルヲ以テナリサレハ此地役執行權ハ用益者ノ收益權又ハ使用權中ニ包含セシメテ可ナルノミナラス財產編ハ現ニ收益權中ニ包含セシムルノ精神ナルカ如シト雖モ單ニ使用ニ止マル地役權アルカ故ニ斷定的ニ之ヲ收益權ニ包含セ

シムルモ亦穩當トナス可カラズ況ンヤ此地役執行權ハ用益者ノ權利ナリト
 ハ云フモノ、一方ヨリ觀察スレハ用益者ハ必ス之ヲ執行セサルヘカラサル
 義務ヲ負フモノナルコト明カナルニ於テオヤ蓋シ地役權ハ三十年之ヲ使
 用セサルトキハ當然消滅スルモノナルカ故ニ用益者ニシテ此年限内使用セ
 サルコトアルトキハ用益物ニ屬スル地役權消滅ニ歸シ虛有者ニ損害ヲ蒙ラ
 シムルニ至ルヘケレハナリ即チ財産編第六十六條ニモ用益者ハ用益不動産
 ニ屬スル一切ノ地役權ヲ行フ若シ不使用ニ因リテ之ヲ消滅セシメタルトキ
 ハ虛有者ニ對シテ其責ニ任ストアリテ一方ニハ地役ノ執行ヲ以テ用益者ノ
 義務トハナセリ是レ即チ余カ用益者ノ地役執行權ヲ以テ收益權中ニ包含セ
 シメサリシ所以ナリトス

六、 訴權

用益者ノ訴權ノコトニ付キテハ財産編ハ其第六十七條ニ用益者ハ虛有者及
 第三者ニ對シ直接ニ其收益權ニ關スル占有及本權ノ物上訴權ヲ行フコトヲ
 得又用益者ハ用益不動産ノ働方又ハ受方ノ地役ニ付キ自己ノ權利ノ範圍内

ニ於テ占有ニ係ルト本權ニ係ルトナ問ハス要請又ハ拒却ノ訴權ヲ行フコト
 ヲ得石執レノ場合ニ於テモ第九十八條ノ規定ヲ適用スト規定シタリ而シテ
 占有訴權及本權訴權ノ何タルコトハ余カ曩ニ所有權ノ範圍ニ付キ講述シタ
 ル當時ニ説明シタル所ナルカ本條ニ所謂占有及本權訴權モ亦其性質ニ於テ
 異ナルコトナシ即チ本條ノ場合ニ於テ本權訴權トハ用益權ノ有無ヲ基礎ト
 シテ爭チナス權利ヲ云ヒ占有訴權トハ用益權占有ノ有無ヲ基礎トシテ爭チ
 ナス權利ヲ云フナリサレハ用益者ニシテ其用益權ヲ奪ハレ又ハ之ニ關シテ
 他ヨリ故障ヲ受ケタルトキハ虛有者ニ對スルト第三者ニ對スルトナ問ハス
 或ハ占有訴權ヲ行ヒ或ハ本權訴權ヲ行フコトヲ得ヘシ尤モ本權訴權ハ用益
 權ヲ奪ハレタルトキ之ヲ回復スル爲メニ主張スル訴權ニシテ占有訴權ハ用
 益權ノ占有ヲ請求スルカ爲メニ主張スル訴權ナリト知ルヘキナリ又前項第
 六十七條中用益者ハ用益不動産ノ働方又ハ受方ノ地役ニ付キ自己ノ權利ノ
 範圍内ニ於テ占有ニ係ルト本權ニ係ルトナ問ハス要請又ハ拒却ノ訴權ヲ行
 フコトヲ得トノ規定アルハ地役ニ働方ト受方トアリ此場合ニ於ケル働方ノ

地役トハ用益者カ他ノ土地ニ對シテ有スル地役ヲ云ヒ受方地役トハ他ノ土地ノ所有者カ用益物ニ對シテ有スル地役ヲ云フコトナルカ此地役ニ係ル訴權ニ要請訴權ト拒却訴權トノ二種アリ要請訴權ハ働方ノ地役ヲ要求スル訴權ニシテ拒却訴權ハ受方ノ地役ヲ拒却スル訴權ナリ而シテ此二種ノ訴權ニハ各々本權ト占有トノ別アルヲ以テナリ蓋シ要請訴權ニ於ケル本權訴權ハ働方地役權ノ有無ヲ基礎トシ争ヒヲナスノ訴權ニシテ其占有訴權ハ働方地役權占有ノ有無ヲ基礎トシ争ヒヲナスノ訴權ナリ又拒却訴權ニ於ケル本權訴權ハ受方地役權ノ存否ヲ基礎トシ争ヒヲナスノ訴權ニシテ其占有訴權ハ是等ノ訴權ニ依リ獨立シテ原告トナリ或ハ被告トナリタル場合ニ用益者敗訴スルトキハ虛有者權利ノ消長ニ影響ヲ及ホスコト少ナカラズシテ虛有者ハ爲メニ不當ノ損害ヲ蒙ルノ結果ヲ生スルコトナシトセサルヲ以テ本條ニハ第九十八條ノ規定ヲ適用スルモノトナシ虛有者ヲ保護シタルナリ尙ホ是等訴權ニ關スル詳細ノコトハ民事訴訟法ノ講義ニ讓ル可シ

已上ニ於テ余ハ用益者ノ有ス可キ各種ノ權利ニ付キ其大要ヲ講了シタリ然ルニ之ニ附從シテ尙ホ一事ノ講述ヲ要スヘキモノアリ他ナラス財産編第七十條ノ規定是ナリ此規定タル虛有者ニ一種ノ特權ヲ與ヘタルモノニシテ固ヨリ用益者ノ權利ニ多少ノ防碍トナルヘキハ明カナリト雖モ立法者ノ精神ハ此規定ニ因リテ大ニ社會ノ經濟ヲ益スルモノトナシタルニ在リ其理由如何ト尋ヌレハ用益者カ用益地ノ上ニ既ニ建造シタル建物ヲ取毀テ或ハ既ニ栽植シタル樹木ヲ拔去ルニハ多少ノ費用ヲ要セサルヲ得ス而シテ其費用タル全ク無用ニ屬スヘキカ故ニ虛有者ニ先買權アルモノトナシ置ケハ斯ル無用ノ費用ヲ省クコトヲ得テ大ニ社會ノ經濟ヲ益ス可シト云フニ在ルカ如シ余ハ果シテ斯ル規定ヲ置キタルカ爲メニ大ニ社會ノ經濟ヲ益ス可キヤ否ヤ甚タ疑ハサルヘカラスト雖モ假リニ多少經濟ヲ益スルトナスモ本來一人ニ特權ヲ與フルハ人ノ權利ヲシテ不平等ナラシムルノ結果ヲ生スルモノダレハ容易ニ之ヲ與フルノ制ヲ設クヘキモノニアラサルハ明カニシテ此規定ノ如キハ實ニ其結果ト特權トノ輕重ヲ忘レタルモノナルヲ信スルナリ況ンヤ斯ル規定アルカ爲メニ大ニ社會ノ經濟ヲ益ス可シトハ殆ト兒戲

ニ類スルノ思想ナルニ於テオヤ而シテ法文中示ス所ノ事項ノ如キハ余カ説明ヲ俟タス一讀以テ其何タルコトヲ明カニスルヲ得ヘシ

用益者ノ義務

第三節 用益者ノ義務

用益權ハ余カ既ニ述ヘタルカ如ク其本來ノ性質ヨリ云ヘハ無償ニテ設定スルヲ以テ其本體トナスカ故ニ用益者ノ負擔ス可キ義務重大ナラサルヲ得ス既成民法財産編ハ用益者ノ負擔ス可キ各種ノ義務ヲ其第七十一條乃至第九十八條ニ規定シタルニ依リ余ハ是ヨリ類ヲ分テ其大要ヲ講述ス可シ

一、書類調製ノ義務

用益者ハ他人ノ所有ニ屬スル物ヲ占有シ之ニ對シテ用益權ヲ實行スルモノナルカ故ニ懈怠其他ノ原因ニ依リ其用益物ヲ毀損スル等ノコトアリタルトキハ虛有者ニ對シテ之カ損害賠償ノ責ニ任セサルヘカラサルハ勿論ナリ然ルニ豫メ目錄及形狀書等ノ書類ヲ作り置クニアラサレハ一ノ毀損アルニ當リ果シテ用益者カ毀損シタルモノナルヤ將タ又用益權設定ノ當時ヨリ毀損シ居リタルモノナルヤ明カニスルコト頗ル難ク爲メニ用益權消滅ノ當時

ニ於テ用益者ト虛有者トノ間ニ無用ノ爭論ヲ生シ易シトサレハ斯クノ如キ無用ノ爭論ヲ生セシムルコトヲ避ケント欲セハ用益者ヲシテ用益物ノ占有ヲ得ル前豫メ目錄及形狀書等ノ書類ヲ作ラシムルコト最モ必要ナリ蓋シ斯クノ如ク爲シ置クニ於テハ用益者ハ其書類ニ照合シテ用益權ヲ返還シタトヒ虛有者ヨリ不當ニ損害ノ賠償ヲ請求スルコトアルモ其不當ヲ證明スルコトヲ得ヘキナリ是レ財産編ニ於テ用益者ハ目錄及形狀書ヲ作りタル後ニアラサレハ虛有者ニ對シテ用益物ノ占有ヲ要求スルコトヲ得サルモノトナシタル所以ナリ而シテ此所謂目錄及形狀書ヲ作ルニハ敢テ一定ノ方式ヲ要セスト雖モ其之ヲ作ルコトヲ以テ單ニ用益者ノミニ一任シ置クトキハ實際ト異ナル書類ヲ作ルモ亦保ス可カラスシテ到底信ヲ置クニ足ラサレハ其之ヲ作ルニ當リテハ虛有者又ハ有効ナル代理人ノ立會ヲ要ス可シ若シ虛有者ニシテ立會ニ應セサルコトアルトキハ用益者ハ正式ニ執達吏ノ手ヲ經テ虛有者ヲ召喚シ其立會ヲ強ユルコトヲ得ヘキナリ是レ即チ財産編第七十一條ノ規定アル所以ナリ尤モ用益權ニシテ無體物ノ上ニ設定セラレタルトキハ

斯ル義務ヲ負擔セシムルノ必要ナキハ勿論タル可シ此故ニ當事者若クハ有
 効ナル代理人ニシテ立會ヒタルトキハ目錄及形狀書ハ私署ヲ以テ之ヲ作ル
 コトヲ得ヘシト雖モ當事者自ラ立會チ爲サス又ハ代理人チ立會ハシメタル
 モ其代理人ニシテ有効ナラサル場合ニ於テハ執達吏若クハ公證人ノ如キ公
 吏ニ委託シテ之ヲ作ラシムルノ外途ナカルヘキナリ是ヲ以テ財産編ハ其第
 七十二條ニ當事者カ雙方出會シ共ニ能力アルトキ又ハ有効ニ代理セラレタ
 ルトキハ目錄及形狀書ハ私署ヲ以テ之ヲ作ルコトヲ得反對ノ場合ニ於テハ
 公吏之ヲ作ルト規定シタリ法文中有効ニ代理セラレタルトキトアルハ普通
 ノ代理委任ノ場合ノミナラス未成年者又ハ禁治産者カ後見人ニ依リテ代理
 セラレタルトキナモ云フコト、知ル可シ
 借又右ノ目錄中時々或ハ用益物ノ評價ヲ附記スルコトアリ斯ル場合ニ於テ
 其附記シタル評價ノ効力ハ如何アルヘキカト云フニ財産編ハ其第七十三條
 第一項ニ目錄ニ記シタル代替物ノ評價ハ賣買ニ同シキ効力ヲ有ス但反對ノ
 明言アルトキハ此限ニ在ラス不代替物ノ評價ハ賣買ニ同シキ効力ヲ有スル

コトヲ目錄ニ明示スルニアラサレハ其効力ヲ有セスト規定シテ用益物ノ代
 替物ナルト不代替物ナルトニ依リテ大ニ其効力ヲ異ニセルコトヲ明カニセ
 リ此故ニ目錄ニ記シタル代替物ニ評價アリタルトキハ用益者ハ別ニ賣買ニ
 アラサルコトヲ明示セル場合ノ外用益權消滅ノ當時ニ其評價通りノ代價ヲ
 虛有者ニ支拂ヒ以テ用益者ト虛有者トノ關係ヲ解除スルコトヲ得ヘキモ不
 代替物ニ至リテハ其評價ハ單ニ損害アリタルトキノ賠償ノ標準ト推定スル
 チ以テ用益者ハ別ニ賣買タルコトヲ明示セル場合ノ外用益權消滅ノ當時ニ
 用益物ヲ虛有者ニ返還セサルヘカラサルナリ此差異ノ因リテ生スル所以ハ
 他ナラス代替物ノ上ニ用益權ヲ設定スルコトアルモ其用益權ノ設定セラレ
 タル物チ其儘返還スルニアラスシテ之ト同品質同品位同數量ノ物ヲ返還セ
 ハ足ルヘケレハ評價ナキモ殆ト賣買ト其實チ同ウスルモ不代替物ニ至リテ
 ハ然ラサルチ以テナリ然リ而シテ右ノ目錄ヲ調製シ其他評價ヲ爲ス等ニ就
 テハ多少ノ費用ヲ要スヘキハ勿論タリ然ラハ則チ其費用ハ虛有者及用益者
 ノ内如何シテ之ヲ負擔スヘキヤト云フニ財産編ハ其第三百三十三條ニ證書

ノ費用ハ有償ノ行為ニ付テハ當事者雙方之ヲ負擔シ無償ノ行為ニ付テハ享
 益者之ヲ負擔スト規定シタルヨリテ從テ第七十三條第二項ニ有償ニテ用
 益權ヲ設定シタルトキハ目錄及評價ノ費用ハ用益者虛有者各其半額ヲ負擔
 シ無償ノ場合ニ於テハ用益者之ヲ負擔スト規定シタリ蓋シ目錄ヲ調製シ其
 他評價ヲ爲ス等ノコトタル用益者及虛有者ノ爲メニスルニ相違ナシト雖モ
 雙方カ行爲ノ利益ヲ得ルハ有償ノ場合ニ限リテ無償ノ場合ニ在リテハ虛有
 者ハ行爲ノ利益ヲ得サレハナリ法文中單ニ目錄トアリテ形狀書ノコトナキ
 所以ノモノ他ナラス形狀書ハ目錄ト異ナリテ物件ノ員數種類等ヲ記載スル
 ニアラスシテ只不動産ノ形狀ヲ記スルニ外ナラサレハ用益物其物ノ存否ヲ
 證明スルモノニアラサレハ用益者カ之ヲ作ラサルトキハ完全ナル形狀ニ於
 テ用益物ヲ受取リタリトノ推定ヲ受クルニ過キス而シテ斯ル推定ヲ受クル
 ハ用益者ノ不利ニ屬ス可キコトナレハ用益者ニシテ自カラ不利ヲ招カンコ
 トヲ恐ルレハ之ヲ作ルヘキノミ故ニ其費用ハ用益者ニ於テ負擔セシムヘキ
 ナリテナリ

右ノ如ク夫レ形狀書及目錄ハ虛有者及用益者ノ利益ノ爲メニ作ルモノナリ
 ト雖モ其之ヲ作ルハ用益者ノ義務ナルヲ以テ虛有者ハ隨意ニ其義務ヲ免除
 スルコトヲ得ヘキハ當然ナリ然ラハ則テ用益者ニシテ其義務ノ免除ヲ得タ
 ルトキハ虛有者又ハ用益者ハ前述ノ手續ニ依リ是等ノ書類ヲ作ルコトヲ得
 サルヘキカト云フニ財産編ハ其第七十四條ニ用益權設定ノ時用益者ノ目錄
 又ハ形狀書ヲ作ル義務ヲ免除シタリト雖モ虛有者ハ常ニ用益者ト立會ヒ又
 ハ合式ニ之ヲ召喚シ自費ヲ以テ目錄又ハ形狀書ヲ作ルコトヲ得但此事ニ付
 キ虛有者ハ十一日已上收益ヲ妨クルコトヲ得第七十二條及第七十三條第
 一項ハ右ノ場合ニ之ヲ適用スト規定シタリ此法文ハ頗ル不完備ノ感ナキ能
 ハスト雖モ要スルニ虛有者ニシテ形狀書又ハ目錄ヲ作ルノ義務ヲ免除シタ
 ルニ拘ラス自費ヲ以テスルトキハ前述同様ノ手續ニ從ヒ何時ニテモ是等ノ
 書類ヲ作ルコトヲ得ヘキモ其之ヲ作ルカ爲メニ十一日已上收益ヲ妨クルコ
 トヲ得ストノ意ナリ此規定タル畢竟設定者カ用益者ヲ信用シテ此義務ヲ免
 除スルモ用益權ハ必スシモ設定者ノ生存中ニ消滅スルモノニモアラス又時

トシテ其死亡後ノ爲メニ設定スルコトサヘアルモノナレハ其相續人ハ設定者カ用益者ヲ誤信シタルヨリ生スル損害ヲ受ケサルヘカラサルカ如キ結果ヲ生スルコトナシトセサルヲ以テ斯ル不都合ヲ豫防センカ爲メニ出タルモノナルコト明カナリ然ルニ(第一)法文中用益權設定ノ時用益者ノ目録又ハ形狀書ヲ作ル義務ヲ免除シタリト雖モトアルヲ以テ用益權設定ノ時ニ免除シタル場合ニアラサレハ此規定ヲ適用スヘカラサルカ如シト雖モ目録及形狀書ハ用益者カ虛有者ニ對シテ用益物ノ占有ヲ要求スル前ニ作ルヘキモノナレハ必スシモ設定ノ時ニアラスト雖モ用益物ノ占有前ニハ何時ニテモ之カ免除ヲ爲スコトヲ得ヘキハ勿論用益者カ其之ヲ作ルノ義務ヲ履行セスシテ收益ヲ始メタルトキト雖モ其後ニ至リテ之ヲ免除スルヲ得ヘキナリ故ニ是等ノ場合ニ於テハ當然此規定ヲ適用シテ可ナリ是不備ナル點ノ一ナリ(第二)又此法文ニ依ルトキハ義務ノ免除ヲ爲シタル後ハ虛有者ニアラサレハ正式ノ手續ニ從ヒ是等ノ書類ヲ作ルコトヲ得サルカ如シト雖モ本來是等ノ書類ハ余カ既ニ述ヘタルカ如ク虛有者及用益者ノ利益ノ爲メニ作ルモノタル已

上ハ虛有者ヨリ免除ヲ受ケタルニ拘ラス自費ヲ以テスルトキハ用益者モ亦是等ノ書類ヲ作ルコトヲ得サルヘカラスト尤モ用益者ヲシテ何時ニテモ之ヲ作り評價ヲモ記入スルコトヲ得セシメ其之ヲ作りタル當時ノ價格ニ依リテ返還ノ義務ヲ命スルモノトセハ虛有者ノ損失多キヲ以テ用益者カ之ヲ作り評價ヲ記入スルコトヲ得ルハ收益ヲ始ムル已前ニ於テスルヲ要スヘキニ似タリ何トナレハ收益ヲ始メタル以後ニ在リテハ用益物ノ價格ニ多少ノ減額ヲ來ダス可ケレハナリ固ヨリ此損害ハ虛有者カ用益者ノ收益ヲ始メタル已後ニ作ル場合ニモ生スヘキモノナルモ是レ虛有者自カラ好シテ其損失ヲ受クルモノナレハ此場合ニ在リテハ用益者ハ其當時ノ價格已上ニ付テハ返還ノ責ナキモノトハナスナリ然ルニ是等ノコトニ關シテハ法文中更ニ明示スルモノナシ是レ不備ナル點ノ二ナリ

若シ又用益者ニシテ右等書類ヲ作ルノ義務ヲ履行セスシテ收益ヲ始メタルトキハ如何ナル推定ヲナスヘキカ財産編ハ其第七十五條ニ用益者ハ目録又ハ形狀書ヲ作ル義務ヲ履行セスシテ收益ヲ始メタルトキハ完好ナル形狀ニ

テ○不○動○産○ヲ○受○取○リ○タ○リ○ト○ノ○推○定○ヲ○受○ク○但○反○對○ノ○證○據○ア○ル○ト○キ○ハ○此○限○ニ○在○ラ
 ス○動○産○ニ○付○テ○ハ○虛○有○者○ハ○通○常○ノ○證○據○ハ○勿○論○世○評○ヲ○以○テ○其○實○體○及○價○格○ヲ○證○ス
 ル○コ○ト○ヲ○得○ト○規○定○シ○タ○リ○然○ラ○ハ○則○チ○何○ニ○カ○故○ニ○不○動○産○ナ○ル○ト○動○産○ナ○ル○ト○ニ
 依○リ○テ○斯○ク○ノ○如○ク○其○規○定○ヲ○異○ニ○シ○タ○ル○ヤ○ト○云○フ○ニ○是○レ○他○ナ○ラ○ス○不○動○産○ハ○之
 カ○所○有○主○ニ○於○テ○常○ニ○修○繕○ヲ○加○ヘ○テ○其○保○存○ニ○注○意○ス○ル○モ○ノ○ダ○レ○ハ○容○易○ニ○毀○損
 敗○額○ス○ル○モ○ノ○ニ○ア○ラ○サ○ル○カ○故○ニ○用○益○者○カ○形○狀○書○ヲ○モ○作○ラ○サ○リ○シ○ハ○其○毀○損○敗
 額○セ○サ○リ○シ○カ○爲○メ○ナ○リ○ト○推○測○ス○ル○コ○ト○ヲ○得○ヘ○キ○モ○動○産○ニ○至○リ○テ○ハ○使○用○ス○ル
 ニ○從○ヒ○テ○品○位○ノ○下○ル○ヲ○常○ト○シ○完○好○ナ○ル○形○狀○ヲ○維○持○ス○ル○コ○ト○難○キ○モ○ノ○ナ○レ○ハ
 不○動○産○ト○同○一○様○ノ○推○測○ヲ○下○ス○ヘ○カ○ラ○サ○ル○ヲ○以○テ○虛○有○者○ヲ○シ○テ○通○常○ノ○證○據○ハ
 勿○論○世○評○ヲ○以○テ○其○實○體○及○價○格○ヲ○證○ス○ル○コ○ト○ヲ○得○セ○シ○ム○ル○モ○ノ○ト○ナ○シ○タ○ル○ヲ
 リ○本○來○世○評○ハ○通○常○ノ○證○據○力○ヲ○有○ス○ル○モ○ノ○ニ○ア○ラ○サ○ル○カ○故○ニ○證○據○編○第○七○十○三
 條○ニ○モ○規○定○ス○ル○カ○如○ク○特○ニ○之○ヲ○許○ス○ノ○明○文○ア○ル○カ○或○ハ○其○他○特○別○ナ○ル○場○合○ニ
 ア○ラ○サ○レ○ハ○證○據○ト○シ○テ○採○用○ス○ヘ○キ○モ○ノ○ニ○ア○ラ○サ○ル○モ○右○ノ○場○合○ハ○用○益○者○カ○自
 カ○ラ○義○務○ヲ○怠○リ○タ○ル○ニ○起○因○ス○ル○コ○ト○ナ○レ○ハ○虛○有○者○ニ○充○分○ノ○便○宜○ヲ○與○ヘ○用○益

者ヲシテ成ルヘク其義務ヲ履行セシムルコトヲ期セシカ爲メ特ニ世評ヲ以テ證據トナスコトヲ許セリ

二、擔保提供ノ義務

用益者ハ余カ屢々述ヘタルカ如ク他人ノ所有ニ屬スル物ヲ占有シ之ニ對シテ用益權ヲ實行スルモノナルカ故ニ虛有者ニ用益物ヲ返還スル義務アリ又用益物ヲ毀損スル等ノコトアリタルトキハ虛有者ニ對シテ之カ損害賠償ノ責ニ任セサルヘカラサルハ勿論ノコトナリ而シテ其返還及損害ニ關シ爭チ生シタルトキハ前述ノ目錄及形狀書ニ因リテ之ヲ證明スルヲ得ヘキモ用益者ニシテ無實力ナルトキハ其返還ヲナシ又ハ損害ヲ賠償スル能ハサルコトモアルヘク或ハ有實力ナルモ故意ニ之ヲ爲サハルコトモアルヘキヲ以テ財產編ハ其第七十六條ニ用益者ハ用益權消滅ノ時負擔ス可キ返還及償金ノ爲メ保證人ヲ立テ又ハ他ノ相應ナル擔保ヲ供スルニ非サレハ収益ヲ始ムルコトヲ得スト規定シテ用益者ニ命スルニ虛有者ニ對シテ保證人ヲ立ツルカ若クハ他ノ擔保ヲ供スルコトヲ以テセリ夫レ然リ而シテ此法文ノ意義及精神

ニ於テハ固ヨリ明瞭ニシテ一點ノ疑ヒナシト雖モ前後ノ法文ト對照スルト
 キハ甚ダ了解ニ苦シムノ點ナシトセズ
 (第一) 第四十九條ニ依ルニ用益者カ收益ヲ始ムルコトヲ得ルト占有ヲ要求
 スルコトヲ得ルトハ自ラ別事ニシテ占有ナシト雖モ用益權ノ發開シタルト
 キ若シ始時ノ定アラハ其期限ノ到來シタルトキハ即チ收益ヲ始ムルコトヲ
 得ヘクシテ而シテ形狀書及目錄ヲ作り並ニ保證ヲ立ツルハ占有ヲ要求スル
 ニ付テノ條件ナルカ如シサレハコソ第五十條ニモ用益者カ收益ヲ始ムルコ
 トヲ得ルヨリ已後ニ虛有者ノ收取シタル果實ハ用益者ニ屬スルコトヲ規定
 セルナリ然ルニ前條及本條ノ規定ニ依レハ形狀書及目錄ヲ作り并ニ保證ヲ
 立ツルハ占有ヲ要求スルニ付テノ條件ニアラスシテ收益ヲ始ムルニ付テノ
 條件トナセリ若シ夫レ收益ハ占有ノ後ニアラサレハ始ムルコトヲ得サルモ
 ノトセンカ前後ノ文字ニ相違アルモ或ハ解シ難キニアラスト雖モ第五十條
 ノ規定ト矛盾スルヲ免カレサルカ如シ思フニ前條及本條ノ法文中收益トア
 ルハ占有ノ誤植カ或ハ誤記ニアラサルヘキカ然ラズンハ前後ノ法文ヲ對照

シテ之ヲ見ルトキハ了解ス可カラズ

(第二) 第四十九條ニハ保證ヲ立ツルヲ要スルトアルモ其他ノ擔保ノコトヲ
 規定セサリシニ本條ニハ保證人ヲ立テ又ハ他ノ相應ナル擔保云々トアリ本
 來保證トハ債權擔保編ニモ規定セルカ如ク對人擔保ノ一種ニ過キヌシテ保
 證ノ文字中他ノ擔保ヲ包含スルコトナシ固ヨリ保證ヲ立ツル能ハサルトキ
 ハ他ノ擔保ヲ供スルモ差支ヘナキハ勿論ノコトナレトモ一方ニハ單ニ保證
 ト云ヒ一方ニハ特ニ他ノ擔保ノコトヲ明記ス法文ノ彼レ此レ一定セサルノ
 誹リヲ免カレ難シ斯ル不定ノ法文ヲ生セシメタル所以ノモノハ思フニ佛國
 民法ニハ單ニ保證人ヲ立テタルノミニシテ他ノ擔保ニ關スル規定ナキヨ
 リ本條ニ至リテハ氣付キテ修正シタルモ第四十九條ノ所ニテハ氣付カス佛
 國民法ノ文字ヲ其儘翻譯シタルニ因ルニハアラサルヘキ歟現ニ財產編ニモ
 相應ナル擔保ト記セハ意義明瞭ナルヲ態々保證人ヲ立テ又ハ相應ナル擔保
 ト記シテ冗長ヲラシメタルハ佛國民法ニ單ニ保證人ヲ立テタルヨリ他ノ
 擔保ハ供スルコトヲ得サルヤノ議論學者間ニ生シタルノ事實アルヲ以テ斯

ル疑ヒナカラシメシコトナ期シタルモノ、如シ聊カ兒戲ニ類スル思想ナルニ似タリト云フモ過言ニアラサル可シ
 夫レ然リ而シテ右ノ規定ニ依リ用益者ヨリ立ツ可キ保證人ノ資格ハ普通ノ保證人ニ要スル資格ト同一ナルヲ要スルハ勿論タリ又其他ノ擔保ニ至リテモ相應ノモノヲ供セサルヘカラサルハ勿論ナルモ其相應ナルヤ否ヤニ付キ當事者ノ間協議ノ整ハサルコトナシトセサルヲ以テ財産編ハ其第七十七條ニ擔保ノ性質ニ付キ當事者ノ間ニ議協ハサルトキハ裁判所ハ顯然資力アル第三者ノ引受ヲ認許シ又ハ供託所若クハ當事者ノ認諾スル第三者ニ金錢若クハ有價物ヲ寄託スルヲ認許シ又ハ質若クハ抵當ヲ認許スルコトヲ得ト規定シテ當事者間ノ協議整ハサルカ爲メニ久シク用益者ヲシテ用益物ヲ占有スルコトヲ得サラシムルカ如キ弊ナカラシムルコトナ期セリ此故ニ當事者間ニ協議整ハサルトキハ裁判所ハ用益者ノ供シタル擔保物ニ付キ顯然タル資力アル者ヲシテ引受ケナサシムルコトヲ認許シ或ハ供託所若クハ當事者ノ認諾スル第三者ニ其擔保物ヲ寄託シ若クハ質入抵當トナスコトヲ認許シ以

テ用益者ヲシテ用益物ノ占有ヲ爲サシムルコトヲ得ヘキナリ而シテ法文中擔保物ノ性質ニ付キトアレトモ是レ主トシテ擔保物ノ價格ニ付キト云フノ精神ナルコト明カナリ何トナレハ當事者間ニ協議ノ整ハサルハ價格ニ付テノ場合ナルコト多クハナリ又當事者ハ擔保ヲ授受スルニ當リ擔保ス可キ金額ヲ定ムルヲ常トナス可シ蓋シ擔保ス可キ金額トハ用益權消滅ノ時ニ當リ用益者カ虛有者ニ對シテ返還ス可キ物ノ價額及償金ノ見積金額ヲ云フナリ此擔保ス可キ金額高キ定ムルニ當リテモ亦當事者間ニ協議ノ整ハサルコトアルヘキナリ以テ財産編ハ其第七十八條ニ擔保ス可キ金額ニ付テハ裁判所ハ用益權ノ直接ニ存スル金額未滿ニ其金額ヲ定ムルコトヲ得ス又動産ノ評價カ賣買ニ同シキ効力ヲ有スルトキハ其評價ノ全額未滿ニ之ヲ定ムルコトヲ得ス又評價カ賣買ニ同シキ効力ヲ有セサルトキハ其評價ノ半額未滿ニ之ヲ定ムルコトヲ得ス然レトモ右ノ場合ニ於テ若シ用益者カ評價セシ動産ニ係ル權利ヲ用益權ノ繼續間ニ讓渡シ又ハ貸貸シタルトキハ虛有者ハ常ニ評價ノ全額ニ對シテ擔保ヲ要求スルコトヲ得不動産ノ擔保金額ノ多寡ハ裁

物權法(第一部) 用益權 用益者ノ義務

判所之ヲ定ムト規定シテ裁判所ノ採ルヘキ標準ヲ示シタリ今此規定ヲ分析

説明スルトキハ大畧左ノ如クナル可シ

(甲) 用益物ニシテ金銭ナルトキハ其金額已下ニ擔保ス可キ金額ヲ定ムルコ

トヲ得ス是レ固ヨリ當然ノコトニシテ別ニ説明ヲ要セサル可シ

(乙) 用益物タル動産ノ評價カ賣買ニ同シキ効力ヲ有スルトキハ其評價ノ全

額未滿ニ擔保ス可キ金額ヲ定ムルコトヲ得ス是レ又當然ノコトニ屬ス可

シ

(丙) 用益物タル動産ノ評價カ賣買ニ同シキ効力ヲ有セサルトキハ其評價ハ

半額未滿ニ擔保ス可キ金額ヲ定ムルコトヲ得ス此規定ノ精神ハ頗ル了解

ニ苦シマサルヲ得ス蓋シ草案者ノ説明ニ依ルニ本來用益者ヲシテ擔保ヲ

供セシムルハ畢竟用益者ヲ信用セサルヨリ生スルコトニシテ其實ヲ云ヘ

ハ用益者ニ對シテ失禮ノコトニ屬ス然ルニ今此場合ニ於テ評價ノ全額ニ

相應スル擔保ヲ供セシムヘキモノトナスニ於テハ取りモ直サス用益者カ

用益物ノ全部ヲ滅失スルコトナキヲ保スヘカラサルヲ疑ヒタルモノニシ

テ用益者ニ對シテハ甚ダシキ失禮ナリ殊ニ評價カ賣買ニ同シキ効力ヲ生

スルハ其用益物カ代替物ナルトキニアルヲ以テ用益者カ用益物ノ全體ヲ

滅失セシムル恐レアルモ之ニ反スル場合ニ在リテハ全體ヲ滅失セシムル

カ如キコトナキカ故ニ此規定ヲ置キ評價ノ半額ヲ以テ標準トナセシモノ

ノ如シ驚キ入りタル説明ナリ失禮ノ輕重ヲ以テ擔保ス可キ金額ノ標準ト

ナスカ如キ固ヨリ採ルニ足ラサルノミナラス用益物カ代替物ナルトキハ

全體ヲ滅失セシムルノ恐レアルヲ以テ評價全額ヲ下ルコトヲ得ス之ニ反

スル場合ニハ半額ヲ以テ標準トナスヘシト云フカ如キハ何等ノ言ソヤ評

價ノ賣買ニ同シキ効力ヲ有スルハ代替物ノミニアラズ明示アレハ他ノ物

ニ付テモ亦然リ然ラハ則チ評價カ賣買ニ同シキ効力ヲ生スル場合ハ代替

物ノミニアラサルコト明カナリ斯ル場合ニハ如何アルヘキ歟タトヒ又一

歩ヲ讓ルモ代替物ナラサルトキハ何ニカ故ニ用益物ノ全體ヲ滅失セシム

ルノ恐レナキニヤ

(丁) 評價カ賣買ニ同シキ効力ヲ有セサルトキ若シ用益者カ評價セシ動産ニ

係ル權利ヲ用益權ノ繼續間ニ讓渡シ又ハ賃貸シタルトキハ虛有者ハ評價ハ全額ニ對シテ擔保ヲ要求スルコトヲ得此規定タル蓋シ虛有者ハ用益權ノ讓受人又ハ賃貸人ノ如何ナル人ナルヲ知ラサルヲ以テ危險多キヲ慮リタルヨリ結果スルニ過キス

(戊) 不動産ノ擔保金額ハ裁判所ニ於テ之ヲ定ム何ニカ故ニ法律ハ用益物不動産ナルトキハ其動産ナルトキノ如クニ標準ヲ設ケスシテ裁判所ニ一任スルヤト云フニ草案者ノ説明ニ依レハ不動産ハ決シテ全部ヲ滅失スルカ如キコトナキモノタレハ其擔保金額ヲ定ムルコトヲ裁判所ニ一任スルモ虛有者ニ害ヲ及ホスコトナシト云フニ在ルカ如シ然レトモ不動産ナレハトテ全ク滅失スルコトナシトハ斷言スヘカラサルノミナラス家屋ノ如キニ至リテハ火災等ノアルトキハ全ク滅失スルコトアルハ普通ノ例ナリ思フニ草案者ハ我カ國ノ家屋ヲ以テ將來佛國等ト同シク煉化造リノモノト變化ス可キコトヲ豫想シテ直チニ佛國民法ノ規定ヲ採用シタルコトナルヘキモ百年ヤ二百年ニハ六ヶ敷コト萬々ナリ草案者ノ豫想時機尙ホ早シ

借余カ既ニ述ヘタル所ノ理由ニ依リ用益者ヨリ虛有者ニ對シ擔保ヲ供スルトキハ擔保ノ設定證書ヲ作ルヘキハ勿論タリ即チ保證人ヲ立ツレハ保證契約書ヲ作り質入抵當ヲ爲セハ質入證書抵當證書ヲ作ルヘキナリ而シテ財産編ハ其第七十九條ニ擔保ノ設定證書ニハ前條ニ定メタル金額ニ對スル保證人又ハ用益者ノ一身ノ引受ヲ併記スト規定シテ右ノ擔保設定證書ニ併記ス可キ事項ヲモ定メタリ而シテ其事項トハ何ソヤ擔保ス可キ金額ニ對スル保證人又ハ用益者ノ一身ノ引受是ナリ蓋シ一身ノ引受トハ文字其レ自身ノ示スカ如ク自分自己ノ身ニ引受スルノ意ナルヲ以テ若シ其金額ニ對スル義務ノ履行ヲ爲サリシトキハ虛有者ハ總テ其財産ノ差押ヲ爲シ之カ履行ヲ爲サシムルコトヲ得ヘシ然ラハ則チ擔保ノ設定證書中ニ擔保ス可キ金額ニ對シ一身ノ引受ヲ併記セサリシトキハ如何アルヘキカト云フニ財産編ハ之ニ對シテ何等ノ規定モ置カサルカ如シサレハトテ保證人又ハ用益者ニ一身ノ引受ケナシトハ云フヘカラサル可シ果シテ然リトセハ本條ノ規定ハ只一身ノ引受ノコトヲ併記スル方カ便利ナリトノコトヲ示シタルニ過キスシテ必

スシモ其併記ヲ命シタルモノニアラサルヤ明カナリサレハ何ニカ故ニ一身ノ引受ノコトヲ併記セハ便利ナルヤト云フニ本來擔保ハ從タル義務ナレハ主タル義務不履行ノ場合ニ於テ虛有者ハ初メテ從タル義務ノ履行ヲ要求スルコトヲ得ヘキナリ然ルニ虛有者カ其從タル義務ノ履行ヲ要求スルニ當リテ擔保ス可キ金額ニ對シ擔保トシテ供シタル財産ノ外尙ホ一身ノ引受ヲ爲ス可シトノ事項ヲ併記スルニアラスノハ保證人若クハ用益者ノ負擔ス可キ金額漠然トシテ爭ヒテ生シ易キヲ以テナリ

若シ又用益者カ相應ナル擔保ヲ供スル能ハサルトキハ如何スヘキカ余カ既ニ述ヘタルカ如ク擔保ヲ供スルノ義務ハ用益者ノ負擔スル所ナルヲ以テ其擔保ヲ供スル能ハサルトキハ取りモ直サス用益者カ義務ヲ履行セサルモノナレハ全ク收益ノ權利ヲ失ハシメテ可ナルカ如シト雖モ斯クスレハ用益者ヲ害スルコト酷ニ失シ却テ虛有者ニ不當ノ利得ヲ得セシムルノ結果ヲ生シサレハトテ用益者カ其義務ヲ履行セサルニ拘ラス之ヲ履行シタルトキト同シク收益ノ權利ヲ得セシムルニ於テハ虛有者ヲ害スルコト酷ニ失スルノミ

ナラス法律カ用益者ニ對シ或義務ヲ命シナカラ一方ニハ之ヲ履行スルニ及ハスト命スルト同様ノ結果ヲ生スヘキヲ以テ財産編ハ彼レチ析衷シ其第八十條ニ於テ用益者カ動産又ハ不動産ニ對シテ相應ナル擔保ヲ供スル能ハス且當事者ノ間ニ別段ノ合意ナキトキハ左ノ如ク處辨ス日用品其他ノ代替物ハ之ヲ競賣シ其代金ハ虛有者用益者連名ニテ用益權ノ直接ニ存スル金錢ト共ニ供託所ニ供託シ又ハ之ヲ國債券ニ換ヘ用益者ハ其利益ヲ收取ス此他ノ動産ハ虛有者ノ占有ス不動産ハ之ヲ第三者ニ賃貸シ又ハ虛有者カ賃借ノ名義ニテ之ヲ保存シ用益者ハ保持費用及第八十九條ニ記載シタル負擔ヲ控除シテ賃賃ヲ收取スト規定シタリ日用品其他ノ代替物ヲ競賣シタル代金ヲ供託所ニ供託シ又ハ國債券ニ換ユルニ虛有者及用益者ノ連名ヲ要スルモノトナシタルハ雙方ノ協議ニ依ラサレバ供託所ヨリ取出シ又ハ國債券ヲ賣却スルコトヲ得サラシメソカ爲メナリ又不動産ニ限リテ第三者ニ賃貸シ又ハ虛有者カ賃借ノ名義ニテ保存スルモノトナシ動産ニハ之ヲ許サ、リシ所以ノモノハ要スルニ動産ノ賃貸ハ虛有者ニ害ヲ與フルコト大ナルヘキヲ

慮リタレハナリ然レトモ是等ノ規定ハ獨リ用益權ノ本體ヲ害スルノミナラ
 ス小刀細工タルノ嫌ナキヲ得サルカ如シ而シテ又用益者カ擔保ノ一分ニ非
 サレハ供スル能ハサルトキハ如何處分スヘキカ財產編ハ其第八十一條ニ於
 テ用益者カ擔保ノ一分ニ非サレハ供スル能ハサルトキハ引渡ヲ受ク可キ用
 益物ニ付キ其擔保ノ限度ニ應シテ撰擇ヲ爲スト規定シタリ此法文ニ依レハ
 數箇ノ用益物アルトキニ於ケル場合ノミノ規定ナルカ如シト雖モ其精神ニ
 至リテハ蓋シ用益者カ供スルコトヲ得ヘキ限度ニ相應シタル用益物ノ引渡
 ヲ受クルコトヲ得ヘシト云フノ意ニ過キサルヘシ然ラサレハ用益物ニシテ
 土地家屋ノ類ナルトキハ一分ノ擔保ヲ供スルモ更ニ用益物ノ引渡ヲ受クル
 コトヲ得サルノ結果ヲ生シ不權衡タルヲ免カレサルヘシ
 余カ已上ニ於テ陳述シタルカ如ク虛有者ニ對シテ擔保ヲ供スルハ用益者ノ
 義務ニシテ其之ヲ供セシムルハ虛有者ノ權利ナリ既ニ虛有者ノ權利ナル已
 上ハ虛有者ハ其意思ヲ以テ用益權設定ノ時若クハ其設定ノ後ニ於テ此權利
 ヲ棄テ用益者ノ負擔スヘキ擔保提供ノ義務ヲ免除スルコトヲ得ヘキハ當然

タリ財產編第八十二條ニ用益者ノ保證人ヲ立ツル義務ハ設定ノ權原又ハ其
 後ノ合意ヲ以テ之ヲ免除スルコトヲ得ト規定シテ右ノ意ヲ示シタレトモ是
 レ何モ明文ヲ要スヘキ事柄ニアラサルナリ殊ニ此法文ニ依ルトキハ保證人
 ヲ立ツルノ義務ヲ免除スルコトヲ得ルノミニシテ他ノ擔保ヲ供スルノ義務
 ハ之ヲ免除スヘカラサルカ如キ疑ヒアルモ決シテ保證人ヲ立ツルコト、他
 ノ擔保ヲ供スルコト、ノ間ニ斯ル差異アルヘキ理由ナケレハ此法文ハ單ニ
 虛有者ハ用益者ノ擔保ヲ供スル義務ヲ免除スルコトヲ得ルノ意ヲ示シタル
 モノト解釋スルノ外ナシ又法文中權原トアルハ即チ權利ヲ生セシムル原因
 ト云フノ意ニシテ例ヘハ契約ヲ爲シタルトキハ其契約ハ權利ヲ生セシムル
 原因ナルカ故ニ取りモ直サス權原ナルカ如シ然リ而シテ若シ虛有者ニ於テ
 用益者ノ擔保提供ノ義務ヲ免除シタルトキハ法律ハ虛有者カ用益者ノ有資
 力ナルコトヲ信シテ免除シタルモノト推測スルカ故ニ用益者ノ無資力ナル
 狀況ノ顯出スルニ於テハ其推測ハ當然消滅ニ歸スヘキヲ以テ此場合ニ於テ
 ハ虛有者ハ何時ニテモ用益者ニ對シテ擔保提出ノ請求ヲ爲スコトヲ得ヘシ

然ルニ用益者ニシテ其請求ニ應スル能ハサルトキハ既ニ收益ヲ始メタル後ニ在リテハ用益物ヲ返還スヘク未ダ收益ヲ始ムルノ前ニ在リテハ前述シタル所ノ方法ニ依リテ處分スヘキナリ前項第八十二條ノ但書ニ但用益者ノ無資力ト爲リタルトキハ此免除ハ其効ヲ失フ若シ用益者カ既ニ收益ヲ始メタルトキハ用益物ヲ虛有者ニ返還シ且前二條ニ從ヒテ處辨ス「トアルハ右ノ精神ニ外ナラス只此法文ニ依レハ免除ノ効力ヲ失フハ用益者カ無資力ト爲リタル場合ニ限レリト雖モ法律ハ虛有者カ用益者ノ擔保提供ノ義務ヲ免除シタルハ用益者ヲ有資力ナリト信用シタルニ出タルモノナリト推測スルトセハ免除ノ効力ヲ失フヘキハ獨リ用益者カ無資力ト爲リタル場合ニ限ラス其用益權ヲ他人ニ讓渡シタルトキモ亦同様ナラサルヘカラサルカ如シ何トナレハ讓受人ハ果シテ虛有者ノ信用スルニ足ルモノナルヤ否ヤ明カナラサレハナリ

右ハ只設定ノ權原又ハ其後ノ合意ヲ以テ擔保提供ノ義務ヲ免除スル場合ノ事ニ係ルト雖モ法律ハ贈與物ニ付キ贈與者カ自己ノ利益ノ爲メニ留存シタ

ル用益權ニ付テハ擔保ヲ供スルノ義務ナキモノトセリ畢竟是レ贈與ヲ爲ス者ハ受贈者ニ取リテハ恩人ナリ受贈者カ恩人ヲ猜疑シテ擔保ヲ供スルノ義務ヲ負擔セシムルカ如キハ人情ニ違背スレハナリ即チ第八十三條ニ贈與物ニ付キ贈與者カ自己ノ利益ノ爲メ留存シタル用益權ニ付テハ保證人ヲ立ツル義務ナシト規定セル是ナリ本條ノ法文ニモ單ニ保證人ヲ立ツルノ義務ナキコトノミヲ規定セルモ是レ法文ノ欠典ニシテ其意擔保ヲ供スルノ義務ナシトノコトナルハ明瞭ナリ斯ル粗漏ハ既成民法中擧ケテ數フヘカラス一々小言ヲ言ヘハ際限ナシ

三、保存ノ義務

用益者ハ他人ノ所有ニ屬スル物ニ付キ使用及收益ヲ爲スモノナレハ其用益物ヲ保存スルノ義務ヲ負ハサルヘカラサルハ當然ナリ然レトモ其之ヲ保存スルニ付テ用ユヘキ注意ノ程度ハ如何財產編ハ其第八十四條第一項ニ用益者カ收益ヲ始メタルトキハ善良ナル管理人ノ如ク用益物ノ保存ニ注意スルコトヲ要スト規定シテ即チ用益者ヲシテ用益物ノ保存ニ付キ善良ナル管理

人ト同一ノ注意ヲ用ユヘキコトヲ命シタリ蓋シ善良ナル管理人トアルハ佛
 國民法ニ所謂善良ナル家主トアルヲ文字ヲ變シテ管理人トナシタルマテノ
 コトニシテ其意ハ同一ナルヘキヲ信スルナリ然ルニ此所謂善良ナル家主ノ
 用ユル注意ハ如何ナル程度ノモノナルヤ之ヲ判斷スルコト頗ル困難タルヲ
 免レス羅馬法以來法學者カ普通ニ説ク所ニ依ルモ注意ヲ小注意通常注意及
 大注意ノ三段ニ分テ要約者ノ利益ノミニ關スル取引ニハ小注意ヲ加フルヲ
 以テ足レリトシ從テ重大ナル過失アルニアラサレハ其責ナキモノトナシ要
 約者及諾約者雙方ノ利益ニ關スル取引ニハ通常注意ヲ加フルヲ要シ從テ通
 常ノ過失ニ付キ其責ニ任セサルヘカラサルモノトナシ又諾約者ノ利益ノミ
 ニ歸スル取引ニハ大注意ヲ加フルヲ要シ從テ小過失ニ付テモ尙ホ其責ニ任
 セサルヘカラサルモノトハナシタレトモ實際ノ應用上ニ在リテハ屢々議論
 ナ生シタルノ跡アルハ爭フヘカラサル事實ナリトス我既成民法ニハ此區別
 ナ採用セスシテ注意ヲ分テ善良ナル管理人ノ注意ト自己ノ物ニ用ユル注意
 トノ二種ト爲シタルニ拘ラス實際ノ應用上ニ困難ヲ生スルニ至リテハ更ニ

羅馬法已來ノ區別ト異ナルコトナシ此故ニ一ノ注意ノ果シテ善良ナル管理
 人ノ注意ナルヤ將タ又自己ノ物ニ加フル注意ナルヤハ裁判官ノ判斷ニ一任
 スルノ外別ニ途ナカルヘキナリ然ラハ即チ本條ニ所謂善良ナル管理人ノ注
 意ハ前述羅馬法已來ノ區別中孰レニ該當スルモノナリヤト問ハ、蓋シ大注
 意ニ該當スルモノト謂ハサルヘカラス何トナレハ用益權ハ諾約者即チ用益
 者ノ利益ノミニ爲メニ設定スルヲ主眼トナスモノダレハナリ果シテ然リト
 セハ用益者ハ些少ナル懈怠若クハ過失アルモ尙ホ其責ニ任セサルヲ得サル
 ～シ
 語ヲ換ヘテ云ヘハ用益物ノ滅失又ハ毀損ニシテ用益者ノ過失若クハ懈怠ニ
 原因スルトキハ用益者ハ虛有者ニ對シ用益物ヲ原形ニ復シ又ハ之カ損害ヲ
 賠償セサルヘカラス若シ又用益者ニ濫妄ノ所爲アリタルトキハ虛有者ハ用
 益物ノ滅失若クハ毀損ヲ待タスシテ用益物取戻シノ處置ヲ行フコトヲ得ヘ
 シ即チ第八十四條第二項ニ用益者ハ其過失又ハ懈怠ヨリ生スル用益物ノ滅
 失又ハ毀損ノ責ニ任ス但虛有者ノ權利ヲ保護スル爲メ用益者ニ對シテ第百

四〇〇條ニ許可シタル處置ヲ爲スコトヲ妨ケストアル所以ナリ然レトモ其過失
 又ハ懈怠ヲ證明スルハ虛有者ノ責任ナルカ將タ又用益者ニ於テ過失又ハ懈
 怠ナキコトヲ證明スルノ責アルカハ自カラ一問題ヲラサルヲ得ス財產編規
 定ノ精神ニ因レハ用益者ヲシテ過失又ハ懈怠ノ責ニ任セシメント欲セハ其
 過失又ハ懈怠ヲ證明スルハ虛有者ノ責任トナセルコト明カナリ何トナレハ
 第八十五條ニ用益物ノ全部又ハ一分カ火災ニテ滅失シタルトキハ用益者ニ
 過失アリト推定ス但反對ノ證據アルトキハ此限ニ在ラスト規定シテ用益物
 カ火災ニテ滅失シタル場合ニ限り用益者ニ過失ナキコトヲ證明スルノ責ア
 ルモノトナセハナリ
 而シテ財產編カ火災ニテ滅失ノ時ニ限り斯ル規定ヲ置キタル理由ニ付キ草
 案者ノ説明ヲ見ルニ(第一)他人ノ物件ヲ使用スル者ハ火災ニ付テノ注意ヲ爲
 スニ自己ノ物件ニ於ケルカ如ク爲サ、ルヲ常トナス用益者ハ即チ他人ノ物
 件ヲ使用セルモノナリ(第二)火災ニ付テ原因ノ知レ難キハ火ノ發生シタル場
 所ヲ燒失セシムルヲ以テナリ故ニ己レノ過失ニ因リテ發生シタルモ其事實

ヲ隠蔽スルコト容易ナリ(第三)火災ハ其火災ニ罹リタル物件ヲ使用セル者ノ
 過失ニ原因スルヲ常トス故ニ用益物ニシテ火災ノ爲メニ滅失シタルトキハ
 用益者ノ過失ニ原因スルモノト推定セサルヘカラス此推定ハ稍用益者ニ酷
 ナルノ嫌ヒナキニアラサルカ如シト雖モ用益者ハ反對ノ證據ヲ示スニ難カ
 ラサレハ實際決シテ酷ニケラスト云フニ在ルカ如シ然レトモ余ヲ以テ之ヲ
 見ルトキハ法律ハ既ニ用益者ニ負擔セシムルニ目錄及形狀書ヲ作ルノ義務
 ナリテシ且ツ用益者ハ用益物保存ノ責ニ任シ用益權ノ消滅スル場合ニハ虛
 有者ニ對シテ用益物ヲ返還セサルヘカラサルモノトナス已上ハ一般ニ用益
 者ヲシテ用益物ノ毀損滅失ハ其過失又ハ懈怠ニ出テタルモノニアラサルコ
 トヲ證明スルノ責ニ任セシムルヲ以テ至當トナサ、ル可カラス然ラスンハ
 目錄及形狀書ヲ作ル等ノ義務ヲ用益者ニ負擔セシムルコト、矛盾スルニ至
 ル可シ果シテ然リトセハ第八十五條ノ規定ノ如キハ特ニ之ヲ設クルヲ要セ
 サルナリ殊ニ又草案者ハ第八十五條ノ規定ヲ家屋ニノミ適用スヘキモノタ
 ルカ如ク説明シ居レトモ法文ハ決シテ家屋ノミニ止マラス如何ナル用益物

ニテモ之ヲ適用スヘキモノト解釋セサルヘカラサルナリ
 借又用益物ノ修繕ニ關スル用益者ノ義務ニ付テハ財產編ハ佛國民法ニ習ヒ
 修繕ヲハ大小ノ二種ニ區別シ其第八十六條ニ規定シテ曰ク用益者ハ動産及
 不動産ノ小修繕ヲ負擔シ其求償權ヲ有セス大修繕ハ用益者ノ過失ニ因リ又
 ハ小修繕ヲ爲サハルニ因リテ必要ト爲リタルトキニ非サレハ用益者ハ之ヲ
 負擔セス屋根若クハ重モナル牆壁ノ修繕又ハ重モナル梁柱若クハ基礎ノ變
 更ヲ建物ノ大修繕トス石垣土手及牆壁ノ改造モ亦之ヲ大修繕ト看做スト規
 定シテ用益物ノ小修繕ヲ爲スハ用益者ノ負擔スヘキ當然ノ義務ト爲セトモ
 大修繕ニ至リテハ用益者ノ過失又ハ小修繕ヲ爲サハルニ因リテ必要ト爲リ
 タル場合ニアラサレハ用益者ノ負擔ト爲サハルナリ蓋シ大修繕及小修繕ノ
 區別ハ羅馬法ヨリ佛國民法其他歐洲大陸諸國ノ法典ニ傳ハリ援ヒテ本邦ノ
 民法ニマテ侵入シタルモノナレトモ其之カ區別ヲ爲スニ從來一定ノ標準ア
 ルナク屢々學者ヲシテ論議ヲ惹起セシメ又裁判官ヲシテ判定ニ苦マシメタ
 ルノ事實アルニ拘ラス既成民法ニモ亦其標準ヲ設ケサルノミナラス佛國民

法ノ不備ナル轍ヲ履ミテ右第八十六條第二項及第三項ニ不動産ニ係ル大修
 繕ト爲スヘキ例ヲ示シナカラ其小修繕ニ係ル例ヲ示サハルノミナラス動産
 ニ至リテハ其修繕ノ大小共ニ更ニ例ヲ示スコトナキニアラスヤ無頓着
 モ亦甚ダ殊ニ第二項ニ示ス所ニ依レハ屋根若クハ重モナル牆壁ノ修繕又
 ハ重モナル梁柱若クハ基礎ノ變更ヲ建物ノ大修繕トスト云ヘリ是レ果シテ
 何等ノ意ナルカ(第一)屋根ノ修繕ハ何故ニ大修繕ナルニヤ屋根ノ修繕ハ必ス
 シモ大修繕ニ限ルモノニアラス法律ハ雨漏リノ箇所ヲ修繕シ或ハ瓦ノ一部
 ヲ取替エルモ尙ホ大修繕ナリト云フカ奇怪ト謂フモ愚カナリ若シ夫レ法文
 中屋根ノ修繕トアルハ屋根ノ大修繕ノ意ニシテ草葺若クハ板葺ノ屋根ヲ改
 葺スルカ如キ場合ヲ云フナリトセハ別ニ之ヲ示スノ必要ナカル可シ何トナ
 レハ屋根ノ大修繕ハ即チ屋根ノ大修繕ナリトハ如何ニモ不思議ノ文句ナレ
 ハナリ草案ニハ屋根ノ改葺トアリタルヲ以テ尙ホ可ナリ之ヲ改メテ屋根ノ
 修繕ト爲シタルハ立法者ノ意解ス可カラス(第二)重モナル牆壁トハ如何ナル
 モノヲ云フニヤ家屋ノ諸所ニ附屬セル牆壁中孰レカ重モナルモノニシテ孰

レカ輕キモノナルカ家屋内ト家屋外ト境界セル壁ノ類ヲ稱シテ重モナルモノトテモ云フノ意ナルヘキカ煉化造ノ家屋ニ就テ云ヘハ家屋内ト家屋外トナ境界セル壁ハ即チ家屋ノ基礎ト爲リ居リテ之ヲ破壊セハ家屋自身全ク破壊スルノ結果ヲ生ス可キヲ以テ或ハ重モナル壁ト云フモ尙ホ可ナリ日本造ノ家屋ニ至リテハ境界ノ壁ヲ破壊シタレハトテ家屋自身ヲ破壊スルノ結果ヲ生スルコトナシタトヒ又斯クノ如キ壁ヲ以テ重モナルモノトナスモ是等ノ壁ニハ小破損ナシト云フ可カラズ其小破損ヲ修繕スルモ尙ホ大修繕ナリトハ如何凡眼ノ我々ニハ解スルヲ得ス(第三)重モナル梁柱若クハ基礎ノ變更トアルハ如何ナル意ナルカ變更ニモ大小ナキヲ得ス其大小ノ變更トモ大修繕ナリトハ又解シ難キニ似タリ家屋ノ土臺石カ小ナリシカ爲メニ代ユルニ大ナル石ヲ以テスルカ如キ梁柱ノ一部ニ虫害ヲ來タシタルニ依リ其部分ヲ變更スルカ如キハ如何又(第四)第三項ニ石垣土手及牆壁ノ改造モ亦之ヲ大修繕ト看做ストアレトモ改造ニモ全部ノ改造モアルヘシ一部ノ改造モアル可シ全部一部タルヲ問ハズ苟モ改造ハ大修繕ナル可キカ前項ニハ修繕ト云ヒ

變更ト云ヒ本項ニハ改造ト云フ思フニ其意一ニシテ事柄ニ依リ用語ヲ異ニシタルニ過キサル可シ然レトモ前項ニハ大修繕トストアリ本項ニハ大修繕ト看做ストアリ何ニカ故ニ斯ル區別アルニヤ徹頭徹尾解シ難シ斯ク不明瞭ニシテ且ツ漠然タル例ハ寧ロ明示セサルノ勝レルニ若カス
右ノ如キ次第ナルヲ以テ此法文ニ拘泥シテ大小修繕ノ區別ヲ明カニセント欲スルモ到底爲シ得ヘキコトニアラス又學說ニ依ルモ區々ニシテ一定セス或ハ大修繕ハ用益物自身ノ永久ノ利益トナル可キ非常ノ破損ヲ修繕スルヲ云ヒ小修繕トハ收益ヲ爲スニ必要ナル所爲ニ隨伴スル通常ノ修繕ヲ云フト説キ或ハ大修繕ハ臨時ニ生スヘキ豫知シ難キ修繕ニシテ收益ヲ以テ支辨シ難キモノヲ云ヒ小修繕ハ時期ヲ豫知シ得ル修繕ニシテ通常收益ヲ以テ支辨シ得ルモノヲ云フト説キ或ハ大修繕ハ改築改造ヲ云ヒ小修繕ハ單ニ修繕ニ止マルモノヲ云フト説ケル等枚擧ニ違アラス然レトモ普通ノ説ニ從ヘハ右ノ内第一説ニ依ルヲ至當トナスモノ、如シ現ニ草案者モ小修繕ヲ以テ用益者ノ責任ト爲シタル理由ニ付キ説明シテ(第一)善良ナル管理人ハ常ニ收益ノ

一分ヲ貯存シ以テ保存修覆ニ充用スルモノナリ然ルトキハ用益者ハ其收益
 ナ有スルモノナルカ故ニ此通常費ヲ擔當スルヲ要スルナリ(第二)保存修覆ハ
 過半物ヲ日々使用スルニ因リ必要トナルモノナリ然ルトキハ此使用ヲ爲ス
 者ハ是レ用益者ナルヲ以テ之ヲ負擔スルヲ要スルナリト云ヘリ唯斯ノ如ク
 解スルモノトセハ小修繕ハ寧ロ用益者カ收益ヲ爲スニ必要ナル所爲ニ隨伴
 スルモノニシテ虛有者ノ利益ノ爲メニスルモノト云ハンヨリ用益者自身ノ
 利益ノ爲メニスルモノニ外ナラサルカ故ニ用益者ニシテ小修繕ヲ爲サ、ル
 コトアルモ用益者カ充分ナル收益ヲ爲スヲ得サルニ止マリテ用益物自身ニ
 ハ格別ノ損害ヲ及ホスモノニアラスト謂ハサル可カラス小修繕ヲ爲スハ既
 ニ虛有者ノ利益ノ爲メニアラスシテ用益者ノ利益ノ爲メナリトセハ用益物
 ニ對シテ小修繕ヲ加フルヲ以テ用益者カ虛有者ニ對スルノ義務ト爲スハ如
 何アルカ
 然レトモ財産編ハ草案者ノ此説明アルニモ拘ラス小修繕ヲ以テ用益者ノ義
 務トナセリ既ニ義務ト爲セル已上ハ虛有者ハ用益者ヲシテ其小修繕ヲ爲サ

シムルノ權利アルコト明カナリ然ラハ則チ虛有者ニ於テ用益者カ其義務ヲ
 怠リタルコトヲ發見シタルトキハ何時ニテモ用益者ニ對シ其修繕ヲ爲サシ
 ムル爲メニ起訴スルコトヲ得ヘキカ財産編ハ一方ニ於テ用益者ヲシテ相當
 ナル擔保ヲ供セシメ以テ用益權消滅ノ當時ニ用益物ノ返還及損害アリタル
 トキノ償金ニ充ツルノ準備ヲ爲セルニ依リテ之ヲ見レハ虛有者ハ用益者カ
 小修繕ヲ怠ルコトアルモ用益權消滅ノ當時ニ於テ損害ヲ要求スルコトヲ得
 ルニ止マルカ如シタトヒ又用益者カ小修繕ヲ怠リタル時々ニ訴權ヲ有スル
 モノトナスモ其修繕ヲ行ハシムルコトヲ得ルハ人權ニ過キサルカ故ニ用益
 者カ之ヲ履行セサルトキハ損害ヲ要求スルノ外途ナカル可シ果シテ然リト
 セハ用益者カ小修繕ヲ負擔セサルヘカラサルコトニ關シテハ何モ別段ノ規
 定ヲ要セス第八十四條ノ規定アレハ充分ナルカ如シ何トナレハ該條ニハ用
 益者ニ對シ善長ナル管理人ノ如ク用益物ノ保存ニ注意スルコトヲ命シ其過
 失又ハ懈怠ヨリ生スル用益物ノ滅失又ハ毀損ノ責ニ任スヘキコトヲ規定シ
 而シテ小修繕ハ取りモ直サス保存行爲ニ過キサルモノトナセハナリ羅馬法

ヲ按スルニ該法ハ小修繕ヲ爲スハ用益者カ虛有者ニ對スルノ權利ナリトナシ
 シ財産編ノ規定スル所ト全ク其趣キチ反對ニセリ其理由ハ他ナラス小修繕
 ハ前述シタル所ノ草案者ノ説明ノ如キ性質ノモノナルヲ以テナリ同一ノ理
 由ニ基キナカラ一ハ用益者ノ權利ト爲シ一ハ用益者ノ義務ト爲ス孰レカ至
 當ニシテ孰レカ不當ナルカ未ダ俄カニ判斷ス可カラス去リナカラ小修繕ノ
 性質ニシテ果シテ草案者ノ説明ノ如キモノトセハ余ハ寧ロ羅馬法ニ加擔セ
 サルヲ得大然ラハ則チ大修繕ハ何ニカ故ニ用益者ノ過失又ハ懈怠ニ依ルノ
 外用益者ノ義務ト爲サ、ルカ畢竟其性質用益物自身ニ於ケル永久ノ利益ト
 ナルヘキモノナレハナリ

然レトモ大修繕ノ爲メニハ用益者モ亦利益ヲ受クルカ故ニ財産編ハ其第八
 十七條ニ過失又ハ懈怠ノ場合ノ外用益者ハ虛有者ヲ立會ハシメ鑑定人ヲシ
 テ大修繕ノ必要ヲ證セシメタル後虛有者其大修繕ヲ爲スコトヲ拒ミタルト
 キハ自ラ之ヲ爲スコトヲ得用益權消滅ノ時虛有者ハ右修繕ヨリ生シタル現
 時ノ増加額ヲ用益者ニ辨償スル責ニ任ス若シ虛有者カ大修繕ヲ爲スコトキハ
 三

用益者ヲ立會ハシメ鑑定人ヲシテ其必要及ヒ費用ヲ證セシメ用益者ハ毎年
 其費用ノ利息ヲ虛有者ニ辨償スル規定シ又第八十八條ニ前條ノ規定ハ建物
 カ朽敗ノ爲メ崩壊シ又ハ事變ニ因リテ破壊シタル場合ニモ之ヲ適用ス但第
 百六條ニ定メタル如ク此等ノ事ニ因リテ用益權ノ消滅ヲ致ストキハ此限ニ
 在ラスト規定シタリ其意蓋シ用益者ノ過失又ハ懈怠ノ場合ノ外朽敗又ハ事
 變ノ爲メ若シハ其他ノ事故ノ爲メ大修繕ヲ必要トスルトキハ用益者ハ虛有
 者ヲ立會ハシメ鑑定人ヲシテ大修繕ノ必要ヲ證セシメタル後虛有者ヲシテ
 其修繕ヲ爲サシメ又ハ虛有者ノ之ヲ拒ミタルトキハ用益者自カラ之ヲ爲ス
 ヲ得ヘシ此場合ニ於ケル虛有者ト用益者トノ關係ハ虛有者ニ於テ大修繕ヲ
 爲シタルトキハ用益者ハ毎年其費用ノ利息ヲ虛有者ニ辨償シ用益者ニ於テ
 大修繕ヲ爲シタルトキハ用益權消滅ノ時虛有者ハ該修繕ヨリ生シタル現時
 ノ増加額ヲ用益者ニ辨償ス可シト云フニ在リ是ニ因リテ之ヲ見レハ大修繕
 ハ用益者ノ義務ニアラサルハ勿論虛有者ノ義務ニモアラスシテ之ヲ爲スト
 否トハ全ク虛有者又ハ用益者ノ任意ニ因ルモノ、如シ佛國民法ニハ現ニ大

修繕ヲ以テ虚有者ノ義務トナシ我カ既成民法財産編ノ草案ニハ恰モ佛國民
 法ト反對ニ虚有者ハ大修繕ノ責ニ任セストアリタリ草案者ノ説明ニ依レハ
 (第一)虚有者ハ賃借主ニ對スルカ如ク用益者ニ對シ用益物ノ使用ヲ擔保スル
 ノ義務ヲ負フモノニアラス(第二)用益者ハ所有者ノ承諾ナクシテ其所有者ヲ
 破産セシムヘキ屢々巨大ナル費用ヲ所有者ニ負ハシムルコトヲ得ス(第三)是
 等ノ修繕ハ所有者カ其儘除去シ又ハ改築スルコトニ定メタル建物ヲ保有セ
 シムルニ至ルノ不都合ヲ生スルコトアル可シ故ニ用益者カ物ノ全ク滅盡シ
 爲メニ自己ノ權利ノ消滅スルヲ恐ル、トキハ是等ノ費用ヲ自カラ負擔ス可
 シ此場合ニ於テ虚有者カ右費用ヲ支辨スルコトヲ適當ト思考スルトキハ用
 益者カ爲メニ利益ヲ得ルト雖モ之ニ對シテ其費用ヲ追求スルコトナク自身
 ニテ之ヲ爲ス可シ蓋シ此場合ニ於テハ各自其一身利益ノ爲メニ進退セシモ
 ノト看做スヲ以テ各自ハ之ニ就テ他人ノ爲メニ生スル偶然ニシテ間接ノ利
 益ヲ羨ムニ及ハサルナリト云フニ在リ彼レノ異同甚クシ草案ニ右ノ如
 クアリタルヲ修正シテ大修繕ハ虚有者又ハ用益者ノ任意ニ因ルモノトナシ

タルハ思フニ草案ノ如ク大修繕ハ虚有者ノ義務ニアラストナストキハ其之
 夫行フモノナキカ故ニ經濟上ニ不利益ナルノミナラス場所ニ依リテハ公衆
 ノ危険トナル可シトノ主意ニ出タルモノナルヘキ歟然レトモ第八十七條ノ
 如ク修正シタレハトテ其結果同一ニシテ更ニ修正ノ主意ヲ貫徹スルコトヲ
 得サルハ明カナリ何トナレハ大修繕ノコトヲ以テ虚有者及用益者ノ任意ニ
 因ルモノトナシタレハナリ殊ニ第八十八條ノ規定ノ如キハ全ク不用タルヲ
 免カレス蓋シ第八十六條第八十七條等ニハ既ニ大修繕ヲ要スヘキ原因ヲ明
 示セサレハ建物ニ限リテ其原因ヲ明示スルノ必要ナカルヘケレハナリ思フ
 ニ該條ハ但書ヲ惹起センカ爲メニ置キタルモノナルヘキモ第六百六條ニ物ノ
 全部ノ毀滅ハ用益權消滅ノ原因ナリトアレハ大修繕ヲ加ヘ得ヘキモノハ未
 タ用益權消滅ノ原因ト云フヲ得サル可シ

四、納税ノ義務

用益物ニ賦課セラレタル租税及公課ヲ納ムルノ義務ニ付テハ財産編ハ之ヲ
 其第八十九條乃至第九十條ニ規定シタリ即チ第八十九條ニ曰ク用益物ニ賦

課○セ○ラ○レ○タ○ル○毎○年○通○常○ノ○租○税○及○公○課○ハ○其○一○般○ニ○係○ル○モ○ト○一○地○方○ニ○係○ル○モ
 ノ○ト○チ○問○ハ○ス○用○益○者○之○チ○負○擔○シ○其○求○償○權○チ○有○セ○ス○用○益○權○ノ○繼○續○間○用○益○物○ニ○
 賦○課○セ○ラ○ル○ハ○コ○ト○有○ル○可○キ○非○常○ノ○公○課○又○ハ○租○税○ニ○付○テ○ハ○虚○有○者○ハ○其○元○本○チ○
 拂○ヒ○用○益○者○ハ○此○時○間○毎○年○ノ○利○息○チ○辨○償○ス○非○常○ノ○公○課○又○ハ○租○税○ト○看○做○ス○モ○ノ
 ハ○左○ノ○如○シ○第○一○強○要○ノ○借○入○第○二○增○税○又○ハ○新○税○但○其○臨○時○又○ハ○非○常○ノ○性○質○カ○法
 令○ニ○明○示○ス○ル○ト○キ○又○ハ○明○ニ○事○情○ヨリ○生○ス○ル○ト○キ○限○ル○ト○又○第○九○十○條○ニ○曰○ク
 用○益○者○又○ハ○虚○有○者○カ○通○常○又○ハ○非○常○ノ○租○税○チ○納○メ○サ○ル○ト○キ○ハ○不○動○産○ハ○完○全○ノ
 所○有○權○ニ○於○テ○之○チ○差○押○ヘ○且○ツ○賣○却○シ○其○代○金○チ○息○納○租○税○ニ○充○ツ○若○シ○殘○額○ア○ラ
 ハ○其○元○本○ハ○虚○有○者○ニ○屬○シ○其○收○益○ハ○用○益○者○ニ○屬○ス○ト○是○等○ノ○法○文○中○ニ○ハ○意○義○チ
 分○明○ニ○ス○ル○コ○ト○能○ハ○サ○ル○モ○ノ○ア○リ○ト○雖○モ○要○ス○ル○ニ○從○來○ノ○税○法○ニ○多○少○ノ○變○動
 チ○來○タ○ス○ノ○結○果○チ○生○ス○ル○チ○免○カ○レ○ス○請○フ○先○ツ○法○文○中○意○義○チ○分○明○ニ○ス○ル○能○ハ
 サ○ル○點○ト○從○來○ノ○税○法○ニ○多○少○ノ○變○動○チ○來○タ○サ○、○ル○チ○得○サ○ル○理○由○ト○チ○說○明○セ
 ノ

(二) 第八十九條ノ法文中租税及公課トアル已上ハ租税ト公課トニ區別ナカ

ル可カラス現今ノ税法ヲ檢案スルニ租税及公課ノ區別チ明示セサルノミ
 ナラス公課ノ文字スラ見當ルコトチ得ス若シ夫レ租税公課ナル熟字チ應
 用シタランニハ或ハ解シ得サルニアラス何トナレハ一般ニ賦課セラル、
 所ノ諸税チ包含スルモノト解スルコトチ得ヘケレハナリ然レトモ租税及
 公課トアルニ至リテハ更ニ解ス可カラス蓋シ租税モ亦一種ノ公課タルハ
 疑ヒナカル可シ立法者ハ租税及公課チ區別スルニ如何ナル標準チ立ント
 欲スルカ草案チ案スルニ用益權ノ屬スル土地ニ賦課スル毎歲通常ノ租税
 及其他公ケノ負擔トアリ草案ノ文句却テ其當チ得タルニハアラサルナキ
 歟

(二) 同條ノ法文中非常ノ公課又ハ租税ト看做スモノハ強要ノ借入若クハ増
 税又ハ新税但其臨時又ハ非常ノ性質カ法令ニ明示アルトキ又ハ明ニ事情
 ヨリ生スルトキニ限ルトアリ既ニ但書ニ臨時又ハ非常トアル已上ハ臨時
 ト非常トハ差異アルカ如シ然ルニ本文ニ非常ノ公課又ハ租税ト看做スモ
 ノハ云々トアルヨリ見レハ臨時ハ即チ非常ナルカ如シ何レカ眞ニシテ何

レカ虚ナルカ

(三) 右ノ如ク第八十九條ハ通常ノ租税及公課ヲ納付スルノ義務ヲ用益者ノ負擔ト爲シタル已上ハ若シ之ヲ怠納スルコトアリタルトキハ用益權ノミチ差押ヘ公賣處分ヲ爲スノ外他ニ途ナキカ如シ然ルニ第九十條ニ於テハ不思議ニモ用益權ノ怠納ニ係ル場合ト雖モ不動産ハ完全ノ所有權ニ於テ之ヲ差押ヘ且ツ賣却シ其代金ヲ怠納租税ニ充ツルコトヲ規定シタリ今夫レ明治二十二年法律第三十二號國稅滯納處分法府縣制第七十一條市制第百二條等ヲ見ルニ動産タルト不動産タルト中間ハス納稅義務者ノ財産ニ在ラサルモノチ差押ヘテ賣却スルコトヲ規定セス然ラハ則チ納稅處分ヲ怠リタル者ニ對スル處分法ハ本條ニ依リテ一變動ヲ受クヘキハ明カナルカ如シ

(四) 第九十條ノ規定ハ不動産ニ賦課スル諸税ノ怠納處分法ナリ動産ニ賦課スル諸税ノ怠納處分法ニ付テハ何等ノ規定ナシ立法者ノ精神或ハ動産ニ關スル諸税ノ怠納アリタルトキハ普通ノ怠納處分法ニ從ヒテ用益者ノ用

益權ノミチ差押ヘ賣却シテ怠納租税ニ充ツルニ在ルヘキ效果シテ然リトセハ動産ト不動産トニ因リテ怠納處分法ヲ異ニスルノ理由解スヘカラサルカ如シ

(五) 同條ノ規定ニ依レハ用益者カ通常ノ租税ヲ納メサル場合ニハ虚有者ノ財産タル用益物チ差押ヘ且賣却シテ其代金ヲ怠納租税ニ充テラル、上ニモ尙ホ殘額アルトキハ元本ハ虚有者ニ屬シ其收益ハ用益者ニ屬スルモノタリ虚有者ハ用益者カ怠納シタルカ爲メニ自己ノ財産ヲ以テ其怠納租税ニ充テラレタル上ニ殘餘ノ收益マテ之ヲ用益者ニ歸スルモノトセラル獨リ自己ノ迷惑ナルノミナラス實ニ理ニ於テ解ス可カラズ

已上列擧シタル所ノ諸點ニ付テ熟考スルトキハ第八十九條及第九十條ノ法文ハ分明ナラサル事項多キコト知ルヘキナリ然ラハ則チ財産編ハ何ニカ故ニ通常ノ租税及公課ハ用益者之ヲ負擔スト爲シタルニカ是レ蓋シ納稅ノ義務ヲ以テ收益ニ附從スルモノトナシ而シテ用益者ハ即チ收益者ナルノミナラス用益權ノ設定ハ無償ヲ本體トナスヲ以テノ故ナラン其非常ノ租税及公

課チ用益者ノ負擔ト爲サ、リシハ他ナラス蓋シ用益者ノ權利ニハ期限アリ
 永クモ終身ヲ超過スルコトヲ得ス故ニ之ヲシテ非常ノ租税及公課ヲ負擔セ
 シムルトキハ用益者ハ收益ノミヲ以テ之ヲ支辨スル能ハサルカ爲メニ時ニ
 或ハ非常ノ損失ヲ蒙ルノ結果ナキヲ得サルヘシ之ニ反シテ虛有者ニ至リテ
 ハ永ク所有權ヲ有スル者タレハタトヒ一時ニ非常ノ租税及公課ヲ負擔スル
 コトアルモ永久ナル年月ノ間ニハ之ヲ回復スルニ難カラサレハナリ然レト
 モ虛有者ニ於テモ斯クノ如ク非常ノ租税及公課ヲ負擔スルニ於テハ元本ヲ
 以テセサルヘカラサレヲ以テ理ニ於テ用益物ノ一分ヲ減少スルコト、ナラ
 サルヲ得ス然ルニ用益者ハ依然全額ノ收益ヲ爲ストセハ不當ノ利得ヲ得ル
 ノ結果トナルニ依リ第八十九條ノ第二項ハ非常ノ公課又ハ租税ニ付テハ虛
 有者ハ其元本ヲ拂ヒ用益者ハ此時間毎年ノ利息ヲ辨償スト規定シテ彼レ此
 レノ權衡ヲ取りタルコトナラン只此主意ハ用益權ノ設定有償ナルトキニハ
 該當セサルハ勿論タリ

五、 保險料ニ關スル義務

用益者ノ負擔ス可キ保險料ニ關スル義務ニ付テハ財産編ハ之ヲ其第九十一

條及第九十二條ニ規定シタリ今左ニ分析説明ス可シ
 (一) 用益權設定ノ前所有者カ火災ニ對シ建物ヲ保險ニ附シ又ハ海上ノ危險
 ニ對シ船舶ヲ保險ニ附シ其保險ノ附屬セル儘建物又ハ船舶ニ用益權ヲ設
 定シタルトキハ用益者ハ毎年保險料ノ利息ヲ拂フノ責ニ任ストハ第九十
 一條第一項ノ本文及第三項ノ規定ノ主眼ナリ法文ニ依レハ虛有者カ云々
 トアリテ用益權設定ノ前ニ虛有者アルカ如シ文字穩當チ欠クモノト謂フ
 可シ故ニ草案ニハ所有者カ云々トアリタルナリ又該條ニハ建物及船舶ノ
 保險ノ附屬セル場合ノミヲ規定シテ他物ニ保險ノ附屬セル場合ノコトヲ
 云ハス蓋シ不備ナリ然レトモ右規定ノ精神ニ至リテハ他ナラス用益者ハ
 收益ヲ爲スモノナルニ依リ之ニ利息ヲ負擔セシメ虛有者ニ於テ元本ヲ負
 擔スルモノトナスノ主意ニ外ナラス而シテ同條第一項ノ但書及第三項ニ
 依レハ若シ火災若クハ海上ノ危險アリタルトキハ償金(即チ保險人ヨリ支
 拂フ可キ金)ハ虛有者ニ屬シ其收益ハ用益者ニ屬スルモノトナセリ總理ニ

物權法(第一部) 用益權 用益者ノ義務

因リテ論下スルトキハ此規定ハ正サシク保險契約ノ性質ニ違ヒ保險ヲ無効ナラシムルノ結果ヲ生セサルヲ得サル可シ何トナレハ此規定ニ於ケルカ如ク保險ノ附屬セル完全ナル所有權ノ中ヨリ利益權ヲ支分シナカラ虛有者ハ尙ホ償金ノ全額ヲ受クルノ權利アリトセハ其結果他人ニ屬スル物ニ保險ヲ付スルモ有効ナリト云フニ同シクシテ而シテ他人ニ屬スル物ヲ保險ニ付スルハ一種ノ賭博ニ屬スルヲ以テ法律ハ之ヲ許容セサルヲ常ト爲セハナリ此故ニ保險契約ノ性質上ヨリ論スレハ保險物タル所有權ヲ支分シタル場合ニハ虛有權及利益權ノ割合ニ從ヒテ償金ヲ分割スルヲ至當ト爲サ、ル可カラス殊ニ又火災ニ因リテ建物燒失シ海上ノ危險ニ因リテ船舶毀滅シタルトキハ取りモ直サス利益物カ消滅シタルモノナレハ利益權モ從テ消滅セサルヘカラサルハ當然ノ理ナリ然ルニ右ノ如ク利益權依然存在シ他ノ原因ニ因リテ消滅スルマテハ利益者ハ償金ニ付キ收益スルコトヲ得ルモノトナシタルハ蓋シ利益權ノ設定ハ利益者ノ生計ノ困難ヲ救済スル慈善的ノ目的ニ出ツルヲ以テノ故ナラン

(二)

利益權設定ノ後虛有者カ完全ノ所有權即チ虛有權ト利益權トヲ合併シタル權利ヲ保險ニ附シタルトキハ利益者ハ保險料ノ利息ヲ負擔セス其償金ニ關シテハ虛有者カ自己ノ拂ヒタル保險料ノ金額ヲ控除シタル殘餘ニ付キ收益ストハ第九十一條第二項ノ規定スル所ナリ此場合モ亦利益權ニ付テハ明カニ他人ニ屬スル物ニ保險ヲ附シタルモノナルニ依リ保險契約ノ性質上ヨリ論スレハ前述ノ如キ割合トナラサルヘカラサルハ當然ナルモ財産編ハ此場合ヲ以テ虛有者カ利益者ノ事務ヲ管理シタルモノト看做シスル規定ヲ置キタルコトナラン

(三) 虛有者カ其虛有權ノミチ保險ニ附シタルトキハ利益者ハ償金ニ付キ權利ヲ有セストハ第九十一條第一項但書ノ末尾ニ規定スル所ナリ其理由ニ至リテハ說明ヲ俟タスシテ明カナリト謂ツ可シ何トナレハ虛有者ハ單ニ自己ノ物ヲ保險ニ付シタルニ過キサレハ利益者カ之ニ就テ何等ノ權利モ有ス可キ理ナケレハナリ

(四) 利益者カ自己及虛有者ノ利益ノ爲メ自費ヲ以テ保險ヲ約シタルトキハ

用益者ハ價金ノ額内ヨリ自己ノ拂ヒタル保險料ヲ控除シ其殘餘ニ付キ收
 益ストハ第九十二條第一項ノ規定スル所ナリ是レ畢竟前述第二ノ場合ト
 同一ノ精神ニシテ只前述第二ノ場合ハ虛有者カ用益者ノ事務ヲ管理シ此
 場合ハ用益者カ虛有者ノ事務ヲ管理シタルノ差異アルノミ
 (五) 用益者カ用益權ノ價格ノミニ付キ建物ヲ保險ニ附シ又ハ凍電其他天然
 ノ事變ニ對シ收穫物又ハ產出物ヲ保險ニ附シタルトキハ一人ニテ保險料
 ヲ負擔シ災害又ハ天變アリシトキハ其價金ヲ取得ストハ第九十二條第二
 項ノ規定スル所ナリ其理由ニ至リテハ亦説明ヲ要セスシテ明カナル可シ
 何トナレハ前述第三ノ場合ト同一ノ精神ニ出ツレハナリ前述第三ノ場合
 ハ虛有者カ自己ニ屬スル虛有權ヲ保險ニ付シ此場合ハ用益者カ自己ニ屬
 スル用益權ヲ保險ニ付シタルノ差異アルノミ
 六、 利息負擔ノ義務
 用益者ノ負擔ス可キ利息負擔ノ義務ニ付テハ財産編ハ之ヲ第九十三條乃至
 第九十五條ニ規定シタリ今左ニ之ヲ分析説明ス可シ

(一) 遺言ニテ包括財産ノ用益權ヲ得タル者ハ其利益ノ割合ニ應シテ相續ノ
 債務ノ利息ヲ負擔ストハ第九十三條第一項ノ規定スル所ナリ今此規定ヲ
 詳説セハ遺言ニテ包括財産ノ用益權ヲ得タル者ニモ單ニ包括ノ用益權ヲ
 得タル者即チ死亡者ノ死亡ノ時ニ現存セル全財産(債務ヲモ包含ス)ノ用益
 權ヲ得タル者及包括權限ノ用益權ヲ得タル者即チ死亡者ノ死亡ノ時ニ現
 在セル包括財産ノ幾分ノ用益權ヲ得タル者ノ二様アリ前者ハ死亡者ノ債
 務ノ全部ニ付テノ利息ヲ負擔シ後者ハ其取得シタル部分ノ割合ニ應シタ
 ル債務ニ付テノ利息ヲ負擔シ元本ハ總テ虛有者ニ於テ負擔ス可シトノ意
 タルコト明カナリ此規定ハ生スル所以ハ他ナラス善良ナル管理人カ負擔
 ナ爲スニ當リテハ必ス收益ヲ以テ其利息ヲ負擔スルハ目的ト爲サテ常ト
 ナセリ而シテ用益者ハ用益物ニ對シ善良ナル管理人ノ注意ヲ用ユルヲ要
 シ一方ニハ又用益物ヨリ收益ヲ爲スモハタレハナリ
 (二) 此他相續ノ負擔タル養料又ハ終身年金權ノ年金モ亦同上ノ割合ニ應シ
 テ之ヲ負擔ストハ第九十三條第二項ノ規定スル所ナリ是レ他ナラズ他人

ニ養料又ハ終身年金權ハ年金ヲ拂フ者ハ財産ノ元本ヲ以テスルヨリモ其
 財産ヨリ生スル利息ヲ以テスルヲ常ト爲スヲ以テ財産編ハ其養料又ハ終
 身年金權ハ年金ヲ普通ノ債務ニ於ケル利息ト同一視シタルニ因ルナリ
 (三) 特定財産ノ利益者ハ其利益財產カ抵當又ハ先取特權ヲ負擔スルトキト
 雖モ設定者ノ債務ノ辨濟ヲ分擔セストハ第九十四條第一項ノ規定スル所
 ナリ前述セルカ如ク利益物ニシテ包括財産ナルトキハ設定者ノ債務ノ全
 部又ハ幾部ヲ包含セルカ故ニ利益者ハ收益ノ割合ニ從ヒ利息ヲ負擔ス可
 シト雖モ特定財産ノ利益者ニ至リテハ指定財産ノ上ニ利益權ヲ得タル者
 ナレハ取りモ直サス純粹ノ財産ノミニ付キ利益權ヲ得タル者ニシテ其中
 ニ設定者ノ相續ニ係ル義務ヲ包含スルコトナシ故ニ此場合ニ於テハ利益
 者ハ元本ハ勿論ノコト利息ト雖モ之ヲ負擔スルノ義務ナキナリタトヒ其
 財産ノ上ニ利益權設定已前ヨリ物權ノ設定アルモ亦同シ法文中ニハ抵當
 及先取特權ノ二種ノミヲ明示シタルモ必ス此二種ニ限ラス其他地役權ノ
 設定アルカ如キ場合モ同様タル可シ畢竟茲ニハ重ナルモノ、ミヲ記載シ

タルニ過キサルコト、知ラサル可ラス此故ニ例ハ利益權設定ノ登記前
 既ニ抵當權ノ登記アリ而シテ債務者カ其債務ヲ辨濟セサルトキハ債權擔
 保編第二百四十八條ノ規定ニ因リ抵當債權者ハ利益者ニ對シテ債務ノ辨
 濟ヲ要求スルコトヲ得ヘク從テ利益者ハ債權擔保編第二百五十二條ノ規
 定ニ從ヒ或ハ債務ヲ辨濟シテ其財産ヲ保存スルカ或ハ之ヲ委棄シ若クハ
 公賣セシメサルヘカラスト雖モ其損失シタル金額ニ至リテハ設定者ニ對
 シテ賠償ヲ要求スルコトヲ得ヘキナリ是ヨリシテ第九十四條第二項ノ規
 定ヲ生ス可シ該項ニ曰ク利益者カ所持者トシテ訴追ヲ受ケタルトキハ債
 務者ニ對スル求償權ヲ有ス但利益權ノ設定者又ハ其相續人ニ對スル追奪
 擔保ノ訴權ヲ妨ケスト蓋シ本項ハ債務者ト利益權設定者ト各別ノモノ
 ト想像シテ規定セリト雖モ債務者ト利益權設定者トハ必ラスシモ各別ノ
 モノニアラス時トシテハ設定者自身債務者タルコトアルヘキハ勿論タリ
 即チ所有者カ他人ニ抵當ト爲シタル物ノ上ニ利益權ヲ設定シタル場合ノ
 如キハ設定者自カラ債務者タルモ所有者カ他人ニ抵當ト爲シタル物ヲ讓

渡シ其讓受人カ其物ノ上ニ用益權ヲ設定シタル場合ノ如キハ設定者ハ債務者ニアラサルナリサレハ後例ノ場合ニ在リテハ讓渡人ト用益者ノ間ニハ何モ直接ノ關係ナキコト明カナルモ用益者ニ於テ債務ノ辨濟ヲ爲シタルトキハ用益者ハ債權者ノ地位ヲ占メ讓渡人ノ債權者ト爲リ而シテ此場合ニ於ケル用益者ノ辨濟ハ所謂代位辨濟ニ外ナラサレハ其債務者ニ對シテ求償權ヲ有スルハ代位權ニ因ルモノニシテ決シテ用益者カ特ニ求償權ヲ有スルニアラサルコトハ財産編第四百八十二條第一號ニ依リテ之ヲ見ルモ明カナル可シ殊ニ又用益者ハ用益權ノ設定者又ハ其相續人ニ對シテ追奪擔保ノ訴權ヲ有スルハ財産編第三百九十五條ノ規定ニ基因スルコト、知ル可キナリ該條ニ曰ク物權ト人權トト問ハス權利ヲ讓渡シタル者ハ讓渡己前ノ原因又ハ自己ノ責任ニ歸ス可キ原因ニ基キタル追奪又ハ妨礙ニ對シテハ權利ノ完全ナル行使及自由ナル收益ヲ擔保スル責任ニ擔保スル箇ノ目的アリ即チ第三者ノ主張ニ對シテ讓受人ヲ保護スルコト及防止スル能ハサリシ妨礙若クハ追奪ニ對シテ償金ヲ拂フコト是ナリト此法文

中所謂讓渡已前ノ原因トハ例ヘハ甲者カ土地ヲハ乙者ニ讓リ渡シタルモ其前既ニ時効ニ依リテ他人ニ所有權ヲ歸シ居リタルカ如キ場合ヲ云ヒ又自己ノ責任ニ歸ス可キ原因トハ即チ同例ニ於テ甲者ハ土地ヲハ乙者ニ讓リ渡シタルモ尙ホ登記ヲ經サルコトヲ幸トシテ右ノ土地ヲ丙者ニ讓リ渡シタルニ依リ丙者ハ其事實ヲ知ラス直ニ登記ヲ經テ所有者タルコトヲ得タルカ如キ場合ヲ云フナリ凡ソ是等ノ原因ノ存スルアリテ乙者カ甲者ヨリ讓リ受ケタル土地ヲハ裁判ノ結果ニ依リテ正當ナル所有主ノ爲メニ追奪セラレ又ハ未ダ追奪セラルハニ至ラサルモ其追奪ヲ誘因スル所ノ妨礙ヲ生スルニ至リタルトキハ甲者ハ即チ其責任ニ任セサル可カラス何トナレハ甲者ハ其土地ヲ乙者ニ讓リ渡シタルト共ニ是等ノ故障ヲ生スルコトナキチ乙者ニ對シテ確證シ居レハナリ然レトモ其確證ハ正サシク讓リ渡シ已前ノ原因又ハ自己ノ責任ニ歸ス可キ原因ニ基キタル故障ニ對スルモノニシテ讓リ渡シ已後ニ生シタル原因ニシテ自己ノ責任ニ歸ス可キモノニアラサル故障即チ天災ノ爲メ或ハ讓受人ノ自カラ作りタル原因等ニ基ク所ノ故

障ニ對スルモノニアラサルハ勿論タリ斯クテ甲者カ乙者ニ對シテ其擔保ノ責ヲ盡クヌハ(第一)故障者ヨリ乙者ニ對スル訴訟ニ參加シ若クハ自カラ被告ノ位置ニ立テテ其權利ヲ防護シ(第二)若シ其防護ヲ爲スコト能ハサリシトキハ乙者ニ對シテ損害ヲ賠償スルニ在ルナリ又財産編ハ其第九十五條ニ虛有者カ元本ヲ負擔シ用益者カ其利息ヲ負擔ス可キ諸般ノ場合ニ於テハ左ノ方法ノ一ニ依リテ處辨ス第一虛有者カ元本ヲ拂ヒ用益者カ其毎年ノ利息ヲ拂フ第二用益者カ元本ヲ立替ヘ虛有者カ用益權消滅ノ時之ヲ用益者ニ償還ス第三要求ヲ受ク可キ金額ニ滿ツルマテ用益物ノ一分ヲ賣却スト規定シタリ思フニ本條ノ規定ハ訴訟ノ起リタルトキ裁判官ノ據ル可キ標準ヲ示シタルモノニシテ裁判官ハ此方法ノ中一ヲ選擇シテ判決ヲ爲ス可シトノ主意ニ在ルコトナラン何トナレハ若シ此規定ヲシテ裁判官ノ據ル可キ標準ト爲サスシテ當事者ノ據ル可キ標準ナリトセンカ當事者ハ合意ニ因リテ其處辨方法ヲ定ム可キカ故ニ法律ヲ以テ斯ル方法ヲ教示スルノ必要ナケレハナリ

然ルニ此規定ニ付テハ甚ダ了解シ難キノ點少ナシトセス

然ラハ即チ其了解シ難キ點トハ如何他ナラス(第一)前顯第一ノ方法タル虛有者カ元本ヲ拂ヒ用益者カ其毎年ノ利息ヲ拂フトノコトハ既ニ他ノ諸條ニ於テ明カニ法文ノ示ス所ナレハ再ヒ本條ニ示スノ必要ナシ(第二)前顯第二ノ方法タル用益者カ元本ヲ立替ヘ虛有者カ用益權消滅ノ時之ヲ用益者ニ償還ストノコトハ全ク其主意ヲ了解スルヲ得ス蓋シ本條ノ規定ハ余カ前ニ述ヘタルカ如ク裁判官ノ據ル可キ標準ナリトセハ裁判官ハ此法文ニ因リテ用益者ニ元本ノ立替ヲ命スルコトヲ得ヘキカ如シ然レトモ元本ハ既ニ用益者ノ負擔セサルモノナルニ裁判官ナレハトテ用益者カ負擔ス可キモノニアラサル所ノ元本ノ立替ヲ命スルコトヲ得ヘシトモ思惟ス可カラサルナリ佛國民法ニハ其第六十二條第三項ニ用益者カ元本ヲ立替ヘタルトキハ用益權消滅ノ時ニ於テ虛有者ハ之ヲ用益者ニ返還ストアルヲ以テ元本ノ立替ヘハ用益者ノ任意ニ出タルモノナルコトヲ明カニスルヲ得ヘキナリ前顯第二ノ方法ニ付テノ法文モ必スヤ其主意ナラン歟(第三)前

顯第三ノ方法タル要求ヲ受ク可キ金額ニ滿ツルマテ用益物ノ一分ヲ賣却
 ストノコトモ亦頗ル不明瞭ナリ何トナレハ用益物ノ一分ヲ賣却スルニハ
 虛有者及用益者ノ内孰レノ意思ヲ以テスルコトヲ得ルヤ或ハ又雙方ノ一
 致ヲ要スルヤ更ニ分明ナラサレハナリ今若シ虛有者若クハ用益者一己ノ
 意思ヲ以テ用益物ノ一分ニ於ケル所有權ヲ賣却スルコトヲ得ヘキモノト
 ナサンカ財產取得編第四十二條ニハ他人ニ屬スル物ノ賣買ハ之ヲ無効ト
 スルコトヲ規定セリ即チ虛有者ニ於テ此賣却ヲ行フトキハ用益權ナル他
 人ノ物ヲ共ニ賣却スルコト、ナリ用益者ニ於テ此賣却ヲ行フトキハ虛有
 權ナル他人ノ物ヲ共ニ賣却スルコト、ナラサルヲ得ス故ニ此賣却ハ必ス
 雙方一致ノ上ニアラサレハ行フトコトヲ得サルヘシ法律ノ精神果シテ然ル
 カ余ハ甚々疑ハサルヘカラス佛國民法第六百十二條第四項ニ用益者カ立
 替ヲ爲サハルトキハ所有者ハ自カラ元本ヲ拂ヒ又ハ用益物ノ一分ヲ賣却
 スルコトヲ得トアリテ明カニ虛有者ニ賣却權ヲ與フルノ例外ヲ示シタル
 ヨリ之ヲ見レハ此第三方法ニ付テノ法文モ或ハ此主意ニハアラサルヘキ

欺

七、 虛有權保護ニ關スル義務

抑モ用益權ハ一種ノ支分權タル已上ハ用益權ヲ支分シタル後ハ所有權ハ完
 全ナルモノニアラスシテ單ニ虛有權タルハ勿論ナリ果シテ然リトセハ第三
 者ヨリ起訴スルニ當リテハ用益權ニ付テハ用益者ヲ、虛有權ニ付テハ虛有者
 ヲ對手取ル可キハ當然ニシテ若シ完全ナル所有權ニ付キ起訴スルトキハ普
 通ニ虛有者及用益者ヲ同時ニ被告トナス可シ而シテ若シ第三者カ用益者ニ
 對シ起訴シタル場合ニ用益者カ敗訴スルコトアルモ其判決ノ害ハ虛有者ニ
 及フトコトナキハ第九十八條ニ依リテ明カナルコトナレトモ三十箇年ヲ經過
 セハ其害モ亦虛有者ニ及ヒ若シ又第三者カ用益地ヲ侵奪シ或ハ之ニ地役ヲ
 行フトコト一箇年ニ及ヘハ第三者ハ其用益地或ハ地役ノ占有權ヲ取得シ其占有
 續テ三十箇年ニ及ヘハ地役權若クハ土地ノ所有權ハ結局第三者ニ移ルノ結
 果ヲ生ス可シ固ヨリ虛有者ニ於テ斯ル侵奪若クハ行爲ノアリタルコトヲ豫
 メ知ルヲ得ハ防禦ノ途アルヘキモ既ニ用益權ヲ他人ニ與ヘ其土地ハ用益者

ノ占有ニ係リ虚有者ニ於テ管理スルモノニアラサルカ故ニ到底防禦スルノ途アル可カラス之ニ反シテ用益者ハ用益物ヲ看守スルノ責ニ任スルヲ以テ法律ハ用益者ニ負ハシムルニ右等侵奪又ハ侵害行為ノアリタル事實ヲ虚有者ニ告發スルノ義務ヲ以テシ虚有者ヲシテ防禦セシムルノ途ヲ與フルヲ要ス可シ右等侵奪又ハ侵害行為ノアリタル事實ヲ告發スルコトハ既ニ用益者ノ義務タル已上ハ若シ用益者ニ於テ其義務ヲ盡クサス爲メニ虚有者カ損害ヲ受ケ或ハ所有權若クハ占有權ヲ取得セラレタルカ如キコトアルトキハ用益者ハ虚有者ニ對シテ其責ニ任セサル可カラサルハ當然ナリ是レ即チ財産編第九十六條ノ規定アル所以ナリ只該條ノ法文ニ依レハ獨リ用益物カ不動産ナル場合ノコトノミニ關係スルモノ、如ク解釋セサルヘカラサルカ如シト雖モ此規定ヲ適用スヘキ場合ハ用益物ノ動産ナルト不動産ナルトニ因リテ區別アルヘキ理由ナシ又法文中作業ト云ヘル文字ノ如キ其不穩當ナルコト固ヨリ論ナシ何トナレハ作業ナル文字ハ普通ニ工事或ハ事業ト云ヘル意義ニ用ユルモ茲ニ所謂作業トハ寧ロ行為ナル意義ニ解釋セサルヘカラサレハナ

リ詳言セハ法文中虚有者ノ權利ヲ害スヘキ作業トアルハ或ハ第三者カ地役ヲ用益地ニ行ハントスル行為ノ如キ或ハ第三者カ用益地ニ對シテ起訴スル行為ノ如キ類ヲ指示スルニ外ナラサルコト、知ルヘシ
 右述ヘタルカ如ク既ニ所有權ヨリ用益權ヲ支分シタル後完全ナル所有權ニ付キ訴訟ヲ起ストキハ原告トナルモ又被告トナルモ一方ノ對手ハ虚有者及用益者雙方タルヘキヲ當然トナス若シ然ラスシテ單ニ虚有者若クハ用益者ノ一方ノミヲ對手トスルトキハ他人ノ物ニ付キ争ヒチナスノ結果トナラサルヲ得サル可シ是ヲ以テ財産編ハ其第九十七條第一項ニ虚有者カ原告又ハ被告トシテ用益物ノ完全ノ所有權ニ係ル訴訟ヲ爲ストキハ用益者ヲ其訴訟ニ召喚スルコトヲ要スト規定シヨリ蓋シ民事訴訟法第五十三條ノ規定ニ基ケルナリ然ラハ則チ右等訴訟ニ關スル費用ノ負擔方法ハ如何同條第二項已下ニ規定シテ曰ク用益者ハ右訴訟費用ノ利息及ヒ收益ノミニ關スル訴訟費用ヲ負擔ス然レトモ用益權ノ設定證書ヲ以テ用益者ニ追奪擔保ヲ爲シタルトキハ用益者ハ總テノ訴訟費用ヲ負擔セス如何ナル場合ニ於テモ用益者ハ

虚有權ノミニ關スル訴訟費用ヲ分擔セスト今此規定ヲ分析スルトキハ(第一)完全ノ所有權ニ關スル訴訟費用ハ虚有者其元本ヲ拂ヒ用益者其利息ヲ負擔スルコト(第二)用益權ノミニ關スル訴訟費用ハ用益者獨リ之ヲ負擔スルコト(第三)虚有權ノミニ關スル訴訟費用ハ虚有者獨リ之ヲ負擔スルコトノ三様トナル可シ而シテ其理由ニ至リテハ一々説明ヲ待タスシテ明カナリ法文中然レトモ用益權ノ設定證書ヲ以テ用益者ニ追奪擔保ヲ爲シタルトキハ用益者ハ總テノ訴訟費用ヲ分擔セストアルハ蓋シ財產編第三百九十六條ニ依ルニ有償行爲ナルトキハ追奪擔保ハ當然成立スルモ無償行爲ナルトキハ特約アルニアラサレハ決シテ成立スルコトナシサレハ有償ニテ用益權ヲ設定シタルトキハ其設定證書ヲ以テ追奪擔保ヲ爲スヘキ理由ナク其之アルハ單ニ無償ニテ用益權ヲ設定シタル時ニ在リトス故ニ前顯ノ一句ハ無償ニテ用益權ヲ設定シタル場合ノミニ適用スルコトヲ得ヘキモノ、如シ然レトモ證書ヲ以テ追奪擔保ヲ爲シタル場合ニハ總テノ訴訟費用ハ用益者ニ於テ負擔スルコトナシトセハ追奪擔保ノ當然成立スル場合モ亦然ラサルヲ得サルヘキハ

論ヲ俟タス

借又虚有者又ハ用益者カ完全ナル所有權ニ關シ原告若クハ被告トナリタル場合ニ其一方ヲ訴訟ニ參加セシメサリシトキハ取りモ直サス其虚有權若クハ用益權ニ關シテハ他人ノ爲メニ事務管理ヲ爲スモノト謂ハサル可カラス然ルニ事務管理ニ關スル規則トシテ判決ノ利ハ之ヲ被管理者ニ及ホスコトヲ得ルモ其害ハ之ヲ及ホスコトヲ得サルカ故ニ財產編ハ其第九十八條ニ訴訟ニ參加ス可クシテ之ニ參加セラレサリシ虚有者又ハ用益者ハ其判決ノ害ヲ受クルコトナシ然レトモ事務管理ノ規則ニ從ヒ其利ヲ得トハ規定シタルナリ

第五節 用益權ノ消滅

第一款 總說

既成民法財產編ハ其第九十九條ニ用益權ハ第四十二條ニ記載シタル所有權消滅ノ原因ト同一ノ原因ニ由リテ消滅スルノ外左ノ原因ニ因リテ消滅スト規定シテ次ニ五箇ノ原因ヲ列記シタリ此規定ニ因リテ之ヲ見レハ財產編カ其第四十二條

ニ所有權消滅ノ原因トシテ列記シタルモノハ又悉ク用益權消滅ノ原因ナリト謂
 ハサルヘカラス然レトモ余ヲ以テ之ヲ見ルトキハ第四十二條ニ列記ノ原因ハ其
 法文ノ儘ニ於テ之ヲ直チニ用益權消滅ノ原因トシテ採用スヘカラサルモノ、如
 シ今二三ノ例ヲ擧ケテ之ヲ説明センニ(第一)第四十二條ノ第一號ニ任意又ハ強要
 ノ讓渡トアリ而シテ此原因ハ又用益權消滅ノ原因ナリトナサンカ所謂任意ノ讓
 渡ハ用益者カ第六十八條ニ依リ自己ノ用益權ヲ任意ニ依リ他人ニ讓渡シタル場
 合ヲ謂フコトナレハ其之ヲ讓渡シタル用益者ニ取リテハ讓渡ハ用益權消滅ノ原
 因タルコト固ヨリ論ナシ然レトモ所謂強要ノ讓渡ニ至リテハ果シテ直チニ之
 ナ用益權消滅ノ原因ナリト謂フチ得ヘキカ余ハ甚々疑ハサルチ得ス蓋シ強要
 ノ讓渡トハ公益ノ爲メ法律ノ處分ニ因リ權利ヲ徵收セラル、場合ヲ指示スル
 ニ外ナラス然ルニ用益權カ強要ニ依リ直接ニ用益者ヨリ徵收セラル、コトアリ
 トセハ其之ヲ徵收シタル所ノ國ナル法人ハ用益者トナリ從ツテ用益者トシテノ
 權利義務ハ一切國ナル法人ニ屬スルノ結果チ生セサルチ得サルヘシ果シテ然リ
 トセハ用益權ノ徵收ハ國ノ公益ノ爲メニアラスシテ私益ノ爲メニスルモノト謂

ハサルチ得ス而シテ公益ノ爲メニアラスシテ強制的ニ個人ノ權利ヲ徵收スルコ
 トハ法律ノ許サ、ル所ナリ是ニ因リテ之ヲ見レハ強要ノ讓渡ニ因リテ用益權ノ
 消滅ニ歸スルハ用益權ノ徵收セラル、場合ニアラスシテ用益物ニ於ケル所有權
 ノ徵收セラル、場合タルコト明カナルカ如シ然ラハ則チ強要ノ讓渡ナル原因ハ
 直チニ之ヲ用益權消滅ノ原因トナスヘカラス故ニ其之ヲ用益權消滅ノ原因トシ
 テ記載スルニハ必ス用益物ノ公用徵收若クハ用益物ノ強要ノ讓渡ト爲シ以テ強
 要ノ讓渡ハ用益權消滅ノ間接ノ原因タルコトヲ明カニスルヲ要スヘキナリ況ン
 ヤ余カ既ニ述ヘタルカ如ク既成民法財產編ニ於テハ公用徵收ハ用益權消滅ノ原
 因トナサ、ルニ於テオヤ(第二)第四十二條第二號ニ他人ノ物ニ自己ノ物ノ添附ト
 アルモ是レ亦直チニ用益權消滅ノ原因トシテ採用スヘカラス何トナレハ若シ之
 ナ以テ直チニ用益權消滅ノ原因トナストキハ用益權ナル一種ノ權利カ他人ノ物
 ニ添附スル場合アルコトヲ認メサルヘカラサルニ至レハナリ蓋シ目的物カ有體
 ナルニアラスンハ添附ナル事實チ生スヘキ理由アルヘカラス(第三)第四十二條第
 三號ニ法律ニ因リテ宣告シタル沒收トアリ此原因ハ民法上所有權消滅ノ原因ト

シテ列記スヘキモノニアラサルコトハ余カ既ニ所有權消滅ノ原因ニ付キ講述シタル當時ニ之ヲ説明シタル所ナレハ從テ民法上用益權消滅ノ原因トシテ列記スヘキモノニアラサルコトモ亦明カナルノミナラス元來用益權カ宣告ニ因リテ沒收セラルトハ抑モ如何ナル意ナルヘキカ余ハ了解ニ苦マサルヲ得ス何トナレハ沒收トハ財産ノ所有權ニ付テノミ初メテ之ヲ云フヘキコトナルハ勿論若シ用益權ノ沒收アリトセハ國ハ即チ用益者トナラサルヲ得サルニ至ルヘシ(第四第四十二條第四號ニ取得ノ解除銷除又ハ廢罷トアレトモ是レ又所有權消滅ノ原因ニアラサルコトハ余ノ既ニ述ヘタル所ニシテ而シテ用益權消滅ノ原因タルコトヲ得サルモ亦明カナリ

右ノ如ク夫レ財産編第四十二條ニ列記ノ所有權消滅ノ原因ハ之ヲ其儘用益權消滅ノ原因トナスヘカラサルノミナラス第九十九條ニ列記セル原因中ニ就テ之ヲ見ルモ尙ホ用益權消滅ノ原因タルヘキモノニシテ記載ナキモノアリ彼レ此レ用益權消滅ノコトニ關シテハ一ニ財産編ノ規定ニ因ルヲ得サルカ故ニ余ハ余ノ信スル所ニ從ヒ用益權ノ消滅ヲ内由ニ因ルモノト外由ニ因ルモノトニ分ナテ之ヲ

内由ニ因ル消滅

説明スヘシ茲ニ所謂内由ニ因ル消滅トハ用益權其レ自身ニ消滅ノ原因ヲ備ヘ其原因ノ生シタルニ因リ消滅スル場合ヲ謂ヒ外由ニ因ル消滅トハ權利已外ノ原因ニ因リテ消滅スル場合ヲ謂フコト、知ルヘキナリ但財産編第百四條ニ掲ケタル場合ヲ除クノ外其何レノ原因ニ因ル場合タルヲ問ハス用益權消滅ノ時猶ホ土地ニ附着スル果實及產出物ハ虛有者ニ屬シ其栽培又ハ作業ノ費用ハ之ヲ償還スルヲ要セサルコトハ財産編第百九條ノ規定ニシテ即チ第六十九條ノ規定ト相照應スルモノナリ尤モ不動産賃借人カ果實ニ付キ既ニ得タル權利ヲ妨クルコトナキハ勿論ナリ

第二款 内由ニ因ル消滅

用益權ハ内由ニ因リ消滅スルコトアリ其原因ノ重ナルモノ左ノ如シ

第一、期間ノ滿了
用益權ニシテ期間ノ定メアル場合ニ於テハ其用益權ハ該期間ノミ存續スヘキモノナレハ其期間ノ滿了ト共ニ當然消滅ニ屬スヘキハ勿論ナリ而シテ期間ノ滿了ハ權利其レ自身ニ備フル所ノ消滅ノ原因ナルカ故ニ内由ニ

物權法(第一部) 用益權ノ消滅 内由ニ因ル消滅

因ル消滅ノ一原因トナサ、ルヘカラス尤モ用益權ハ余カ既ニ述ヘタルカ
如ク一種ノ人的役權ナルヲ以テ期間ノ滿了前ト雖モ用益者ニシテ死亡ス
ルトキハ用益權モ從テ消滅スヘキハ當然ノ結果ナリトス

第二、用益者ノ死亡

用益權ヲ以テ既ニ人的役權トナス已上ハ用益者ノ死亡ハ用益權消滅ノ一
原因タルヘキハ當然ニシテ而カモ其之ニ因リテ消滅スルハ期間ノ滿了ト
同シク内由ニ因ルモノトナサ、ルヘカラス何トナレハ人的役權ナルヲ以
テ用益者ノ終身已外ニ及ホスコトヲ得サルハ其用益權ノ性質ノ然ラシム
ル所ナレハナリ然レトモ既成民法財産編ニ於テハ用益權ヲ以テ或ハ人的
役權ノ如ク或ハ否ラサルモノ、如ク觀察セルノ跡ハ其規定中歷々トシテ
明瞭ナルカ如シ即チ用益權ハ用益者ノ終身已外ニ及フヘキモノニアラス
トナシタルカ如キハ正サシク之ヲ以テ人的役權ト觀察シタルノ結果ナリ
ト謂フコトヲ得ヘキモ用益者ハ其用益權ヲ他人ニ讓渡スコトヲ得ルモノ
トナシ又用益權ノ上ニ用益權ヲ設定スルコトヲ得ルモノトナシタルカ如

キハ人的役權タル用益權ニハ決シテ許スヘカラスコトニ屬スヘシ然ル
チ財産編カ之ヲ許シタルカ爲メ用益權ハ或場合ニ於テハ設定者ノ死亡ニ
因リテモ消滅スルコトアルカ如キ奇怪ナル結果ヲ生スルニ至レリ例ヘハ
用益者ハ自己ノ用益權ノ上ニ用益權ヲ設定シテ他人ニ與ヘタルトキハ其
第二ノ用益權ハ設定者タル第一ノ用益者ノ死亡ニ因リテ消滅スル場合ノ
如キ是レナリ是レ實ニ我カ既成民法ニ於ケル特種ノ規定ト謂ハサルヘカ
ラス
倍又數人ノ終身ナ期シテ用益權ヲ設定シタル場合ニ在リテハ用益者ノ死
亡ハ用益權ヲ消滅セシムトノ原則チ如何ニ適用スヘキ歟必スヤ規定ナキ
チ得ス何トナレハ用益者ニシテ數人ナルトキハ其數人ノ用益者同時ニ死
亡スルカ如キコトナカルヘケレハナリ於是乎財産編ハ其第百條ニ數人ノ
終身ナ期シテ同時ニ且不分ニテ用益權ヲ設定シタルトキハ死亡者ノ持分
ハ生存者チ利ス其用益權ハ最後ノ死亡者ノ死亡ニ因ルニ非サレハ消滅セ
ストハ規定シタリ畢竟是レ各用益者カ當初ヨリ用益物全體ノ上ニ權利ヲ

有スルヨリ結果スル所ノ規定ナリトハ雖モ亦一ニハ設定者カスル方法ニ依リテ用益權ヲ設定シタル已上ハ用益者中ニ死亡者アリトモ用益物全體ノ收益ヲ其用益者トナリタル者ニ一任シタルモノナリト推測スルコトヲ得ヘケレハナリ法文中同時ニ且不分ニテノ一句アルハ他ナラス用益權ノ設定アルニ當リ同時ニ之ヲ行フヘキコトナルモ分割シテ設定シタルトキハ取りモ直サス數箇ノ用益權カ並存スルモノナルニ依リ各用益者間ニ何等ノ關係モ生スルコトナキカ故ニ最後ノ死亡者ノ死亡ニ因ルニ非サレハ用益權ノ消滅セサル場合ハ其設定ノ同時ニシテ且ツ不分ナル時ニ限レハナリ

又法人ノ爲メニ用益權ヲ設定シタルトキハ如何ト云フニ財産編ハ第百一條ニ法人ノ爲メニ設定シタル用益權ハ三十ケ年ノ期間ヲ以テ消滅ス但三十箇年ヨリ短キ期間ヲ以テ設定シタルトキハ此限ニ在ラズト規定シタリ畢竟法人ハ永遠ニ存在シ嘗テ死亡スルコトナキ性質ノモノナルヨリスクハ規定シタルナリ然レトモ法人ト雖モ亦必スシモ消滅ノ時期ナシトセス

外由ニ因ル消滅

例ヘハ法人タル會社ノ解散スル場合ノ如シ斯ル場合ニ在リテハ其之カ爲メニ設定シタル用益權モ從テ消滅スヘキハ天然人死亡ノ場合ト異ナルコトナシ其法人ノ爲メニ設定シタル用益權ヲ以テ三十ケ年ノ經過ニ由リ消滅スルモノトナシタルハ天然人ノ生命ノ平均ヲ標準トシタルモノナルヘシ

第三款 外由ニ因ル消滅

第一、物體ノ全部ノ毀滅

用益權ハ外由ニ因リ消滅スルコトアリ其原因ノ重ナルモノ左ノ如シ
 用益權ノ物體ニシテ全部毀滅シタルトキハ其毀滅ノ原因ノ何タルキ問ハス用益權ノ消滅ニ屬スヘキハ當然ナリ然ルニ既成民法財産編ハ一方ニ於テハ物體ノ全部ノ毀滅ハ用益權消滅ノ一原因タルコトヲ示シナカラ一方ニ於テハ其物體ニシテ保險ノ附屬セル場合ニハ物體ハ全部毀滅スルトモ用益權ハ消滅ニ屬セスシテ保險ノ償金ノ上ニ存續スルモノトナセリ用益權ニ付テノ變例トハ云ヘ奇怪ノ規定ト謂ハサルヘカラス殊ニ又賃借權ノ

物權法(第一部) 用益權 用益權ノ消滅 外由ニ因ル消滅

章ニハ其物體ノ一部カ毀滅シタルトキハ賃借人ハ賃貸借解除ノ請求ヲ爲
 スノ權利アルコトヲ規定シタルモ用益權ノ物體カ一部毀滅シタル場合ニ
 付テハ何等ノ規定モ之ヲ置カサルニ依リテ之ヲ見レハ用益者ニハ解除請
 求ノ權ナシト謂ハサルヘカラス蓋シ其設定無償ナルチ本體トナスカ故ナ
 ルヘシ然ラハ則チ一部毀滅シタルトキハ其結果如何ト云フニ修繕ヲ加ヘ
 得ヘキ場合ニハ其修繕ヲ加エ以テ用益權ヲ存續セシムルコト、ナルヘキ
 ナリダトヒ修繕ヲ加フルモ其物體ニシテ用益權設定ノ當時目的トシタル
 用方ニ從ヒ使用収益ヲ爲スコト能ハサルニ至リタルトキハ即チ全部毀滅
 シタルモノト解釋セサルヘカラス故ニ物體ノ全部ノ毀滅ハ必スシモ物體
 ノ存スルト否ト又使用収益ヲ爲シ得ルト否トニ關係ナシ只用益權設定ノ
 當時ノ用方ニ從ヒ使用収益ヲ爲シ得ルヤ否ヤニ依リテ判斷スルコト、知
 ルヘシ財產編カ其百八條ニ池沼ノ用益權ハ水ノ乾涸シテ舊狀ニ復スル見
 込ナキトキハ消滅ス又土地ノ用益權ハ水ノ浸沒シテ舊狀ニ復スル見込ナ
 キトキハ消滅スト規定シタルハ即チ此意ヲ適用シタルモノナルコト明カ

ナリ但其第六條ニ事變又ハ朽敗ニ因リテ用益權ノ存スル建物ノ全部カ
 毀滅シタルトキハ用益者ハ土地ニ付テモ材料ニ付テモ収益スルコトヲ得
 ス但建物カ用益權ノ存スル土地ノ從タルトキハ此限ニ在ラストノ規定ノ
 如キハ自明ノコトニ屬シ全ク冗文タルニ過キス

夫レ然リ然ルニ財產編ハ其第九十一條及第九十二條ニ於テ一種ノ異例ヲ
 設ケ用益物ニ保險ノ附屬セル場合ニ在リテハ物體ノ全部ノ毀滅ヲ以テ用
 益權ノ消滅ノ原因トナスシテ用益權ハ依然償金ノ上ニ存續スルモノト
 ナセリ其理由如何ニ至リテハ余カ既ニ詳述シタル所ナルカ故ニ茲ニ再ヒ
 説明スルノ要ナシト雖モ余ヲ以テ之ヲ見レハ斯ル場合ニ於テ理論上決シ
 テ用益權ノ存續ヲ認ムヘカラスナリ何トナレハ用益物自身ハ既ニ償金
 ニ變シ居レハナリ故ニ寧ロ法律カ別種ノ用益權ヲ認メタルモノトナスチ
 以テ穩當ナリト信スト雖モ法文ハ此解釋ヲ許サ、ルモノ、如シ
 第二、用益權ノ明示ノ拋棄
 人權ノ拋棄ニ付テハ對手ニ告知ヲ要スト雖モ物權ハ直接ニ物ヲ目的トス

ル權利ナルカ故ニ之ヲ拋棄スルニ當リテハ對手ニ告知ヲ要セス又タトヒ
 之ヲ要スルモ其告知ヲ爲ス可キ對手アルコトナシ而シテ用益權ハ一ノ物
 權タレハ用益者カ其權利ヲ拋棄スルニ對手ニ告知ヲ要セスシテ自己ノ意
 ナリテスルコトヲ得ヘキハ勿論ナリト雖モ其拋棄ニ依リテ用益物上ニ虛
 有者又ハ第三者カ拋棄已前既ニ取得シタル權利ヲ害シ又ハ既ニ自カラ負
 擔シタル義務ヲ免カル、コトヲ得サル可シ何トナレハ用益者ト物トノ間
 ノ關係尙ホ絶タサル間ニ生シタルモノナレハナリ此故ニ用益權ノ拋棄ハ
 只將來ニ向テ其効果アルノミニ過キス第百二條ニ用益者ハ用益權ノ拋棄
 前ニ履行セザリシ義務ヲ免カル、コトヲ得ス其拋棄ハ用益者ノ權ニ基キ
 物ノ上ニ權利ヲ取得シタル第三者ヲ害スルコトヲ得スト規定シタルハ前
 述ノ主意タルニ外ナラス

第三、三十箇年間繼續シタル不使用

所有權ノ不使用ハ決シテ之カ消滅ノ原因タラスト雖モ用益權ニ至リテハ
 三十箇年ノ繼續シタル不使用ヲ以テ其消滅ノ一原因トナセリ是レ畢竟社

會ノ經濟ヲ害スルノ太甚シキヲ恐レテナリ斯ノ如ク夫レ三十箇年繼續ノ不
 使用ヲ以テ用益權消滅ノ一原因ト爲シタル已上ハ時効トハ自カラ其性質
 ナリ異ニセルコトニ注意セサルヘカラ、ス何トナレハ既成民法ニ於テハ時効
 ハ所有權ノ取得及消滅ノ證據タルニ過キサルモノトナセハナリ然ルニ第
 百三條ニ不使用ハ未成年者ニモ其他ノ人ニシテ之ニ對シ時効ノ經過スル
 コトヲ得サル者ニモ之ヲ以テ對抗スルコトヲ得ス免責時効ニ關スル此他
 ノ規則ハ不使用ニ之ヲ適用スト規定シテ恰モ不使用ト時効ト同一視シ
 タルカ如キ感アラシムルハ聊カ穩當チ欠クニ似タリト雖モ是レ全ク時効
 ニ關スル細微ノ規則ニ至リテハ不使用ニ適用スルヲ得ヘキモノ多キヲ以
 テ便宜上斯クハ規定シタルニ過キスシテ決シテ兩者ヲ同一視シタルニハ
 アラサルナリ而シテ不使用ヲ以テ未成年者等ニ對抗スルコトヲ得サルモ
 ノトナシタルハ他ナラス若シ之ヲ以テ對抗スルコトヲ得ヘキモノトナサ
 ンニハ一方ニハ權利ノ實行ヲ妨ケナカラ他ノ一方ニハ權利ノ不使用ヲ責
 ムルノ矛盾ナル結果ヲ生スルヲ以テナリ

第四、用益權ノ廢罷

第四百條ニ用益者カ用益物ニ重大ノ毀損ヲ加フルトキ又ハ保持ノ欠缺若クハ收益ノ濫妄ニ因リテ用益物ノ保存ヲ危フスルトキハ裁判所ハ用益權ヲ消滅ノ他ノ原因ノ一ノ生スルマテ用益者ノ費用ヲ以テ用益物ノ保管ニ附シ又ハ此時間虛有者ヨリ毎年年用益者ニ拂フ可キ金額若クハ果實ノ部分ヲ定メ虛有者ノ爲メ用益權ノ廢罷ヲ宣告スルコトヲ得裁判所ハ右ト同時ニ其年ノ果實及產出物ノ分割ヲ定ム將來ニ於テ用益者ニ拂フ可キ金額又ハ果實ノ價格ハ用益者日割ヲ以テ之ヲ取得スト規定シタルハ虛有者ノ權利ヲ保護スルカ爲メニ用益者ニ不注意アリタルトキニ於ケル救濟ニ付キ二ツノ途ヲ設ケタルナリ即チ用益者ハ常ニ用益物ノ保存ニ注意シ其毀損滅失等ノナキコトヲ期スヘキノ責アルモノナルニ能ク其責ヲ盡クサスシテ之カ保存ヲ危フスルカ如キコトアルトキハ其狀情ノ如何ニ由リテ或ハ用益物ヲ保管ニ付シ或ハ用益權ヲ廢罷スルコトアルヘキヲ示シタルナリ換言セハ本條ノ規定ハ用益者ノ不注意ニ對スル制裁ナリト云フテ不可ナカ

ル可シ而シテ用益物ヲ保管ニ付スルトキハ其保管ノ費用ハ用益者ヲシテ之ヲ負擔セシムルモノトナシタルハ他ナラス此保管ヲ要スルニ至リタルハ全ク用益者行爲ノ結果ナレハナリ然レトモ其之ヲ保管ニ付シタレハトテ用益權ハ消滅ニ歸スルコトナキハ勿論ナリ此故ニ用益者ハ第九十九條ニ列記セル原因ノ一ノ生スルマテハ保管ノ費用ヲ支辨シテ自カラ用益物ノ收益ヲ爲スコトヲ得ヘシ用益權ノ廢罷ニ至リテハ全ク其結果ヲ異ニシ用益權ハ當然消滅ニ歸ス可シ而シテ其カ廢罷ヲ招クニ至リタルハ固ヨリ用益者不注意ノ結果ナルカ故ニ其廢罷ト共ニ用益者ヲシテ全然將來ニ於ケル收益權ヲ失ハシムヘキハ當然ナリト雖モ斯ノ如クスルトキハ又虛有者ニ不當ノ利得ヲ得セシムルノ結果ヲ生スヘキヲ以テ法律ハ彼レ此レノ公平ヲ維持センカ爲メニ廢罷ノ宣告アリタル當年ノ果實及產出物並ニ將來ニ於テ虛有者カ用益權廢罷ニ由リテ取得スヘキ金額若クハ果實ノ幾部ヲ虛有者ヨリ用益者ニ拂ハシムルコトハハナシタリ既ニ虛有者ニ此義務アリ從テ用益者ハ之ヲ取得スルノ權利ヲ有スト雖モ其權利タルヤ洵ニ

一ノ人権ナルヲ以テ法律ハ自カラ其權利行使ニ付テノ期間ヲ限定スルノ必要ヲ見タリサレハ本條ハ其期間ヲ用益權消滅ノ他ノ原因ノ一ノ生ズルハテトナシ一ニハ此人權ハ用益權ナル物權ノ變化シ來リタルモノタルコトヲ明カニシ一ニハ此權利行使ノ期間ヲシテ用益權消滅ノ時期ト同シカラシメサルトキハ彼レ此レノ間ニ不公平ノ結果ヲ生スヘキカ故ニ之ヲ防カンコトヲ期シタルナリ然ラハ則チ將來ニ於テ虛有者ヨリ用益者ニ拂フ可キ金額又ハ果實ノ價格ハ如何シテ之ヲ割合フヘキカ財產編第五十二條及第五十四條ノ規定ヨリ推ストキハ天然ノ果實ニ付テハ土地ヨリ離レタルトキヲ以テ所有權所屬ノ限界ト爲シ法定ノ果實ニ付テハ日割ヲ以テ定ムルヲ至當ト爲ス可キカ如シト雖モ前項第四百四條第三項ノ規定ニ依レハ總テ日割ヲ以テ定ムルモノトナセリ前後ノ規定矛盾ニ似タリ然レトモ立法者ノ精神ハ蓋シ用益者ノ地位ニ變動ヲ來シタルヲ以テ成ルヘク其損得ヲ確實ナラシメシメコトヲ欲シタルニ在ルヘキヲ信スルナリ

右ノ如ク夫レ廢罷ハ用益權消滅ノ一原因タリト雖モ其廢罷前ニ用益者カ

第五

物體ノ公用徵收

加ヘタル損害ニ至リテハ其責ヲ免カルヘカラサルハ勿論ニシテ他ノ原因ニ基ツキ用益權ノ消滅スル場合ト更ニ異ナルコトナシ果シテ然リトセハ敢テ法律ノ規定ヲ要セスシテ自カラ明カナルヘキニ第五條ニハ特ニ用益權ノ廢罷ハ其廢罷前ニ用益者ノ加ヘタル損害ノ賠償ヲ妨クスト明示シタルハ抑モ何ノ必要アリテ然ル歟聊カ疑ハサル可カラス何トナレハ他ノ原因ニ由リテ用益權ノ消滅スル場合ニハ斯ノ如キ規定ナケレハナリ然レトモ立法者ノ意ヲ察スルニ廢罷ノコトタル固ト用益者カ加ヘタル損害ニ對スル制裁ナル已上ハ尙ホ其損害ヲ賠償セシムルハ二重ノ制裁ヲ加フルノ結果トナルヘキヲ以テ此明文ヲ置クコトナシハ用益者ハ用益權ノ廢罷ト其ニ損害賠償ノ責ヲ免カルヘキモノト解釋スルモノアラシコトヲ恐レタルナラン歟

既成民法財產編第九十九條ニハ余カ既ニ述ヘタルカ如ク第四十二條ニ列記セル所有權消滅ノ原因ハ悉皆用益權消滅ノ原因ナリトナセルカ故ニ用

益權ノ物體ニシテ公益ノ爲メ法律ノ處分ニ因リ徵收セラレタルトキハ用益權モ從テ消滅スルモノト謂ハサルヘカラス何トナレハ第四十二條列記ノ原因中ニハ強要ノ讓渡ナル一原因アレハナリ縱令又第九十九條ノ規定ナキモ是當然ノ結果ナリ然ルニ第七條ニ用益物カ公用徵收ヲ受ケタルトキハ用益者ハ其價金ニ付キ収益ス此場合ニ於テ用益者ハ其収益スル元本ニ對シテ相應ナル擔保ヲ供スルコトヲ要ス但此場合ヲ豫見シテ特ニ其義務ヲ免除シタルトキハ此限ニ在ラス第九十條乃至第九十二條ニ規定シタル場合ニ於テモ亦同シトアリテ用益物カ公用ノ爲メ徵收セラル、コトアルモ用益權ハ消滅セスシテ依然價金ノ上ニ存續スルモノトナセリ其意蓋シ用益權ハ無償ニテ設定シ用益者ノ生計上ノ困難ヲ救済スルヲ以テ目的トナスモノトナレハ此變例ヲ設ケタルコトナラント雖モ此規定ハ正サシク第九十九條ノ主意ニ矛盾スルノミナラス此場合ニ於テハ用益權自身カ全ク價金ニ變シタルモノナレハ用益權カ依然トシテ存續スヘキ理由ナキモノ、如シ此故ニ余ヲ以テ之ヲ見レハ前第七條ノ場合ハ用益權ノ存續

ヲ認ムルニアラスシテ寧ロ法律カ別種ノ用益權ヲ認メタルモノト解スルヲ以テ至當トナサ、ルヘカラサルナリ只法文ハ此解釋ヲ許サ、ルニ似タ

第六、用益權ノ讓渡

既成民法財産編ハ余カ既ニ述ヘタルカ如ク用益者ニ與フルニ用益權ヲ他人ニ讓渡スコトヲ得ルノ權能ヲ以テシタリ用益者ニシテ既ニ此權能アル已上ハ讓渡ハ其讓渡人タル用益者ニ取リテハ用益權消滅ノ原因ト謂ハサルヘカラサルハ論ヲ俟タス

第七、物體ノ遺棄

用益物ノ所有者カ其物體ヲ遺棄スルトキハ用益權ハ當然消滅セサルヲ得ス何トナレハ遺棄ハ其物ヲシテ無主物タラシメ而シテ無主物ハ用益權ノ物體タルヲ得サレハナリ

第八、物體ノ添附

用益權ノ物體カ他人ノ物ニ添附シタルトキハ其添附シタル物體ハ主物ト

共ニ一物ヲ構成シテ主物ノ所有主ニ屬スルカ故ニ用益權ハ事實上存續スルコトヲ得サルハ勿論ニシテ別ニ説明ヲ要セサルヘシ

第九、物體ノ混同

物體ノ添附ニシテ既ニ用益權消滅ノ一原因タル已上ハ物體ノ混同モ亦其消滅ノ一原因タルヘキハ當然ナリ

第十、物體ノ製作

物體ノ製作モ亦前號ト同一ノ理由ニ依リ用益權消滅ノ一原因タルヘシ

第十一、設定合意ノ解除

用益權設定ノ合意ハ當事者雙方ノ意思ノ合致ニ依リ何時ニテモ之ヲ解除スルコトヲ得ヘキハ勿論ニシテ而シテ其之ヲ解除シタルトキハ用益權ノ消滅ニ屬スヘキハ論ヲ俟タサルヘシ

第四章 使用權及住居權

使用權及住居權

既成民法財産編ハ其第百十條ニ使用權及住居權ノ定義ヲ與ヘテ曰ク使用權ハ使用者及其家族ノ需用ノ程度ニ限ルノ用益權ナリ住居權ハ建物ノ使用權ナリト是

ニ據リテ之ヲ見レハ使用權及住居權ハ用益權ノ一種ニシテ範圍ノ頗ル狹キモノニ外ナラス余ハ何ノ必要アリテ斯ル一種ノ用益權ヲ認メ之ヲ法典中ニ規定シタルモノナルヤヲ解スル能ハサルノミナラス或ハ我カ立法者ハ古代ノ羅馬法學者カ使用權ヲ以テ單ニ使用者及家族ノ需用ノ程度ニ限ルヘキモノトナシタルノ謬說ニ誤マラサレタルノ結果ニアラサルヘキカヲ疑フナリ何トナレハ古代ノ羅馬法學者中ニハ往々ニシテ斯ル謬見ヲ抱キタルモノアルモ近世ノ羅馬法學者ニシテ決シテ斯ル謬見ヲ抱クモノナケレハナリ又佛國ノ學者中ニモ往々同一ノ意見ヲ吐露シタルモノアルニ拘ラス佛國民法ハ使用權ニ對シテ決シテ斯ル定義ヲ下サ、ルナリ若シ夫レ使用權ヲ以テ斯ノ如ク使用者及其家族ノ需用ノ程度ニ限ル用益權トナストキハ我カ民法ハ支分權中果實ヲ取得スルノ權ナキ單一ナル使用權ヲ認メサルモノト謂ハサルヘカラス固ヨリ一ノ物ニ付キ收益權アル已上ハ其物ヲ使用スルノ權利モ亦自カラ其中ニ包含セラルヘキハ當然ナリト雖モ物ヲ使用スルノ權利アレハトテ必スシモ收益權アルヲ要スルモノニアラス從テ使用權ハ之ヲ收益權ト分割シテ成立スルヲ得ヘシ現ニ羅馬法ハ果實ヲ收取スル權利ナ

キ單純ノ使用權ヲ認メタルナリ尤モ羅馬法ニ於テモ或場合ニハ使用者ヲシテ使用物ノ幾分ヲ收取スルコトヲ得セシムルモノトナセリ然レトモ是レ恰モ或場合ニハ用益者ヲシテ用益物ノ幾分ヲ處分スルコトヲ得セシムルト同一理ニシテ變例タルニ過キサルモノトス然リ而シテ此所謂使用權及住居權ハ既ニ用益權ノ一種トナシタルカ故ニ其成立ノ方法及消滅ノ原因ニ至リテモ更ニ用益權ト異ナルコトナシ是ヲ以テ財産編ハ第一百十條ノ第二項ニ使用權及住居權ハ用益權ト同一ノ方法ニ因リテ成立シ及同一ノ原因ニ由リテ消滅ストハ規定シタリ

而シテ又使用權及住居權ノ主體ハ使用者一人ニ止マルヘキハ勿論ニシテ家族等ニ至リテハ此權利ノ主體ニアラサルナリ然レトモ此權利ノ範圍ハ使用者及其家族ノ需用ノ程度ニ限ルトシタルヨリ財産編ハ第十一條ニ使用權及住居權ノ程度ヲ定ムル爲メ使用者ノ家族ト看做スヘキ者ハ使用者ト共ニ住居スル配偶者卑屬親尊屬親及使用者又ハ此等ノ親族ノ隨身雇人ナリト定メタリ然ラハ則チ此使用權及住居權ノ範圍ハ是レ等家族ノ増減ニ依リテ時々異同ヲ生セサルヘカラス即チ家族中一人ノ死亡者アレハ其一人前ニ該當スル權利ヲ滅殺セラルヘク一人

ノ出產アレハ其一人前ニ該當セル權利ヲ増加セラルヘキナリ奇怪モ亦甚ダシト謂ハサルヘカラス獨リ奇怪ナルノミナラス到底實際ニ於テ斯ル權利ノ成立ヲ認メラレ得ヘキモノニアラサルカ如シ此規定ヨリシテ極端ニ論スルトキハ實ニ住居權ノミチ有スル者ハ其家ニ來客ヲ宿泊セシムルコトヲ爲スヲ得ス又旅店業ノ如キハ之ヲ營ムヲ得サルノ結果ヲ生スヘキナリ

使用權ノ物體ニ至リテハ用益權ノ物體ト更ニ異ナルコトナカルヘキカ故ニ動產及不動產共ニ其目的物タルヲ得ヘキハ勿論タルヘシ唯住居權ノ物體ハ建物ニ限ルコト住居權ノ定義ニ於テ明カナリ而シテ財産編ハ第十二條ニ於テ設定ノ權原又ハ其後ノ合意ヲ以テ土地ノ使用權ヲ行フノ方法ヲ定メス又ハ住居權ヲ行フ可キ建物ヲ定メサルトキハ當事者立會ノ上裁判所其意見ヲ聽キテ之ヲ定ムト規定シタリ

財産編ハ又其第一百十三條及第一百十四條ニ於テ使用者ノ義務ヲ規定シタルニ拘ラス其權利ニ至リテハ更ニ何等ノ規定モ之ヲ置カス思フニ使用權及住居權ハ一種ノ用益權タル已上ハ使用者ノ權利ハ用益者ノ權利ト異ナルコトナシトノ意ニテ

モアリシコトナラシテ然リトセハ第百十四條ニ使用權又ハ住居權ヲ有スル者ハ用益者ト同シク動産ノ目錄及不動産ノ形狀書ヲ作り且保證人ヲ立ツル責任ス又用益者ト同一ノ注意ヲ爲シ及自己ノ過失ニ付テハ之ト同一ノ責任ス又其收益ノ割合ニ應シ用益者ト同シク修繕費用租稅公課及訴訟費用ヲ分擔ストアルカ如キモ亦不用ナルカ如シ立法者ノ意果シテ孰レニ在ルカ余ハ更ニ解スル能ハサルナリ而シテ又第百十三條ニ使用權及住居權ハ之ヲ讓渡シ又ハ貸貸スルコトヲ得スト規定シタレトモ一般ノ用益權ハ之ヲ讓渡スコトヲ許シナカラ制限セラレタル用益權ハ之ヲ讓渡スコトヲ得サルノ理由判明ナラス既ニ一般ノ用益權ハ之ヲ讓渡スコトヲ許シタル已上ハ制限セラレタル用益權ハ制限セラレタル儘之ヲ讓渡スニ何ノ不可カラシテ況ンヤ使用權及住居權ノ貸貸ヲ禁スルカ如キハ更ニ益々理由ナキニ苦シマサルヲ得ス羅馬法ニ據ルニ我カ民法ト同シク使用權ノ貸貸ヲ禁シタリト雖モ使用者ニシテ果實ヲ收取シ得ヘキ場合ニハ之ヲ貸貸スルコトヲ許セリ即チ羅馬法ニ於テ其貸貸ヲ禁シタルハ單純ナル使用權ノミ我カ立法者ハ羅馬法ニ所謂使用權ト我カ民法ニ所謂使用權ト同一ノモノト誤解シ

賃借權

總說

タルニハアラサルヘキ歟之ヲ要スルニ使用權及住居權ニシテ既ニ用益權ノ一種ナル已上ハ用益者ノ行ヒ得ヘキ權利ハ使用者ニ於テモ亦之ヲ行フコトヲ得ヘキハ當然ナルヘキナリ

第五章 賃借權

第一節 總說

賃借權ヲ以テ一種ノ物權トナシタルハ我既成民法ニ於テ始メテ見ル所ナリ草案者ノ説明ニ曰ク佛國其他羅馬法ヲ繼承シタル諸國ノ法典ニ於テハ賃借權ヲ以テ物權トナサス却テ之ヲ人權トセリ即チ是等ノ法律ニテハ賃借權ハ貸貸人ニ對スル債權ニシテ而シテ賃借物ニ密着セサルモノ、如ク看做シタリ是レ少クトモ一般普通ノ說ナリ然レトモ此事ニ付テハ異說少ナカラス法律ノ箇條モ亦疑ヲ遺サハルニアラス就中佛國法ハ不動産ノ賃借人ニ與フルニ物權ニ附隨スル顯著ナル利益ノ一ヲ以テセリ即チ賃借人ハ貸貸人ヨリ賃借物ヲ讓リ受ケタル者ニ對シテ其權利ヲ主張スルコトヲ得ヘシトナセリ佛國民法第百四十三條而シテ法律ハ自然ノ効果トシテ十八年已上ニ渉ル長期ノ賃借ヲシテ登記ノ公式ニ從ハシメタ

リ、千八百五十五年三月二十三日法律第二條故ニ許多ノ學者ハ佛國民法カ賃借人ノ權利ニ於ケル從來ノ性質ヲ物權ニ變換スルコトニ論決セリ然レトモ此論決ハ舊史ニ從ヒ佛國ニ於テ之ヲ許容スルハ難シ去リナカラ賃借權ヲ以テ物權トナスハ道理ニ違背セサルヲミナラス一國經濟上ノ利益少ナカラス殊ニ日本民法草案ニテハ佛國其他諸國ノ法典カ賃借權ニ與ヘタルヨリモ一層堅牢ナル性質ヲ以テシ賃借人ノ權利ヲ強固ニシ尙ホ土地ノ賃借ニ於テハ農業ヲ益シ又家屋ノ賃借ニ於テハ商工業ヲ益セリト其意蓋シ賃借人カ土地ヲ賃借シテ耕作ヲ爲シ或ハ家屋ヲ賃借シテ之ヲ製作場ニ供スルカ如キコトアレハ長キ月日ノ間ニハ自カラ其土地若クハ家屋ニ固有スル所ノ利益ヲ生スルモノタルニ賃借人ニ於テ其土地若クハ家屋ヲ他人ニ賣却スル場合ニ當リテ若シ賃借權カ人權ナルトキハ賃借人ハ唯其損害ヲ賃借人ニ要求スルコトヲ得ルニ過キスシテ讓受人ニ對シテハ何等ノ權利モ之ヲ主張スルコトヲ得サルヲ以テ經濟上ノ不利益ナル結果ヲ生ス可シト云フニ在リ

右草案者ノ説明ノミニ就テ之ヲ見レハ此理由ハ恰モ草案者ノ新發明ニ係ルカ如

シト雖モ是レ唯羅馬法カ永借權 (Emphyteusis) 及地上權 (Superficies) ナ認メ長期ニテ土地ヲ賃借シ及他人ノ土地ニ家屋ヲ建設スル者ニ與フルニ物權ヲ以テシタルノ理由ヲ單純ナル賃借權ニ適用シタルニ過キス而シテ我カ民法モ亦別ニ物權中ニ永借權及地上權ヲ認メタルハ唯羅馬法ト異ナル所ハ單純ナル賃借權ニ與フルニ物權ノ性質ヲ以テシタルニアルノミ固ヨリ我カ民法ニ於ケルカ如ク之ヲ以テ一ノ物權ト爲シタルハトテ敢テ害アルニアラサルハ勿論ナレトモ去レハトテ草案者ノ説明スルカ如ク是非共之ヲ物權トスル程ノ必要モナキニ似タリ現ニ草案者モ其説明中ニ動産ノ賃借權ニ物權ノ性質ヲ與フルモ第三者ニ對抗シ得ヘキ場合稀少ナルヲ以テ賃借人ノ權利ニ關スル問題ハ動産ニ付テハ其利益ノ大ナル部分ヲ失フト明言シ唯賃借權ヲ物權ト爲スハ不動産ノ賃借人ニ多少ノ利益ヲ與フルニ過キサルコトヲ暗々裏ニ認メタリ果シテ然リトセハ動産ノ賃借權ハ之ヲ物權トナスノ必要ナキコトハ明カナリ不動産ニ於ケル賃借權トテ長期ノモノニハ別ニ永借權アリ故ニ賃借人ニ於テ物權ヲ得ント欲セハ永借權ヲ得レハ足レルヲ以テ短期ノ賃借權ハ之ヲ人權トナシタルハトテ實際上害ナキノミナラス却テ便利ナ

ルヤモ亦知ル可カラス況ンヤ歐洲諸國カ多年ノ經驗ヲ積ミタルノ今日尙ホ之ヲ以テ一ノ物權トナサ、ルヘカラサルノ必要ヲ見出シタルコトナク又之ヲ物權トナサ、ルカ爲メニ有害ナルコトヲ見出サ、ルニ於テオヤ然レトモ事未來ニ屬シ社會ハ未ダ其利害ヲ實驗スルコト能ハス草案者カ一個ノ意見ヲ以テ數千年來諸國カ經驗シ來リタル制度ニ變更ヲ加ヘタルハ果シテ能ク實際ニ適スヘキカ我カ日本ハ此事ニ關シ諸國ノ爲メニ其利害ヲ試驗スルノ位置ニ在ルモノト知ル可シ

第二節 賃借權ノ性質

第一款 賃借權ノ定義

既成民法財産編ニハ賃借權ニ付キ別ニ直接ナル定義ヲ與フルコトナシ只第一百五條ノ規定ニ因リテ間接ニ賃借權ノ何タルヲ知ルコトヲ得ヘキノミ即チ該條ノ規定ニ因リテ賃借權ノ定義ヲ下セハ賃借權トハ賃借人ヨリ定期ニ借賃ヲ拂フ約ニテ或期間賃借人ノ物ニ付キ使用及收益ヲ爲ス權利ナリト云フテ不可ナカルヘシ果シテ然ラハ賃借人カ賃借物自身ノ上ニ行ヒ得ヘキ權力ニ至リテハ用益權ト更ニ異ナルコトナシ何トナレハ共ニ他人ノ物ニ付キ使用及收益ヲ爲スノ權利ニ

賃借權ノ性質
賃借權ノ定義

外ナラサレハナリサレハ此定義ヲ説明スルニハ唯用益權ト異ナル所ノ點ヲ指摘セハ自カラ賃借權ノ何タルヲ知ルコトヲ得ヘシ依テ左ニ賃借權及用益權ノ異ナル重ナル點ヲ示ス可シ

一、期限ニ差異アリ

用益權ハ長キモ用益者ノ終身ヲ超ユルコトヲ得ス故ニ用益者ノ死亡ト共ニ消滅ス可シ賃借權ハ一定ノ期限ヲ約シテ之ヲ設定シ其期限中ニ賃借人死亡スルモ權利ハ相續人ニ移轉ス可シ而シテ既成民法財産編ハ不動産ニ於ケル賃借權ノ最長期ヲ三十箇年トシ三十箇年ヲ超ユルモノハ永借權トセリ

二、體様ニ差異アリ

用益權ハ有償又ハ無償ニテ之ヲ設定スルコトヲ得ルモ其無償ナルヲ常トセリ賃借權ニ至リテハ必ス有償ナリ殊ニ用益權ハ有償ナルトキト雖モ設定ノ當時ニ金錢又ハ有價物ヲ一時ニ虛有者ニ拂渡スコトヲ得ルモ借賃ハ定期ニ於テセサル可カラス

三、設定ノ原因ニ差異アリ

物權法(第一部) 賃借權 賃借權ノ性質 賃借權ノ定義

用益權ハ法律又ハ遺言ニ依リテ設定セラル、コトアルモ賃借權ノ設定ハ必
ス合意ニ依ラサル可カラス

四、設定ノ主體ニ差異アリ

用益權ハ管理人ニ於テ之ヲ設定スルコトヲ得サルモ賃借權ハ管理人ニ於テ
モ尙ホ之ヲ設定スルコトヲ得ヘシ

五、設定ノ物體ニ差異アリ

既成民法ニ依ルニ用益權ハ一切ノ融通物ノ上ニ之ヲ設定スルコトヲ得ルモ
賃借權ハ有體物ノ上ニ之ヲ設定スルコトヲ得ルモノトセリ立法者ノ意
蓋シ無體物ニ於ケル賃借權ハ之ヲ物權トナスヘカラサルニ依ルナリ草案者
ノ説明ニ曰ク無體物ノ賃借ニハ雇傭賃借及習業賃借ノ二種アリ此賃借ハ有
體物ノ賃借ニ類似スト雖モ賃借人ニ與フルニ物權ヲ以テスルコトヲ得サル
カ故ニ法律ハ之ヲ人權ノミヲ生スル契約中ニ記載スト去レハコソ草案ニハ
財産編第十五條ニ該當スル箇條ノ法文中有體ナル二字ヲ加ヘ居リタルナ
リ

六、權利義務ニ差異アリ

用益權ニ付テハ用益者ハ虛有者ニ對シ人權ヲ有スルコト少ナキモ賃借權ニ
付テハ賃借人ハ物權ノ外尙ホ賃借人ニ對シテ夥多ノ人權ヲ有ス

右説明スル所ニ因リテ賃借權ノ何タルコトハ畧ホ了解スルヲ得ヘシ而シテ第百
十五條ノ但書ニ後ノ第二款及第三款ニ定メタル如ク合意ニ因リ又ハ法律ノ効力
ニ因リテ當事者ノ負擔スル相互ノ義務ヲ妨ケストアルハ即チ用益權ト賃借權ト
ノ間ニハ當事者間ノ權利義務上ニ差異アルコトヲ明示シタルニ過キス其他第百
十六條ニ國府縣市町村及公設所ニ屬スル財産ノ賃借權ハ行政法ヲ以テ之ヲ規定
ストシタルニ依リ是等ノ財産ニ於ケル賃借權ハ財産編ノ關係スル所ニアラサル
カ如シ然レトモ此法文ニ關シ一ノ注意ヲ要スヘキコトアリ何ソヤ即チ此法文ニ
依レハ國府縣市町村及公設所ニ屬スル財産ノ賃借權ハ行政法ヲ以テ之ヲ規定ス
トアルヨリ恰カモ賃借權ノ性質全ク異ナルヤノ感ナキニアラス去リナカラ此法
文ハ佛國民法第七百十二條ヲ採用シタルコト明カナレハ只特別ノ規則アルモ
ノハ其規則ニ從フトノ意タルニ過キサレ可シ現ニ佛國民法ニハ其意ヲ規定セル

ナリ此故ニ是等財産ノ賃借權ニ付テハ全ク民法ノ規定ヲ適用ス可カラストノ意ニハアラサルヘシ若シ然ラストセハ民法ニ規定アルコトマテモ總テ皆特別法ニ規定セサルヘカラサルニ至ル可シ

賃借權設定ノ方法

第二款 賃借權設定ノ方法

賃借權ノ設定ハ合意ニ依ルトノコトハ既成民法財産篇第百十七條ニ賃借權ハ賃借契約ヲ以テ之ヲ設定ス賃借權ヲ遺贈シタル場合ニ於テハ相續人ハ遺言書ニ記載シタル項目及條件ニ從テ受遺者ト賃借契約ヲ取結フコトヲ要ス賃借權ヲ豫約シタル場合ニ於テモ諾約者ハ要約者ト賃借契約ヲ取結フコトヲ要スト規定シタルニ因リテ明カナリ然レトモ財産篇ハ人權ノ創設ヲ主タル目的トナス合意ニアラサレハ契約ト稱スヘカラサルコトヲ規定シナカラ物權ナル賃借權ノ設定ヲ契約ニ因ルモノトナシタルハ抑モ如何余ハ寧ロ合意ニ因ルモノトナスノ適當ナルヲ信スルナリ然ラハ即チ何ニカ故ニ賃借權ハ合意ニ因ルニアラサレハ之ヲ設定スルコトヲ得サルカ蓋シ賃借權ハ常ニ有償ナルヲ以テ其權利ハ借賃ヲ拂フノ義務ト對立スルモノナレハ法律ノ力ニ依リテ之ヲ強要スルコトヲ得ヘキモ

ノニアラス又遺囑ニ依リテモ之ヲ強要スルコトヲ得サルナリ否得サルニアラスト雖モ條理ニ適セサルナリ是レ財産篇第百十七條第一項及第二項ニ於ケル規定ノ精神ナラン第三項ノ規定ニ至リテハ更ニ必要ヲ見ス何トナレハ賃借權ニシテ既ニ一ノ物權タル已上ハ豫約ノミニニ因リテ成立スルコトナキハ明カナレハナリ即チ豫約ハ未來ノコトニ屬シ當事者ニ單ニ人權ヲ與フルニ過キス其他第百十八條ニ賃借契約ハ有償及雙務ノ契約ノ一般ノ規則ニ從フ但後ニ掲ケタル變例ヲ妨ケストアルハ畢竟賃借ノ合意ハ有償ニシテ雙務ノモノナレハナリ

第三款 賃借權設定ノ主體

賃借權ノ設定ハ賃借物ノ所有者ノ外尙ホ法律上又ハ裁判上ノ管理人ニ於テ之ヲ爲スコトヲ得ヘシト雖モ特別ノ委任ヲ受ケサルトキハ賃借物ノ種類ニ因リ期限ニ制限スルコトハ財産編第百十九條ニ法律上又ハ裁判上ノ管理人ハ其管理スル物ヲ賃借スルコトヲ得然レトモ管理人カ期間ニ付キ特別ノ委任ヲ受ケスシテ賃借スルトキハ左ノ期間ヲ超ユルコトヲ得ス

第一 獸畜其他ノ動産ニ付テハ一ケ年

賃借權設定ノ主體

物權法(第一部)

賃借權 賃借權ノ性質 賃借權設定ノ方法 賃借權設定ノ主體

- 第二 居○宅○店○舖○其○他○ノ○建○物○ニ○付○テ○ハ○三○ヶ○年
- 第三 耕○地○池○沼○其○他○土○地○ノ○部○分○ニ○付○テ○ハ○五○ヶ○年
- 第四 牧○場○樹○林○ニ○付○テ○ハ○十○ヶ○年

トアルニ依リテ明カナリ蓋シ法文中法律上ノ管理人トハ未成年者ノ父又ハ母若クハ未成年者又ハ禁治産者ノ後見人ノ類ヲ謂ヒ又裁判上ノ管理人トハ相續人ノ曠欲セル相續財産ノ管理人瘋癲者ノ財産假管理人失踪者ノ財産管理人破産管理人ノ類ヲ謂フナリ凡ソ是等ノ管理人ハ概シテ管理行爲ヲ爲スノ權利アルモ法律ニ定ムル條件及制限ニ依ルニアラサレハ處分行爲ヲ爲スヲ得サルモノナリ賃借權ノ設定ハ一ノ處分行爲ニ似タリト雖モ亦一方ヨリ之ヲ觀察スルトキハ管理行爲ト云フコトヲ得ヘシ何トナレハ管理人タル者ハ其管理スル所ノ物ヲ看守スルノミナリテ其任ヲ完ウシタルモノトナスヘカラス進ンテ其利益ヲ計リ初メテ其任ヲ盡クシタルモノト謂フヲ得ヘクシテ即チ賃貸ヲ爲スカ如キハ進ンテ其利益ヲ計ルモノトナレハナリ去リナカラ管理人カ賃貸ヲ爲スハ其賃貸物ノ所有者ノ利益ノ爲メニスヘキハ勿論ナルカ故ニ所有者ヲ害スルカ如キ賃貸ハ委任アル場

合ノ外管理人ニ於テ之ヲ爲スヲ許スヘカラサルハ當然ノコト、謂ハサルヘカラス即チ長期ノ賃貸ハ所有者ノ權利ヲ拘束シ其利益ヲ害スルコト大ナルヘキヲ以テ法律ハ管理人カ長期ノ賃貸ヲ爲スコトヲ禁シタリ前顯第一百十九條ノ制限是レナリトス其物ノ種類ニ依テ期間ニ區別ヲ設ケタルハ畢竟賃貸ヲ爲スニ便利ヲ與ヘタルモノナルヘシ即チ獸畜其他ノ動産ノ如キハ一ヶ年ノ期間ナルモ賃借人アルヘシト雖モ牧場樹林等ニ至テハ永年ヲ期スルニアラサレハ利益ヲ收取スルコト難キカ故ニ從テ賃貸ノ期間モ之ヲ長クスルノ必要アルコト、知ルヘキナリ右ノ如ク夫レ委任ナキ管理人カ賃貸ヲ爲スニ付テ期間ニ制限ヲ設ケタリト雖モ此賃貸借ヲ數次更新スルコトヲ得ヘシ只財産編ハ第二百二十條ニ於テ管理人ハ前條ニ記載シタル賃貸物ノ區別ニ從ヒ現期間ノ滿了ニ先ダツ一箇月三箇月六箇月又ハ一箇年内ニ非サレハ同一ノ期間ヲ以テ賃貸借ヲ更新スルコトヲ得ス然レトモ右ノ時期ニ先チ爲シタル更新ハ新期間ノ始マリシ後尙ホ管理人ノ委任ノ止マサリシトキハ無効ナラスト規定シテ現期間ノ滿了ニ先ダツ一定ノ時間内ニアラサレハ更新ヲ爲スコトヲ得サルモノトセリ其現期間ノ滿了前ニアラサレハ更新

スルコトヲ得サルモノトナシタルハ要スルニ賃借人及所有者ノ便宜ヲ計リタルニ外ナラス若シ夫レ現期間ノ滿了ト同時ニアラサレハ更新スルコトヲ得サルモノトナスニ於テハ賃借人ハ管理人カ更新ヲ爲シ呉ル、コトナラント信シテ其儘ニ期間ヲ經過シ賃借權ヲ失ヒ方向ニ迷フカ如キコトナシトセス又其際ニ當リ管理人カ更新ヲ行ハント欲スルモ賃借人カ之ヲ承諾セサルヨリ其儘賃借權消滅ニ歸シ代リノ賃借人ヲ索ムルマテ空シク其目的物ヲ捨置カサルヘカラサルカ如キ結果ヲ生スヘキナリ然ラハ則チ賃貸期間ノ滿了ニ先ダチ規定ノ時間内ニ更新ヲ爲ストキハ其更新ト共ニ從來ノ賃貸借ハ消滅ニ歸スヘキモノナルヤト云フニ決シテ然ラス期間ノ滿了ニ先ダチ更新ヲ爲スト雖モ其賃貸ハ期間滿了マテ有効タルヘキハ勿論ナリトス左レハ此場合ニ於テハ一箇ノ物ノ上ニ二箇ノ賃借權ノ存在スルヲ見ルノ結果ニ至ルヘキナリ然レトモ二箇ノ賃借權ハ同一物ノ上ニ同時ニ行ハルヘキニアラサレハ後ノ設定ニ係ル賃借權ハ前ノ設定ニ係ル賃借權ノ消滅ニ歸スルマテ其實行ノ期間停止セラル、モノト知ラサルヘカス

若シ又管理人カ法定ノ期間ニ先ダチ更新ヲ爲シタルトキハ其更新ハ有効ナルヘ

キヤ否一問題ダラサルヲ得サルニ依リ前顯第二百二十條ハ此場合ト雖モ新期間ノ始マリシ後仍ホ管理人ノ委任ニシテ止マサル已上ハ有効タリト規定シタリ此故ニ今例ヘハ管理人カ一箇年ノ期限ヲ以テ獸畜ヲ賃貸シ其期間滿了ニ先ダチ二箇月前即チ法定ノ期間ニ先ダチ一箇月ナルニ又一箇年ノ更新ヲ合意シタリ斯ノ如クシテ新期間ノ始マルモ之カ所有者タル者尙ホ未成年ニシテ後見人タル管理人ニ於テ其管理權ヲ失フコトナキ已上ハ其更新ノ時期ハ法定ノ時期ニ違フニモ拘ラス尙ホ其更新ヲ有効トナスカ如シ左レハ新期間ノ始マリタル翌日所有者タル未成年者カ成年ニ達スルコトアリトスルモ其所有者ハ後見人カ爲シタル更新ノ賃貸借ヲ破ルコトヲ得サルナリ然ラハ則チ法律ハ更新ニ付キ一定ノ時期ヲ定メタルニ拘ラス其時期前ニ更新ヲ爲シタレハトテ之ヲ無効トナサ、ルハ何故ナルヘキカト云フニ一ハ管理人ノ意思ヲ推測シタルト一ハ所有者ノ利益ヲ害スルコトナキヲ以テニ依ルナリ蓋シ管理人カ法定ノ時期前ニ更新ヲ爲スモ其意固ヨリ所有者ノ利益ヲ計ルニ出タルモノナリトセハ法定ノ時期ニ至レハ必ス更新ヲ爲シタルヤ必セリ既ニ法定ノ時期ニ於テ更新ヲ爲スノ意思アリタルモノト推測シ

得ルニ足レハ其之ヲ法定ノ時期前ニ爲シタレハトテ無効トナスヘキノ理由ナキ
 ハ勿論第百十九條ニ定メタル期間ヲ超過スル賃貸ヲ更新ニ依リテ爲スニアラサ
 ル已上ハ所有者ノ利益ハ更ニ害セラル、ノ恐レナカルヘシ但シ此規定ヨリ之ヲ
 推ストキハ新期間ノ始マル前ニ管理權ノ消滅シタルニ於テハ更新ハ無効ヲラサ
 ルヲ得ス何トナレハ法定ノ時期前ニ更新ヲ爲スハ管理人ノ權利ニアラス唯法律
 カ之ヲ無効トナサ、ルマテノモノタルニ新期間ノ始マル前ニ管理權ノ消滅スル
 コトアルモ尙ホ其更新ヲ有効トナスニ至リテハ法律カ期間ヲ定メタルノ要殆ト
 之ナキニ至ルヘケレハナリ

財産編ハ其第百二十一條ニ管理○人○ハ○金○錢○外○ノ○有○價○物○ヲ○賃○貸○ト○爲○シ○テ○賃○貸○ス○ル○コ
 ト○ヲ○得○ス○然○レ○ト○モ○耕○地○ニ○付○テ○ハ○其○產○出○物○ヲ○賃○貸○ト○爲○シ○テ○賃○貸○ス○ル○コ○ト○ヲ○得○ト○規
 定シテ管理人カ賃貸ヲ爲スニ付テハ一般ノ規則ニ一ノ例外ヲ置キタリ何トナレ
 ハ一般ノ規則ニ於テハ賃貸ハ金錢ニ限ラス其他ノ有價物ヲ以テ之ニ充ツルコト
 ナ得ルモノナルモ管理人カ賃貸ヲ爲スニハ耕地ニ付キ其產出物ヲ賃貸トナスヲ
 得ルノ外金錢外ノ有價物ヲ賃貸トナスコトヲ禁シタレハナリ是レ蓋シ金錢ハ其

價格常ニ不動ノモノナルカ故ニ其額ヲ定メ定期ニ於テ之ヲ領収スルモ所有者ニ
 不利益ヲ來タスカ如キコトナシト雖モ其他ノ有價物ニ至リテハ時ニ或ハ價格ニ
 異同アルヲ以テ一定ノ額ヲ賃貸トシテ約スルモ其之ヲ領収スル時ニ當リ價格低
 落セルトキノ如キ場合ニハ所有者ニ損失ヲ蒙ラシメサルヘカラサル結果ヲ生ス
 ルノミナラス金錢外ノ有價物ナルトキハ之ヲ金錢ニ代ユルニ手續ト費用ヲ要シ
 殊ニ又保存上ニモ困難アルヘキヲ以テ此例外ヲ設ケ所有者ノ利益ヲ保護シタル
 ニ外ナラサルヘシ然レトモ耕地ヨリ生スル所ノ產出物ニ至テハ大抵皆ナ所有者
 カ日用品トシテ消費スルコトヲ得ヘキモノタレハ前述ノ如キ憂甚タ少ナシ且本
 邦ニハ是レ等產出物ヲ以テ賃貸トナスノ慣例アリテ既ニ動カスヘカラサルニ依
 リ耕地ノ賃貸ニ付テハ右ノ例外ヲ及ホサ、ルモノトハナシタリ

右述ヘタル所ノ諸種ノ制限ハ之ヲ代理人自己ノ財産ヲ管理スルコトヲ得ル婦及
 自治産ノ未成年者カ賃貸ヲ爲ス場合ニモ適用スルコトハ財産編第百二十二條ニ
 前○三○條○ノ○規○定○ハ○代○理○人○ニ○之○ヲ○適○用○ス○但○代○理○委○任○ノ○書○面○ヲ○以○テ○其○權○限○ヲ○伸○縮○シ○タ
 ル○ト○キ○ハ○此○限○ニ○在○ラ○ス○ト○ア○リ○又○第○百○二○十○三○條○ニ○自○己○ノ○財○產○ヲ○管○理○ス○ル○コ○ト○ヲ○得

ル○婦○及○自○治○產○ノ○未○成○年○者○モ○亦○管○理○人○ト○同○一○ノ○條○件○ニ○從○フ○ニ○ア○ラ○サ○レ○ハ○其○財○產○ヲ○
賃○貸○ス○ル○コ○ト○ヲ○得○ス○ト○アル○ニ○依○リ○テ○明○カ○ナ○リ○蓋○シ○代○理○人○ハ○即○チ○契○約○上○ノ○管○理○人
ニ○過○キ○サ○レ○ハ○法○律○上○又○ハ○裁○判○上○ノ○管○理○人○ト○其○賃○貸○ヲ○爲○ス○ニ○付○キ○規○定○ヲ○異○ニ○ス○ヘ
キ○理○由○ナシ○又○自○己○ノ○財○產○ヲ○管○理○ス○ル○コ○ト○ヲ○得○ル○婦○及○自○治○產○ノ○未○成○年○者○ハ○世○事ノ
經○驗○ニ○乏○シ○キ○モ○ノ○ナ○ル○カ○故○ニ○管○理○人○ニ○於○ケ○ル○規○定○ヲ○適○用○シ○テ○之○ヲ○保○護○シ○タルノ
ミ○他○意○アル○ニ○在○ラ○ス

管○理○人○ノ○爲○ス○賃○貸○借○ニ○付○テ○ハ○右○ノ○如○ク○期○間○ニ○制○限○ア○リ○ト○雖○モ○所○有○者○本○人○ノ○爲○ス
賃○貸○借○ニ○ハ○期○間○ノ○制○限○ヲ○設○ク○ヘ○キ○理○由○ナシ○ニ○依○リ○其○長○短○ハ○一○ニ○當○事○者○雙○方○ノ○契
約○ニ○依○リ○テ○之○ヲ○定○ム○ル○コ○ト○ヲ○得○ヘ○キ○ハ○勿○論○ナ○ル○モ○三○十○箇○年○ヲ○超○過○ス○ル○不○動○產ノ
賃○貸○借○ハ○之○ヲ○永○賃○借○ト○稱○シ○別○ニ○規○定○ヲ○置○キ○タル○カ○故○ニ○第○百○二○十○五○條○ニ○所○有○者ノ
爲○シ○タル○不○動○產ノ○賃○貸○借○カ○三○十○箇○年○ヲ○超○ユ○ル○ト○キ○ハ○其○賃○貸○借○ハ○永○賃○借○ト○爲○リ○此
種○ノ○賃○貸○借○ノ○爲○メ○後○ノ○第○二○節○ニ○定○メ○タル○規○定○ニ○從○フ○ト○ハ○規○定○シ○タリ○又○第○百○二○十
四○條○ニ○賃○借○人○ハ○前○數○條○ニ○反○シ○タル○賃○貸○借○又○ハ○其○更○新○ノ○無○効○又○ハ○短○縮○ヲ○請○求○ス○ル
コ○ト○ヲ○得○ス○然○レ○ト○モ○所○有○者○其○權○利○ヲ○自○在○ニ○ス○ル○コ○ト○ヲ○得○ル○ニ○至○リ○タル○ト○キ○ハ○賃

賃借權設定ノ物體

借○人○ハ○所○有○者○ノ○認○諾○ス○ル○ヤ○否○ヤ○ノ○意○思○ヲ○第○百○十○九○條○ニ○區○別○シ○タル○賃○借○物○ノ○性○質
ニ○從○ヒ○五○日○八○日○十○五○日○又○ハ○三○十○日ノ○期○間○ニ○述○フ○ル○コ○ト○ヲ○常○ニ○要○求○ス○ル○コ○ト○ヲ○得
所○有○者○カ○其○意○思○ヲ○述○フ○ル○コ○ト○ヲ○拒○ム○ト○キ○ハ○賃○借○人○ハ○起○初○又○ハ○更○新○ニ○於○テ○定○メ○タ
ル○如○ク○賃○借○期○間○ヲ○維○持○セ○ン○ト○述○フ○ル○コ○ト○ヲ○得○ト○規○定○シ○タル○ハ○畢○竟○前○數○條ノ○規○定
ハ○所○有○者ノ○利○益○ヲ○保○護○ス○ル○カ○爲○メ○ニ○設○ケ○タル○モ○ノ○ナ○レ○ハ○賃○貸○人○ハ○管○理○人ノ○越○權
ヲ○理○由○ト○シ○テ○賃○貸○借○又○ハ○更○新ノ○無○効○若○ク○ハ○短○縮○ヲ○請○求○ス○ル○ヲ○得○ヘ○キ○モ○賃○借○人○ニ
至○リ○テ○ハ○自○カ○ラ○甘○シ○テ○不○適○法ノ○賃○借○權○ヲ○得○タル○モ○ノ○ナ○レ○ハ○之○カ○無○効○若○ク○ハ○短
縮○ヲ○請○求○ス○ル○ヲ○得○サル○コ○ト○勿○論○ナリ○ト○雖○モ○所○有○者○ニ○於○テ○其○權○利○ヲ○自○在○ニ○ス○ル○コ
ト○ヲ○得○ル○ニ○至○リ○タル○ニ○拘○ハ○ラ○ス○之○カ○無○効○又○ハ○短○縮○ヲ○要○求○セ○ス○若○ク○ハ○其○不○適○法ノ
ル○前○約○ヲ○認○諾○セ○サル○ニ○於○テ○ハ○賃○借○人○ハ○頗○ル○不○安○心○ナ○ル○位○置○ニ○在○リ○テ○時○日○ヲ○經○過
セ○サル○ヘ○カ○ラ○サ○ル○ニ○依○リ○斯○ル○場○合○ニ○於○ケ○ル○救○濟○法○ヲ○設○ケ○タル○ニ○過○キ○ス○然○レ○ト○モ
此○場○合○ニ○マ○テ○第○百○十○九○條○ニ○區○別○シ○タル○賃○借○物ノ○性○質○ニ○從○ヒ○意○思○陳○述ノ○期○間○ニ○差
違○ヲ○設○ケ○タル○ハ○小○刀○細○工○モ○亦○極○マ○レリ○ト○謂○ハ○サル○ヘ○カ○ラ○ス

第四款 賃借權設定ノ物體

物權法(第一部) 賃借權 賃借權ノ性質 賃借權設定ノ物體

賃借權設定ノ物體即チ目的物ハ動産及不動産共ニ之ニ充ツルコトヲ得ヘキハ財産編第一百五條ニ於テ既ニ明カナレハ今特ニ賃借權ノ物體ニ付キ講述スルノ要ナシト雖モ此所謂賃借權ハ如何ナル種類ノ動産及不動産ノ上ニテモ之ヲ設定スルコトヲ得ヘキカ右第一百五條ハ之ヲ明カニセサルカ故ニ恰モ賃借權ハ動産及不動産タル已上ハ我カ民法カ所謂有體物ナルモ將タ又無體物ナルモ更ニ頓着セサルモノト謂ハサルヘカラサルニ似タリ然レトモ賃借權ヲ以テ既ニ一ノ物權トナシタル已上ハ無體物ノ上ニモ尙ホ之ヲ設定シ得ヘシトハ到底之ヲ許スヘカラサルハ勿論ナルカ如シ是ヲ以テ草案ノ法文ニハ特ニ有體動産及不動産トハアリタルナリ然ルニ修正ノ際有體ノ二字ヲ除キタルハ果シテ如何ナル理由ナルカ我カ民法ハ既ニ一方ニ於テ物ニ有體無體ノ區別アルコトヲ認メタリトセハ賃借權ノ性質ヲ示スノ法文中必ス有體ノ文字ヲ明示スルノ必要ナルヲ信スルナリ其レトモ立法者ハ無體物ノ上ニモ尙ホ賃借權ノ設定ヲ認ムルノ意ナルニヤ

賃借人ノ權利

第三節 賃借人ノ權利

賃借人ノ權利ニ付テハ既成民法財産編ハ之ヲ第二百二十六條乃至第三百三十六條ニ

定メタリ今類ヲ分テ左ニ其大要ヲ講述スヘシ

一、占有權

余ハ既ニ用益者ハ其權利ノ發開シタルトキ若シ始時ノ定メアラハ其期限ノ到來シタルトキ用益權ノ目的物ニ付キ占有ヲ要求スルノ權利アルコトヲ述ヘタリ賃借人モ亦用益者ト同シク收益權ヲ有スル已上ハ其目的物ノ占有ヲ要求スルノ權利ナルヘカラス然ルニ用益者カ目的物ノ占有ヲ要求スルニハ形狀書及目錄ヲ作り且ツ相當ノ擔保ヲ提供スルコトヲ要シナカラ賃借人カ之ヲ要求スルニハ是等ノ條件ヲ必要トナサルコトハ財産編第二百二十七條ニ賃借人ハ其收益ヲ始ムル爲メニ定メタル時期ニ於テ賃借物ノ占有ヲ賃借人ニ要求スルコトヲ得然レトモ其目錄又ハ形狀書ヲ作り及保證人ヲ立ツル責ニ任セス但契約ニ因リテ其責ニ任スルトキハ此限ニ在ラスト規定シタルニ依リテ明カナリ本條中然レトモ已下ノ規定ハ正サシク用益者及賃借人間ノ權利ニ差違アル點ナリ而シテ其斯ル差異ヲ設クルノ理由ハ他ナラス賃借權ハ有償名義ニテ之ヲ設定スルモノナレハ賃借人ヲシテ賃借人ヲ利スヘ

キ夥多ノ義務ヲ負ハシムルコト能ハサレハナリ殊ニ目錄又ハ形狀書ヲ作ル費用ノ如キハ或ハ貸貸人賃借人各其半ヲ擔當スヘシト定ムルヲ得ヘキモ相當ノ擔保ヲ提供セシムルコトノ如キニ至リテハ頗ル困難ナリト謂ハサルヘカラス何トナレハ賃借人ニ其義務ヲ擔保セシムルモノトセハ貸貸人ニモ亦其義務ヲ擔保セシメサルヲ得サレハナリ

借又用益者ハ用益物ヲ其現狀ニテ受取ルヘシ修繕又ハ恰好ヲ求ムルコトヲ得ストハ財産編第四十九條第二項ノ定ムル所ナリ然ルニ賃貸人ハ賃借人ニ物ヲ引渡スハ前ニ用方ニ從ヒ一切ノ修繕ヲ整へ又賃貸ノ期間ハ大小ノ修繕ヲナスハ責アリ從テ賃借人ニハ是等ノ修繕ヲ要求スルノ權利アルモノトセリ是レ即チ用益權ノ場合ト異ナル重大ナル點ナリトス而シテ此事ニ關シテハ財産編ハ之ヲ第二百二十八條ニ規定シタリ曰ク賃借人ハ物ノ引渡前ニ其用方ニ從ヒテ一切ノ修繕ヲ整フルコトヲ賃貸人ニ要求スルコトヲ得此他賃貸人ハ賃借ノ期間大小修繕ヲ爲ス責ニ任ス但左ノ二項ニ掲ケタル修繕ハ賃借人之借人又ハ其雇人ノ過失若クハ懈怠ニ因リテ必要ト爲リタル修繕ハ賃借人之

ヲ負擔ス賃貸人ハ賃借ノ期間疊建具塗彩及壁紙ノ保持ヲ負擔セス又井戸用水溜汚物溜又ハ水道管ノ疏濬及普通ニ賃借人ノ爲スヘキ修繕ヲ負擔セズ本條ノ規定ニ反對ノ慣習アルトキハ其慣習ニ從フコトヲ妨ケスト然ラハ則チ何ニカ故ニ用益權ト賃借權トノ間ニ斯ル差異ヲ設ケタルカ草案者ハ草案ノ説明書ニ其理由ヲ説テ曰ク用益權ノ設定ハ用益者ニ與フルニ其物ヲ隨意ニ使用シ且ツ收益スルノ權利ヲ以テシタルマテニシテ虛有者ハ必ス用益者ニ對シ使用及收益ヲ爲サシムヘキノ義務ヲ負擔スルコトナシト雖モ賃借權ハ設定ハ賃貸人ニ於テ賃借人ヲシテ使用及收益ヲ爲サシメサルヘカラサルハ義務ヲ負擔スルニ依ルナリト此説明ニシテ果シテ正確ナリトセハ賃借權ハ物權ニ非スシテ人權ナリト謂ハサルヘカラス何トナレハ人ヲシテ或事ヲ行ハシムルノ權利ハ人權ニシテ物權ニアラサレハナリ學者或ハ曰ク賃借權ハ物權ニシテ人權ヲ兼スルモノナリト果シテ然ラハ賃借權ハ單純ナル物權ニアラスシテ物人權トテモ稱シテ可ナルモノナルヘシ如何ニモ解シ難キ理窟ト云フノ外ナシ夫レハ兎モ角モ財産編ハ既ニ此區別ヲ設ケ賃貸人ヲシテ

一切ノ修繕ニ任セシムルコトヲ以テ原則トナシタレトモ前顯第二百二十八條
ニモ示セルカ如ク此原則ニハ左ノ三箇ノ例外ヲ設ケタリ

甲、賃借人又ハ其雇人ノ過失若クハ懈怠ニ依リテ必要トナリタル修繕ハ
賃借人ニ於テ之ヲ負擔ス。

此例外ノ規定ハ別ニ説明ヲ要セスシテ明カナルヘシ

乙、賃借人ハ賃借ノ期間疊建具塗彩及壁紙ノ保持ヲ負擔セス

此法文ニ依ルトキハ疊建具塗彩及壁紙ノ保持ハ賃借人ノ負擔ニアラスト
規定シタルマテナレハ其之ヲ修繕スルト否トハ賃借人ノ隨意ニ任スルノ
意ナルヘシ奇怪ナル法文ト云フノ外ナシ然レトモ立法者ノ意ハ是等ノ物
ノ破損ハ多ク使用者ノ過失懈怠ニ依ルモノナルカ故ニ其修繕ノ義務ハ賃
借人ニ負擔セシムルニ在ルナラン

丙、賃借人ハ賃借ノ期間井戸用水溜汚物溜又ハ水道管ノ疏浚及普通ニ
賃借人ノ爲スヘキ修繕ヲ負擔セス

此法文中ニハ二種ノ事項ヲ包含セルカ如シ即チ(第一)井戸用水溜汚物溜又

ハ水道管ノ疏浚ハ賃借人ノ負擔ニアラサルコト(第二)普通ニ賃借人ノ爲ス
ヘキ修繕ハ賃借人ノ負擔ニアラサルコト是ナリ果シテ然リトセハ(第一)ハ
只井戸用水溜等ノ疏浚ハ賃借人ノ負擔ニアラサルコトヲ規定シタルマテ
ニシテ判然賃借人ノ負擔ナリトノ意ヲ示スモノニアラサレハ其之ヲ疏浚
スルト否トハ賃借人ノ隨意ニ依ルノ意ナリト解釋セサルヘカラサルカ如
シ然レトモ立法ノ精神恐ラシハ井戸ノ如キ用水溜ノ如キ何レモ皆ハ賃借
人ニ於テ日常之ヲ使用スルモノタレハ其之カ疏浚ヲ要スルニ至ルハ寧ロ
賃借人ノ懈怠ニ基クモノ多キニ依リ疏浚ノ責ヲ賃借人ニ負擔セシムヘシ
トノ主意ナラン歟(第二)ハ普通ニ賃借人ノ負擔スヘキ修繕ノ何タルコトヲ
明カニセサルカ故ニ果シテ如何ナル種類ノ修繕ヲ指示スルコトナルカ法
文上ニ於テハ分明ナラスト雖モ恐ラシハ普通ノ慣習ニ於テ賃借人カ負擔
スル些々タル修繕例ヘハ壁ノ一小部分ニ於ケル修繕ノ類ヲ云フコトナラ
ン然レトモ行文甚タ奇怪ナリト謂ハサルヘカラス何トナレハ普通ニ賃借
人ノ爲スヘキ修繕ハ賃借人之ヲ負擔セスト云ヘハ結局賃借人ノ義務ハ賃

貸人ノ義務ニアラスト云フニ均シケレハナリ
 右述フル所ノ三個ノ例外ハ其法文ノ頗ル曖昧不明瞭ナルニ拘ラス其主意ニ
 至リテハ此三個ノ事項ニ付テハ貸借人ハ貸貸人ニ對シテ要求ノ權利ナキコ
 トヲ示シタルニ過キサルコト明カナリトス此故ニ貸借人ハ此三個ノ事項ヲ
 除クハ外一切ノ大小修繕トモ總テ皆ナ貸貸人ヲシテ其責ニ任セシムルノ權
 利ヲ有シ從テ貸貸人ハ其責ニ任スルノ義務ヲ負フモノト謂ハサルヘカラス
 而シテ貸借人ニ於ケル此權利ハ賃借物ノ引渡前後ヲ問ハサルハ勿論賃貸人
 ニシテ其義務ヲ履行セサルトキハ賃借人ハ或ハ賃貸借ノ解除ヲ求ムルトモ
 或ハ第三百八十二條第三項ノ規定ニ從ヒ第三者ヲシテ之カ修繕ヲ爲サシメ
 其費用ハ之ヲ賃貸人ニ負擔セシムルトモ其自由タルヘシ之ニ反シテ右述ヘ
 タル所ノ三個ノ例外ノ場合ニ於テハ賃借人ハ責任上賃貸人ノ位置ニ立ツモ
 ノナルカ故ニ賃借人ニシテ其義務ヲ履行セサルトキハ賃貸人ハ或ハ賃貸借
 ノ解除ヲ求メ或ハ賃借人ノ費用ヲ以テ第三者ヲシテ疏浚又ハ修繕ヲナサシ
 ムルコトヲ得ヘキナリ只前顯第二百二十八條第五項ニ本條ノ規定ニ反對ノ慣

習アルトキハ其慣習ニ從フコトヲ妨ケストアルハ殆ト其何ノ意タルコトヲ
 解スヘカラス本來賃貸借ハ當事者ノ合意ニ依リテ成ルモノタレハ其權利義
 務ニ關シテハ合意ヲ以テ何様ニ之ヲ定ムルトモ當事者ノ隨意タルヘキハ當
 然ニシテ第二百二十八條第一項乃至第四項ノ規定ノ如キハ正サシク大小修繕
 ニ關シ當事者ノ間ニ何等ノ合意モナキ場合ニ於テ適用スヘキモノタルニ過
 キサルハ論ヲ竣ダスシテ明カナリ果シテ然リトセハ右第五項中反對ノ慣習
 アルトキハ其慣習ニ從フコトヲ妨ケストハ全ク不用ノ規定ナリト謂ハサル
 ヘカラス何トナレハ此法文ニ因ルトキハ慣習ニ從フト否トハ當事者ノ合意
 ニ因テ定ムヘキモノトナレハナリ此故ニ余ハ此法文中コトヲ妨ケストハ六字
 ハ衍字ナルヲ信スルナリ換言セハ前顯第五項ハ反對ノ慣習アルトキハ其慣
 習ニ從フヘシトコトヲ示シタルモノナルヲ信スルナリ然ラスンハ此規定
 ナ設ケタルノ精神終ニ了解スヘカラス
 右ノ如ク夫レ法律ハ賃借人ニ與フルニ一二ノ場合ノ外賃貸人ニ對シテ一切
 ノ大小修繕ヲ要求スルノ權利ヲ以テシタリト雖モ賃借人ハ時ニ或ハ自己ノ

便宜ノ爲メニ其修繕ヲ要求セサルコトナキヲ保セス此場合ニ於テ若シ其破損ノ儘ニ放任スルトキハ貸貸人ニ大ナル損害ヲ及ホスコトナキヲ保セサルヲ以テ貸貸人ハ常ニ賃借人ノ要求ヲ待タズシテ自カラ進ンテ其修繕ヲ爲スノ權利ヲ有セサルヘカラサルハ當然ナリ財産編第二百二十九條第一項ニ建物ニ必要ト爲リタル大修繕ハ賃借人ヨリ之ヲ要求セサルモ又此カ爲メ賃借人ニ多少ノ不便ヲ生セシム可キモ貸貸人之ヲ爲スコトヲ得トアルハ即チ此主意ヨリ出テタル規定ニ外ナラサルヘシ然レトモ此規定ハ單ニ建物ノ大修繕ニ關スルモノニシテ其他ノ賃借物ヲ包含セサルノミナラス特ニ大修繕ノ場合ニ限レルハ果シテ如何ナル理由ナルカ立法者ハ賃借物タル建物ニ大修繕ヲ要スル場合ニアラサレハ破損ノ儘ニ放任スルモ賃借人ノ損害トナルコトナシト想像シタルニ因ルカ將タ又他ニ理由アリテ斯ノ如ク規定シタルカ其精神ノ存スル所ヲ了解スル能ハスト雖モ思フニ是レ唯重ナルモノヲ規定シタル迄ニシテ其他ハ類推シテ之ニ依ラシムルノ主意ナリト解釋スルヲ以テ穩當ナリトナサ、ルヘカラサルカ如シ夫レ然リ然リト雖モ賃貸人ハ賃借人

ナシテ安全ニ賃借物ヲ使用セシムルノ義務アルカ故ニ賃借人ノ要求モナキニ賃借物ニ修繕ヲ加ヘ爲メニ其修繕中久シク賃借人ノ使用ヲ妨害スヘカラサルハ勿論賃借人ノ主タル目的ヲ害スルヲ得サルヲ以テ財産編ハ前項第二百二十九條第二項ニ然レトモ賃借人ハ右修繕ノ一个月ヨリ長ク繼續スルトキハ賃借ノ減少ヲ要求スルコトヲ得又時間ノ如何ヲ問ハス右修繕ノ爲メ其賃借物中住居ス可キ全部又ハ商業若クハ工業ニ極メテ必要ナル部分ヲ失フ可キトキハ賃借人ハ賃借ノ解除ヲ請求スルコトヲ得トハ規定シタリ此法文中一个月ヨリ長ク云々トアルヲ以テ世人或ハ賃借人カ減少ヲ要求スルコトヲ得ルハ一箇月已後ノ借賃ニ限ルカ如ク解スルモノアリト雖モ茲ニ所謂一箇月トハ賃借人カ借賃ノ減少ヲ要求スルコトヲ得ルト否トノ分界ニ付テノ時期ヲ定メタルニ過キサレハ其修繕ニシテ苟モ一箇月已上ニ涉ルトキハ賃借人ハ其一箇月内ノ借賃ヲモ減少ヲ要求スルコトヲ得ヘキハ論ヲ竣タサルナリ

又財産編ハ其第三百三十二條ニ於テ土地又ハ建物ヲ以テ主タル目的物ト爲シ

タル賃貸借ニ於テ其現在ノ坪數カ契約ノ坪數ヨリ少ク又ハ多キトキハ土地又ハ建物ノ賣買ニ於ケルト同一ノ條件ニ從ヒテ借賃ノ増減又ハ契約ノ銷除ヲ爲スコトヲ得ト規定シタリ是レ素ヨリ當然ノコトニ屬スルカ故ニ茲ニ說明ノ勞ヲ執ルノ必要ナシト雖モ財產取得編ニ依ルニ賣買ニ付テハ其第五十三條ニ上ノ規則ハ目方員數及ヒ尺度ヲ以テ指示シタル數量カ買主ニ於テ容易且即時ニ調査スルコトヲ得サル日用品及ヒ動產物ノ賣買ニ之ヲ適用ストアリテ代價ノ増減若クハ契約ノ解銷ニハ賣買ノ目的物カ不動產物タルト動產物タルトニ因リテ區別ヲ設ケサルニ前顯第三百三十二條ノ規定ハ何故ニ土地又ハ建物ノ賃貸借ノ場合ニノミ之ヲ限リタルカノ理由ニ至リテハ了解スヘカラス思フニ第二百二十九條第一項ノ規定ト同シク只重ナルモノヲ示シテ他ハ類推スルノ主意ニ過キスト解釋スルノ外ナカルヘキナリ

二、收益權

第一節第一款ニ於テ余カ既ニ述ヘタルカ如ク賃借權ハ其性質上用益權ト異同アルモ使用及收益ノ點ニ於テハ用益權ト差異アルヘキ理由ナキカ故ニ苟

モ當事者ノ合意若クハ公益上法律ノ規定ニ因リテ増減セザル已上ハ用益者ノ收益權ニ付テノ規定ハ之ヲ賃借人ノ收益權ニ適用スルコトヲ得ヘキナリ是レ即チ財產編カ其第二百二十六條ニ賃借人ハ賃借物ニ付キ用益者ト同一ノ利益ヲ收ムル權利ヲ有ス但其賃貸借設定ノ契約及法律ノ規定ヨリ生スル權利ノ増減ハ此限ニ在ラスト規定シタル所以ナリ此故ニ賃貸人ハ賃借人ナシテ安全ニ且自由ニ收益ヲ爲サシムヘキノ義務ヲ負ヒ自カラ其收益ヲ妨害スルカ如キ行爲ヲ爲スナ得サルハ勿論若シ第三者ニシテ之ヲ妨害セントスルトキト雖モ其妨害除去ノ責ニ任セサルヘカラサルナリ現ニ財產編第三百九十五條ニ物權ト人權トヲ問ハス權利ヲ讓渡シタル者ハ讓渡已前ノ原因又ハ自己ノ責ニ歸ス可キ原因ニ基キタル追奪又ハ妨礙ニ對シテ其權利ノ完全ナル行使及ヒ自由ナル收益ヲ擔保スル責ニ任ス擔保ニ二箇ノ目的アリ即チ第一三者ノ主張ニ對シ讓受人ヲ保護スルコト及ヒ防止スル能ハサリシ妨礙若クハ追奪ニ對シテ償金ヲ拂フコト是ナリトノ規定アリ此原則ハ賃貸借ノ場合ニモ之ヲ適用スルコトヲ得ヘキモノナルカ故ニ即チ第三百三十條ニ賃借人カ

第三者ヨリ収益ノ權利ニ妨害又ハ爭論ヲ受ケ其原因賃借人ノ責ニ歸ス可カラサルトキ賃借人ヨリ合式ニ告知ヲ受ケタル賃借人ハ其訴訟ニ參加シテ賃借人ヲ擔保シ又ハ損害ヲ賠償スルコトヲ要ストハ規定シタリ只此法文ニ付キテハ一ノ注意ヲ要スヘキモアリ他ナラス此法文中ニハ賃借人カ第三者ヨリ収益ノ權利ニ妨害ヲ受ケ又ハ爭論ヲ受ケ云々トアルヲ以テ之ヲ法文通リニ解釋スルトキハ賃借人カ第三者ノ爲メニ賃借地ノ產出物ヲ盜奪セラレ或ハ暴行ニ依リ賃借物ニ損害ヲ加ヘラレタルカ如キ場合ト雖モ尙ホ賃借人ハ擔保ノ責ニ任セサルヘカラサルカ如シト雖モ斯クノ如キ事實上ノ妨害若クハ爭論ニ至リテハ賃借人ニ於テ其責ニ任スヘキ限リニアラサルハ勿論ノコトニ屬スルカ故ニ法文ノ精神ハ全ク第三者カ賃借物ヲ以テ自己ノ所有物ナリト主張スルカ如キ或ハ賃借物ニ對シテ地役權ヲ有スルコトヲ主張スルカ如キ収益ニ權利上ノ妨害若クハ爭論ヲ受ケタル場合ノコトヲ指示スルモノト解釋セサルヘカラストノコト是ナリ佛文ノ草案ニハ明カニ *Si le Preneur éprouve, par le fait d'un tiers quelque trouble ou constation de droit à la jouissance* トアリ

テ若シ賃借人カ第三者ノ所爲ニ依リ其収益ニ權利上ノ妨害若クハ爭論ヲ受ケタルトキハ云々トノ意ヲ示シ居レルナリ然ルニ前題第三百三十條ノ如キ法文ヲ見ルニ至リタルハ全ク此草案ニ於ケル佛文ヲ翻譯スルノ際氣付カサリシニ原因スルコト疑ヒナキモノ、如シ

右ノ如ク夫レ賃借人ハ第三者ノ所爲ニ依リ其収益ニ權利上ノ妨害若クハ爭論ヲ受ケタルトキハ賃借人ヲシテ之カ擔保ノ責ニ任セシムルコトヲ得ルハ勿論事實上ノ妨害ニ在リテモ豫想スヘカラサル不可抗ノ事變若クハ官ノ處分ニ依リ生シタルモノナルトキハ法律ハ尙ホ賃借人ニ與フルニ借賃減少ヲ要求シ若クハ賃貸借ノ解除ヲ請求スルノ權利ヲ以テセサルヘカラス蓋シ斯ノ如キ事變若クハ處分ニ依リ賃借物ノ上ニ加ヘタル損害ハ賃借權ノ設定ナキモ其目的物ノ上ニ生シタルモノナルハ明カナリ然ルニ賃借人ハ尙ホ是等ノ損害ヲ生セサリシトキト同一ノ位置ニ在リテ同格ノ賃料ヲ請求スルコトヲ得ルモノトナスニ於テハ賃借人ヲシテ不當ノ利得ヲ收取セシムルノ結果トナラサルヲ得サルナリ是即チ財産編第三百三十一條ニ妨害カ戰爭、旱魃、洪水

暴風火災ノ如キ不可抗力又ハ官ノ處分ヨリ生シ此カ爲メ毎年ノ收益ノ三分一已上損失ヲ致シタルトキハ賃借人ハ其割合ニ應シテ借賃ノ減少ヲ要求スルコトヲ得但地方ノ慣習之ニ異ナルトキハ其慣習ニ從フコトヲ妨ケス又右ノ妨害カ引續キ三ノ年ニ及フトキハ賃借人ハ賃借ノ解除ヲ請求スルコトヲ得建物ノ一分ノ燒失其他ノ毀滅ノ場合ニ於テ所有者カ一个年内ニ之ヲ再造セサルトキモ亦同シト規定シタル所以ナルヘシ即チ此規定ハ事實上ノ妨害ノ爲メニ賃借人カ借賃減少ノ要求若クハ賃借ノ解除ヲ要求スルコトヲ得ルニ付テノ條件ヲ定メタルモノニ外ナラス而シテ今之ヲ分析説明セハ妨害ハ爲メ賃借人カ借賃ノ減少ヲ要求スルニハ左ノ三條件ハ具備スルヲ要スルモノトセリ

(甲) 賃借人カ收益ニ受ケタル妨害ハ豫想シ得ヘカラサル不可抗力ノ事變又ハ公益ノ爲メ法律ニ因ル處分ヨリ生シタルコト

前顯第三百三十一條ノ法文中戰爭旱魃洪水暴風火災ノ如キ不可抗力トアルハ豫想シ得ヘカラサル不可抗力ノ事變ヲ指示スルコト、解釋セサルヘ

カラス蓋シ不可抗力ノ事變ト雖モ通常生シ得ヘキモノ例ヘハ氣候ノ劇變乾濕ノ異常ノ類ハ當事者ニ於テモ初メヨリ之ヲ豫想スヘキハ當然ナレハ借賃等ヲ定ムルニモ亦多少斟酌シタルモノト認定スルコトヲ得ヘキカ故ニ是等ノ事變ノ爲メ妨害ヲ受ケタレハトテ賃借人ヲシテ借賃ノ減少ヲ要求スルコトヲ得セシムヘキ限リニアラサルハ勿論ニシテ而シテ法文中ノ事例正サニ其意ヲ示スモノタレハナリ又法文中官ノ處分トアルハ公益ノ爲メ法律ニ因ル處分ヲ指示スルコト、解釋セサルヘカラス蓋シ政府ト雖モ公益ノ爲メ法律ニ因ルニアラスハ一個人ノ利益ヲ害スルコトヲ得サルハ當然ナレハナリ而シテ私益ハ公益ニ勝ツコト能ハサルカ故ニ此處分ハ豫想シ得ヘカラサル不可抗力ノ事變ト同一視スルニ在リ

(乙) 賃借人カ收取スヘキ例年ノ果實平均額三分ノ一已上ノ損失ヲ致シタルコト

前顯第三百三十一條ノ法文中毎年ノ收益トアルハ例年ノ收益平均額ヲ謂

フコト、解釋セサルヘカラス蓋シ賃借人カ收取スヘキ收益額ハ毎年一定スルモノニアラサルカ故ニ豫想シ得ヘカラサル事變又ハ官ノ處分ニ依リ收益ニ妨害ヲ受クルモ其妨害ノ爲メニ果シテ何程ノ損害ヲ收益ニ及ホシタルモノナルカヲ算定スルニ難ク從テ借賃ノ減額ニ付テ其程度ヲ定ムルヲ得サルヲ以テ例年ノ平均額ヲ賃借人ノ收益額ト見做シ之ヲ以テ其標準トナスニ在リ而シテ其平均額三分ノ一已上ノ損失ヲ致シタル場合ニアラサレハ借賃ノ減額ヲ要求スルコトヲ得サルモノトナシタルハ他ナラス些少ノ損失ノ爲メニモ尙ホ借賃ノ減額ヲ要求スルヲ得セシムルニ於テハ當事者ノ間ニ常ニ紛争ヲ生シ訴訟ヲ惹起シ易クシテ煩雜ノ恐レアレハナリ殊ニ又茲ニ所謂收益三分ノ一已上ノ損失トアルハ普通ニ收取スヘキ果實ニ付テ云フモノニシテ其果實ノ價格ニ付テ云フモノニアラスト解釋セサルヘカラサルカ如シ何トナレハ物ノ價格ハ時ニ高低アリテ一定スヘキモノニアラサレハ之ヲ以テ標準トナストキハ當事者ノ間ニ常ニ紛争ヲ生シ煩雜ノ恐レアルノミナラス既成民法ノ母法

タル佛國民法ニモ明カニ果實ノ半額トアレハナリ此故ニ賃借人カ其賃借物ヨリ收取シタル果實ノ量額ニシテ例年ノ平均額ヨリ三分ノ一已上少ナキトキハ其價格ハ縱令非常ニ高價ニシテ價格上ヨリ云ヘハ更ニ損失ナキ場合ト雖モ賃借人ハ尙ホ借賃ノ減少ヲ要求スルコトヲ得ヘキナリ素ヨリ斯ノ如ク解釋スルニ於テハ賃借人カ實際損害ヲ受ケサルニ借賃ノ減少ヲ要求スルヲ得ル場合ヲ生シ理論上頗ル不穩當ナルハ明カナルモ實際ニ於テ止ムヲ得サルコト、知ラサルヘカラス然ルニ茲ニ一ハ疑問アリ他ナラス賃借權設定ノ初年ニ於テ右ノ如キ事變若クハ官ノ處分ノ爲メ妨害ヲ受ケタルトキハ賃借人ノ損失ハ何チ標準トシテ之ヲ定ムヘキヤハコト是ナリ前顯第三百三十一條ハ更ニ此場合ニ於ケル標準ヲ規定セサルニ依テ之ヲ見レハ賃借權設定ノ初年ニ在リテハ如何ナル事變若クハ處分ニ遭遇スルモ賃借人ヲシテ借賃ノ減少ヲ要求スルヲ得サラシムルノ精神ナルカ而シテ又賃借人カ賃借物ヲ保險ニ附シ居リ其保險繼續中ニ前述ノ事變ノ爲メニ賃借物ニ損失ヲ受ケタルニ因リテ賃借

人ニ於テ其被保險額ヲ受ケタルトキハ如何スヘキカ蓋シ此場合ニ於テモ賃借人ハ實際何等ノ損失モ之ヲ受ケタルモノニアラスト雖モ借賃減少要求ノ權利ハ賃借人カ貸賃人ニ對シテ有スル所ノ權利ニ屬シ保險ノ契約ハ只被保險者タル賃借人ト保險者トノ間ニノミ効力アルニ過キサルモノナルカ故ニ苟モ賃借人カ收取スヘキ例年ノ果實平均額三分ノ一已上ノ損失ヲ蒙リタル已上ハ尙ホ賃借人ハ借賃ノ減少ヲ要求スルコトヲ得ルモノトナサ、ルヘカラス然ルニ商法第六百五十八條第一項ニ保險者ハ被保險者ニ被保險額ヲ支拂ヒタルトキハ損害ノ生シタル爲メ被保險者カ第三者ニ對シテ有スル請求權ヲ當然取得シ殊ニ債權ノ保險ノ場合ニ於テハ債務者ニ對スル債權者ノ權利ヲ當然取得ス但其支拂ヒタル額ヲ限トストアリ是ニ依テ之ヲ見レハ賃借人ニシテ被保險額ノ支拂ヲ受ケタルトキハ借賃減少ヲ要求スルノ權利ハ當然保險者ニ移轉シ賃借人ハ自カラ其要求ヲ爲スヲ得サルモノト謂ハサルヘカラスカ如シ然レトモ此場合ニ於ケル請求權ハ只借賃ノ減少ヲ求ムルノ權利タレハ

賃借人ハ之ヲ求メテ拂フヘキモノヲ拂ハサルニ過キスシテ賃借人ヨリ新ニ物ヲ收取スルノ權利ニアラス此故ニ保險者ヨリ賃借人ニ對シテ借賃ノ減少ヲ請求シテ賃借人其請求ニ應ジタルトキハ其之ニ因リテ減少セラレタル借賃額ハ被保險者タル賃借人ヨリ之ヲ保險者ニ支拂フコト、ナラスンハ保險者ニ於テ此請求權ヲ取得スルコトアルモ實際其効ナ

キハ論ヲ竣タサルナリ

(丙) 賃借人ノ受ケタル妨害ノ原因ハ賃借人ノ故意過失又ハ懈怠ニ因テ生シタルモノナラサルコト

前述シタル所ノ所謂豫想シ得ヘカラサル事變若クハ官ノ處分モ時ニ或ハ賃借人ノ故意過失若クハ懈怠ニ因リテ喚起スルコトナシトセス例ヘハ賃借人カ火ヲ失シタル場合ノ如キ或ハ賃借ノ建物ヲ危險物ノ製造ニ充テ而シテ其危險物製造ニ關スル規則ニ違背シタル場合ノ如キ是ナリ是等ノ場合ニハ縱令前述スル所ノ二箇ノ條件ノ具備スルコトアルモ賃借人ニ於テ借賃ノ減少ヲ要求スルコトヲ得サルハ論ヲ竣タス前顯第百

三十一條ノ法文中ニハ此意ヲ明示セスト雖モ該法文ハ前條即チ第三百三十條ノ規定ヲ受ケテ生シタルモノナレハ明示ヲ竣タズシテ其意ヲ包含スルコト、知ラサルヘカラス何トナレハ第三百三十條ニハ明カニ其原因賃借人ノ責ニ歸スヘカラスルコトキトアレハナリ

右三箇ノ條件ニシテ具備スル已上ハ賃借人ハ貸貸人ニ對シテ借賃ノ減少ヲ要求スルコトヲ得ヘシト雖モ其要求シ得ヘキ減少ノ割合ハ賃借人ノ受ケタル損失ノ割合ニ相應スルコトヲ要スヘシ是レ明カニ前顯第三百一十一條第一項ノ法文中ニ示ス所ナリトス同條ノ法文中三分一已上ノ損失ヲ致シタルトキハトアルカ故ニ世人或ハ收益ノ三分一マテノ損失ハ賃借人之ヲ負擔シ三分一ヲ超過シタル損失額ヲ以テ借賃減少ノ割合ヲ定ムルノ標準トナスノ意ナリト解釋スルコトナキヲ保セス然レトモ法文中所謂三分一ハ只借賃減少ノ要求ヲ爲スコトヲ得ルト否トニ付テノ分界ヲ定メタルニ過キサレハ借賃減少ノ割合ヲ定ムルニハ全損失ノ割合ヲ以テ其標準トナサルヘカラス又同條ノ但書ニ地方ノ慣習之ニ異ナルトキハ其慣

習ニ從フコトヲ妨ケストアレトモ此法文ハ余カ曩キニ述ヘタル所ノ第二百二十八條第五項ノ法文ト同シクコトヲ妨ケスノ六字ハ衍ナリト解釋スルニアラスンハ了解スヘカラス

然リ而シテ前顯第三百一十一條ハ妨害ノ爲メ賃借人カ貸賃借ノ解除ヲ要求スルニハ右三箇ノ條件ノ外尙ホ左ノ一條件ヲ具備スルヲ必要トナス即チ

(丁) 妨害ノ繼續三ケ年ニ及ヒタルコト

是ナリ是レ蓋シ賃借人ハ賃借物ヨリ收益ヲ爲スヲ以テ其主タル目的トナスモノナルニ右ノ如キ妨害ノ爲メニ引續キ三ケ年ノ長キ當初ノ目的ヲ達スル能ハサルコトアリトセハ縱令借賃ノ減少ヲ要求シ得ルモ賃借人ノ爲メ頗ル不幸ト謂ハサルヘカラス法律カ賃借人ヲシテ賃貸借解除ヲ要求スルコトヲ得セシメ以テ之ヲ保護スル素ヨリ至當ナルカ如シ而シテ其妨害必ス同種類ノモノ、繼續スルヲ要スルニアラスシテ一昨年ハ洪水ノ爲メ昨年ハ地震ノ爲メ今年ハ暴風ノ爲メト云フカ如ク異種類ノ妨害ノ連年ニ涉ル場合ト雖モ此條件中ニ包含スルコト、知ルヘキナ

リ然ルニ此規定ニ依ルトキハ妨害ノ爲メ賃借人カ賃借ノ解除ヲ要求シ得ルハ三ヶ年已上ノ期間ヲ以テシタル賃借ノ場合ニ限レルコト明カナリ何トナレハ此(丁)ノ條件ハ三ヶ年已上ノ期間ヲ以テシタル賃借ノ場合ニアラスンハ事實上生スヘキモノニアラサレハナリ何ニカ故ニ三ヶ年已上ノ期間ヲ以テシタル賃借ノ場合ニハ賃借人ニ與フルニ解除ノ要求權ヲ以テシ之カ保護ヲ爲スノ必要アリ三ヶ年已内ノ期間ヲ以テシタル賃借ノ場合ニハ其必要ナキカ余ハ未タ充分ナル理由ヲ認ムル能ハサルナリ或ハ賃借人ノ受ケタル損失ノ度太甚シクシテ急ニ復舊ノ見込ナキ場合ニハ賃借期間ノ長キモノト短キモノトヲ問ハス解除ヲ要求スルノ權ヲ與ヘテ之ヲ保護スルコソ却テ公平ナルニハアラサルヘキ歟殊ニ法文中既ニ引續キ三ヶ年トアルカ故ニ例ヘハ一昨年ハ收益殆ト皆無ト云フヘキ程ノ損失ヲ受ケ昨年ハ損失ハ受ケタルモ其程度未タ例年收益ノ三分一ニ至ラス而シテ本年又一昨年ト同様ナル損失ヲ受ケタルコトアルモ昨年ニ於ケル損失ノ程度未タ前述スル所ノ(乙)ノ條件

ニ該當セサルヲ以テ所謂妨害カ引續キ三ヶ年ニ及ヒタルモノニアラサレハ賃借人ハ解除ノ要求ヲ爲スコトヲ得サルナリ是レ果シテ公平ト云フコトヲ得ヘキ歟疑ハサラント欲スルモ得ヘカラサルナリ又前項第三百三十一條ハ其第二項ノ後段ニ於テ建物ノ一分ノ燒失其他ノ毀滅ノ場合ニ於テ所有者カ一ヶ年内ニ之ヲ再造セサルトキモ亦同シト規定シタリ此規定ハ法文頗ル曖昧ニシテ精神ノ存スル所ヲ了解スヘカラス蓋シ財產編ノ規定ニ依ルニ賃借權ハ賃借物カ全部滅失シタル場合ニ於テハ當然消滅スヘキモノ一部ノ毀滅若クハ燒失ニ因テ消滅スヘキモノニアラサルハ第四百四十五條ニ示ス所ニ依リ明カナリ果シテ然リトセハ一部ノ燒失若クハ毀滅ノ場合ニ在リテハ賃借人ハ之カ修繕ノ責ニ任セサルヘカラサルカ如シ前項ノ規定ハ賃借人ヨリ之カ修繕ヲ要求シタルモ賃借人カ一ヶ年内ニ其修繕ヲナサリシ場合ニハ解除ノ要求ヲナスノ權アリトノ意ナルヘキ歟或ハ又建物ノ一分ノ燒失若クハ毀滅ノ場合ニ其燒失若クハ毀滅シタル部分ヲ復舊スルハ修繕ニアラスシテ法文ニ所謂再造ナルカ故ニ賃

貸人ニハ當然其義務ナシ其之ヲ再造スルト否トハ任意ナリ然レトモ一ケ
 年内ニ任意ニ依リ再造ヲ爲サ、ルトキハ賃借人ノ主タル目的ヲ達スル
 能ハサルニ依リ解除要求ノ權アリトノコトヲ意味スルモノナルヘキ歟思
 フニ法文中特ニ再造ノ文字ヲ用ヒタレハ此規定ハ後段ノ如キ主意ナリト
 解釋セサルヘカラサルニ似タリ若シ夫レ然ランカ修繕ト再造ノ區別ヲ明
 カニセサルヘカラス然レトモ此規定ノ如キ場合ニ於テハ何ニ故ニ之ヲ修
 繕ト云フヘカラサルカ余ハ未ダ理由ヲ發見スル能ハサルナリ殊ニ第三百
 十條及第三百三十一條ハ賃借人ノ収益ニ損害アリタル場合ノ規定ニシテ賃
 借物其レ自身ニ損害アリタルノ規定ニアラス然ルチ第三百三十一條第二項
 ノ末段ニ突然賃借物タル建物ノ一分燒失若シハ毀滅シタル場合ノコトヲ
 規定ス余ハ其何ノ爲メナルヲ解スル能ハス

三、 使用權

賃借人ハ用益者ト同シク賃借物ヲ其用方ニ從ヒ使用スルコトヲ得ヘキハ勿
 論ナリ財産編第三百三十三條第一項ニ賃借人ハ賃借人ノ明許ヲ要セスシテ賃

借地ニ適宜ニ建物ヲ築造シ又ハ樹木ヲ栽植スルコトヲ得但現在ノ建物又ハ
 樹木ニ何等ノ變更ヲモ加フルコトヲ得スト規定シタルハ即チ使用權中ニ在
 リテ重ナル種類ノモノヲ示シタルニ過キサルナリ用益者モ亦其用益地ニ虛
 有者ノ明許ヲ要セスシテ適宜ニ建物ヲ築造シ又ハ樹木ヲ栽植シ得ルハ勿論
 ナルニ財産編ハ用益者ノ章ニハ之ヲ明示セスシテ賃借權ノ章ニ於テノミ之
 ヲ明示シタルハ抑モ何ソヤ察スルニ佛國民法中賃借人ノ使用權ニ關シ何等
 ノ規定モ之ヲ設ケサリシ爲メ學者ノ間論議ヲ生シタルノ跡アルヲ以テ特ニ
 茲ニ此規定ヲ置キタルニアラサル歟然ラスンハ用益權ノ章ト對照シテ甚ダ
 不權衡ナルノ誹ヲ免カレサルナリ而シテ同條第二項ニ賃借人ハ舊狀ニ復ス
 ルコトヲ得ヘキトキハ其築造シタル建物又ハ栽植シタル樹木ヲ賃借ノ終
 ニ收去スルコトヲ得但第四百十四條ヲ以テ賃借人ニ與ヘタル權能ヲ妨ケス
 ト規定シタルハ法文ニ多少ノ異同コソアレ其主意ニ至テハ財産編第六十九
 條末文ト異ナルコトナキカ故ニ茲ニ別ニ説明スルノ要ナシ殊ニ又財産編ハ
 其第四百十一條ニ於テ賃借人ハ明示ト默示トヲ問ハス合意ヲ以テ定メタル

用方ニ從フニ非サレハ賃借物ヲ使用スルコトヲ得ス其合意ナキハ契約ノ時ノ用方又ハ賃借物ノ性質ニ應シテ毀損セサル用方ニ從フニ非サレハ之ヲ使用スルコトヲ得スト規定シタルモ賃借物ノ用方ヲ合意ニ依リテ定メタルトキハ其合意ニ依リ合意ナキトキハ其物ノ自然ノ用方ニ從ヒ使用セサルヘカラサルハ當然ノコト故特ニ明文ヲ以テ斯ル規定ヲ置クノ必要ナキカ如シ現ニ用益權ノ章ニ於テモ其定義中ニ用方ニ從ヒノ文句アルノミニシテ虛有者ト用益者トノ間ニ用益物ノ用方ニ關シ合意アリタルトキト合意ナキトキトヲ區別シテ右ノ如キ規定ヲ置カサリシナリ然レトモ虛有者及用益者ハ尙ホ合意ヲ以テ用益物ノ用方ヲ定ムルコトヲ得ヘク而シテ合意ヲ以テ定メタルトキハ其合意ニ從ハサルヘカラサルナリ況ンヤ此法文中契約ノ時ノ用方又ハ賃借物ノ性質ニ應シテ毀損セサル用方ト特ニ區別シタルカ如キハ其何ノ意タルヲ解スヘカラサルオヤ

四、處分權

賃借人ノ處分權ニ付テハ財産編ハ其第三百三十四條ニ賃借人ハ賃借ノ期間

ヲ超エサルニ於テハ其賃借權ヲ無償若クハ有償ニテ讓渡シ又ハ其賃借物ヲ轉貸スルコトヲ得但反對ノ慣習又ハ合意アルトキハ此限ニ在ラス賃借人ハ讓渡ノ場合ニ於テハ贈與者又ハ賣主ノ權利ヲ有シ轉貸ノ場合ニ於テハ賃借人ノ權利ヲ有ス右執レノ場合ニ於テモ賃借人ハ賃借人ニ對シテ其義務ヲ免カレハコトヲ得但賃借人カ轉借人ト更改ヲ爲シタルトキハ此限ニ在ラス果實又ハ產出物ノ一分ヲ以テ借賃ト爲シ金錢ヲ以テ之ニ代フルコトヲ許サハルトキハ賃借權ノ讓渡又ハ轉貸ハ賃借人ノ承諾アルニ非サレハ之ヲ爲スコトヲ得スト規定シ又其第三百三十五條ニ不動産ノ賃借人ハ其權利ヲ抵當ト爲スコトヲ得但讓渡又ハ轉貸ヲ爲スコトヲ得ヘキ場合ニ限ルト規定シタリ今此兩條ノ規定ヲ分析説明セハ大要左ノ如シ

(第一) 讓渡

賃借人ハ反對ノ合意若クハ慣習ナキ已上ハ無償又ハ有償ニテ其賃借權ヲ他人ニ讓渡スコトヲ得ヘシ是レ既成民法カ賃借權ヲ以テ物權トナシ且ツ一種ノ融通物トナシタルヨリ當然生スル所ノ結果ニ外ナラス而シ

テ讓受人ハ讓渡人ノ權利ヲ承繼スルモノナルカ故ニ讓渡人ノ有シタル權利ヨリ大ナル權利ヲ有スルコト能ハサルハ勿論ナリト雖モ讓渡人ト同等ナル權利ハ之ヲ有スルヲ得ヘキモノタレハ讓受人ハ正サシク物權タル賃借權ヲ取得スルモノト謂ハサルヘカラス既ニ物權タル賃借權ヲ取得シタルモノトセハ讓受人ハ直接ニ賃借物ノ所有者ニ對シテ其權利ヲ行フコトヲ得ヘクシテ讓渡人ニ對シテハ全ク關係ヲ絶テタルモノトナサ、ルヲ得サルヘシ然ラスハ讓受人カ取得シタル權利ハ單純ナル人權ニ外ナラサルコト、ナルヘキナリ從テ讓渡人ハ其讓渡ト共ニ賃借權ヲ喪失スヘキハ當然ナリ何トナレハ一方ニ於テ其讓渡ニ因リテ賃借權ヲ取得シタル者アレハナリ讓渡人ニ對シテ既ニ賃借權ヲ喪失スル已上ハ從來賃借人トシテ有シタル權利及負ヒタル義務ハ同時ニ消滅ニ歸セサルヘカラス然ルニ前顯第三百三十四條ハ其第二項ニ於テ賃借人ハ讓渡ノ場合ニ於テハ贈與者又ハ賣主ノ權利ヲ有シ而シテ賃借人ニ對シテ其義務ヲ免カル、コトヲ得ストノ主意ヲ明言セリ蓋シ無償ノ讓渡ノ場合

ニ於テハ讓渡人ハ即チ贈與者タリ有償ノ讓渡ノ場合ニ於テハ讓渡人ハ賣主若シハ一方ノ交換者タルカ故ニ右第二項ニ於ケル前段ノ法文ハ素ヨリ至當ノコトナルヘシ只其中ニ交換ニ依リテ讓渡シタル場合ノコトヲ脱落セルノミ然レトモ同項ニ於ケル後段ノ規定即チ賃借人ニ對シテ其義務ヲ免カル、コトヲ得ストノコトニ至リテハ余ハ甚ク感ハサルヲ得サルナリ本來賃借人カ賃借人ニ對シテ或義務ヲ負フハ賃借人ニ於テ賃借權ヲ有スルニ因ルモノナルニ其賃借權ハ既ニ他人ニ讓渡シ自己ノ賃借權ハ之ヲ喪失シタル場合ニ於テ尙ホ賃借物ノ所有者ニ對シテ賃借人トシテ義務ヲ負ハサルヘカラストハ抑モ亦奇怪ナラスヤ若シ夫レ其規定ニシテ正鵠ヲ得タルモノトセハ賃借物ノ所有者ト讓渡人トノ間ニハ依然賃借ハ存在スルコト、ナリ而シテ讓受人ノ取得シタル權利ハ物權タル賃借權ニアラスシテ只使用及收益ヲ爲スノ人權ニ外ナラサルコト、謂ハサルヘカラスナリ然ルニ前顯第三百三十四條第一項ニハ明カニ賃借權ノ讓渡ナルコトヲ示セリ孰レカ是孰レカ非感ハサラント欲

スルモ豈ニ得ヘケンヤ人或ハ曰ク賃借權ハ即チ賃借人ノ有スル權利ナ
 ルカ故ニ自カラ之ヲ自由ニ處分シ得ヘキハ當然ナルモ他人ニ對スル義
 務ハ自己ノ所爲ニ因テ自由ニ免カル、コトヲ得サルナリト眞ニ然リ然
 リト雖モ賃借人カ賃借物ノ所有者ニ對シテ負フ所ノ義務例ヘハ借賃ヲ
 支拂フノ義務ノ如キハ賃借人カ賃借權ヲ有スルニ因テ負フ所ノ義務ナ
 リ既ニ賃借權ヲ有セサルニ尙ホ此義務ヲ負フヘキ理由決シテアルヘカ
 ラス蓋シ賃借人ノ負フ所ノ義務ハ總テ皆チ賃借權タル物權ニ隨伴スル
 モノダリ故ニ賃借權タル物權ヲ取得シタル者ハ同時ニ賃借人タルノ義
 務ヲ負擔セサルヘカラスシテ賃借權タル物權ヲ喪失シタル者ハ同時ニ
 賃借人タルノ義務ヲ免カルヘキナリ思フニ既成民法ハ賃借權ヲ以テ一
 ノ物權トナシナカラ其之ヲ支配スルノ規定ニ至リテハ賃借權ヲ以テ一
 ノ人權トナシタル佛國民法ニ於ケル規定ニ則リタルカ爲メニ前顯第百
 三十四條ノ如キ首尾貫徹セサルノ規定ヲ見ルニ至リタルニハアラサル
 歟

(第二) 轉貸。

又前顯第百三十四條ニハ賃借人ハ反對ノ慣習又ハ合意アラサルハ上ハ
 賃借物ヲ轉貸スルコトヲ得而シテ此場合ニ於テハ賃借人ハ賃借人ノ權
 利ヲ有シ尙ホ賃借人ト轉借人ト更改ヲ爲シタルトキハ外賃借人ハ賃借
 人ニ對シテ義務ヲ免カル、コトヲ得サルモノトセリ茲ニ所謂賃借物ノ
 轉貸トハ果シテ如何ナル意ナルカ單ニ轉借人ナシテ賃借人ニ代ハリテ
 賃借權ヲ實行セシムルノ人權ヲ生スルニ過キサルモノトセハ其賃借人
 カ賃借人ノ權利ヲ有スヘキ筈ナカルヘシ法文ハ既ニ轉貸ノ場合ニ於テ
 ハ賃借人ノ權利ヲ有スト明言セル已上轉借人ハ正サシク賃借人ノ位置
 ニ在ルモノト謂ハサルヘカラス果シテ然ラハ轉借人ハ即チ賃借權ノ讓
 受人ナルニアラサル歟讓渡ト轉貸トハ何ノ點ニ差異アルヘキカ余ハ更
 ニ了解スル能ハサルナリ若シ夫レ轉貸ニシテ讓渡ト同一ナリトセハ轉
 貸人ハ即チ讓渡人ニシテ賃借人タルヘキ理由ナシ然レトモ立法者ノ意
 チ按スルニ讓渡ハ賃借權ヲ其儘他人ニ移轉セシムルモノナルモ轉貸ハ

賃借權ヲ移轉スルニアラズシテ賃借物ノ上ニ第二ノ賃借權ヲ設定シテ
 之ヲ他人ニ與フルヲ謂フ故ニ讓渡ノ場合ニ於テハ讓受人ハ讓渡人ノ有
 シタル權利ヨリ大ナル權利ヲ有スルヲ得サルモ轉貸ノ場合ニハ轉借人
 ノ權利ハ必スシモ轉貸人ノ有スル權利ト其範圍程度ヲ同ウスルヲ要セ
 ス換言セハ轉貸ノ場合ニハ同一物ノ上ニ二箇ノ異ナリタル賃借權成立
 シ其二箇ノ賃借權ハ相互ニ何等ノ關係モ之ヲ有スルモノニアラス故ニ
 讓渡ト轉貸トノ間ニハ明瞭ナル區別ヲ認ムルヲ得ヘシトノ精神ニ在ル
 カ如シ然レトモ賃借物ハ賃借人ノ所有物ニアラス從テ賃借人ハ所有主
 ニアラス所有主ニアラサル所ノ賃借人カ支分權タル賃借權ヲ設定スル
 コトヲ得ヘシトハ抑モ如何ナル意ナルヘキ歟殊ニ又第百十五條ハ賃借
 權ヲ以テ賃借物ノ使用及収益ヲ爲ス權利ナリト明言シタルニアラスヤ
 果シテ然リトセハ賃借人トハ即チ賃借物ノ使用及収益ヲ爲ス者ヲ謂フ
 ニ外ナラサルナリ然ルニ右轉貸ヲ爲シタル場合ニ於テハ第一ノ賃借人
 ハ只第二ノ賃借人ヨリ賃借ヲ受クルヲ得ルノミニシテ自カラ賃借物ノ

使用及収益ヲ爲ス者ニアラス而シテ此借賃ヲ受クルノ權利ハ單ニ第二
 賃借人ニ對スル人權タルニ過キス是ヲ如何ソ賃借權ナル物權ヲ有スル
 者ナリトナスコトヲ得ンヤ
 夫レ然リ而シテ右ニ述フル所ノ賃借權ノ讓渡及賃借物ノ轉貸ハ果實又
 ハ產出物ノ一分ヲ以テ借賃ト爲シ金錢ヲ以テ之ニ代フルコトヲ許サ、
 ル場合ニ在リテハ賃借人ノ承諾アルニ非サレハ之ヲ爲スコトヲ得スト
 ハ前顯第百三十四條第三項ノ規定スル所ナリ其意蓋シ果實又ハ產出物
 ノ一分ヲ以テ借賃ト爲シ金錢ヲ以テ之ニ代フルコトヲ許サ、ル場合ニ
 於テハ其借賃ハ毎年収益ノ度合ニ從テ異同ナキヲ得ス例ヘハ収益ノ十
 分ノ一ヲ以テ借賃ト爲スノ約ナリトセンカ昨年ノ収益ハ百石ナリシヲ
 以テ借賃ハ即チ十石ナルモ本年ノ収益ハ八十石ナリシカ故ニ借賃ハ即
 チ八石ニ減スルカ如シ斯クノ如ク借賃ノ度合豫メ確定スルコトヲ得サ
 ルニ拘ラス尙ホ當事者間ニ此合意ヲ爲シタルハ畢竟賃借人ニ於テ賃借
 人ハ正實勤勉ニシテ且業務ニ熟練スル者ナリトノ信用ヲ置キ此人ニシ

テ賃借人タレハ年々ノ借賃ニ大ナル異同ナカルヘシト信シタルニ因ル
 コト、推定セサルヘカラス此故ニ斯ル場合ニ於テハ賃貸借ノ合意ハ賃
 借人ノ人柄技能等ニ大關係ヲ有スヘシ然ルニ賃借人ニ於テ賃貸人ノ承
 諾ヲモ得ス自由ニ其賃借權ヲ讓渡シ若クハ賃借物ノ轉賃ヲナスコトヲ
 得ルモノトセハ或ハ讓受人若クハ轉借人中業務ニ熟練セス且勤勉ナラ
 サル者アリテ収益充分ナラス從テ借賃ニ減少ヲ來タシ賃貸人ハ當初ノ
 目的ニ違ヒ大ナル損害ヲ蒙ラサルヲ得サルニ至ルコトナキヲ保シ難シ
 ト云フニ在ルカ如シ現ニ草案ノ説明書中ニモ佛國民法ヲ引用シ賃貸人
 カ借賃トシテ果實ノ一部ニ就キ權利ヲ有スルトキハ其契約ハ會社ニ類
 似シ其果實ハ賃借人ノ人柄技能等ニ大關係ヲ有スルカ故ニ其讓渡及轉
 賃ハ賃貸人ノ承諾ヲ要ストアリ立法ノ精神果シテ前述スル所ノ如ク
 ハ此種ノ賃借權ハ正サシク人的役權ノ一種トナリ賃借人ハ死亡ノトキ
 其賃借權ヲ相續人ニ相續セシムルコトモ尙ホ爲ス能ハサルコト、ナラ
 カルヲ得サルヘシ何トナレハ賃貸人カ信用ヲ置キタル賃借人ノ人柄技

能ハ其相續人ニ於テモ亦同様ナルコトヲ得サレハナリ然ルニ前顯第百
 三十四條第三項ハ此種ノ賃借權ハ相續人ニ移轉セシムルコトヲ得サル
 旨ヲ示サ、ルニアラスヤ殊ニ又斯クノ如キ借賃ノ一定セサル賃借權ヲ
 認ムルトキハ時ニ或ハ借賃ノナキ賃借權ヲ顯出スルノ奇觀ヲ呈スヘシ
 何トナレハ果實又ハ產出物ノ一分ヲ借賃ニ充ツルモノトセハ果實又ハ
 產出物ニシテ皆無ナルトキハ自然ノ結果トシテ借賃ナキノ賃借權トナ
 ラサルヲ得サレハナリ思フニ前顯第百三十四條第三項ハ人權タル賃借
 權ノ規定ヲ物權タル賃借權ノ規定トシテ採用シタルノ結果ニハアラサ
 ルヘキ歟

(第三) 抵當

讓渡又ハ轉賃ヲ爲シ得ヘキ場合ニ於テハ不動産ノ賃借人ハ其權利ヲ抵
 當ト爲スコトヲ得ヘシトハ即チ第百三十五條ノ規定スル所ナリ是レ賃
 借權ヲ以テ一ノ物權ニシテ且ツ融通物トナシタルヨリ當然生スル結果
 ニシテ別ニ説明ヲ要セスト雖モ賃借人ハ其賃借權ヲ抵當トナスコトヲ

得ルノミニシテ之ヲ質入トナスカ如キハ如何債權擔保編ハ明カニ其第百十八條ニ於テ不動產質ハ第九十七條及第九十八條ニ從ヒ抵當ト爲スコトヲ得ヘキ財產ノ上ニ非サレハ之ヲ設定スルコトヲ得スト規定シテ抵當トナシ得ヘキモノハ又質ノ目的物トナスコトヲ認メタリ既ニ擔保編ニ於テ此條アルカ故ニ前顯第三百三十五條ニハ質ト爲シ得ルコトヲ明示スルノ必要ナシト云ハ、債權擔保編第九十七條ニハ明カニ質借權ハ抵當ノ目的物タルコトヲ示セルカ故ニ結局前顯第三百三十五條ノ規定ハ不用ト云ハサルヘカラサルニ至ルヘシ

五、訴權及地役執行權

賃借人ハ其權利ヲ保存スル爲メ賃貸人及第三者ニ對シテ第六十七條ニ記載シタル訴權ヲ行フコトヲ得トハ財產編第三百三十六條ノ規定スル所ナリ即チ其訴權ハ全ク用益者ノ訴權ト同一ナルカ故ニ別ニ説明ノ要ナシ又財產編ハ其第六十六條ニ用益者ノ地役執行權ニ關シテ特ニ規定シタルニ拘ラス之ヲ賃借權ノ章ニ規定セサリシハ思フニ地役ノ執行ヲ以テ收益ノ一種トナシタ

賃借人ノ義務

ルノ結果第二百二十六條中賃借人ハ賃借物ニ付キ用益者ト同一ノ利益ヲ收ムル權利ヲ有ストアル其所謂利益中ニ包含セシメタルモノナルヘシ

第四節 賃借人ノ義務

賃借人ノ義務ニ付テハ既成民法財產編ハ之ヲ其第三百三十七條乃至第四百十四條ニ規定シタリ今類ヲ分テ其大要ヲ説明スヘシ

一、立會ノ義務

余カ既ニ述ヘタルカ如ク賃借人ハ用益者トハ異ナリテ目錄又ハ形狀書ヲ調製スルノ義務ヲ負擔セスト雖モ其之ヲ調製スルハ賃貸人並ニ賃借人雙方ノ爲メ他日ノ利益トナルコト明カナレハ各々自費ヲ以テスルトキハ何時ニテモ之ヲ調製スルヲ得ヘシ而シテ賃貸人ニ於テ之ヲ作ルニ當リ賃借人ノ立會ヲ求メタルトキハ賃借人ハ之ニ應スルノ義務アリ又賃借人ニ於テ之ヲ作ルニ當リ賃貸人ハ立會ヲ求メタルトキハ賃貸人ハ之ニ應スルノ義務アルモノトス此故ニ目錄又ハ形狀書調製ニ關シテハ賃借人ハ只賃貸人カ是等ノ書類ヲ作ルニ當リ立會ヲ爲スノ義務アルハミ財產編第三百三十七條第一項及第二

項ノ規定即チ是ナリ而シテ第一項ニハ貸借人ハ何時ニテモ己レト立會ヒテ之ヲ作ルヲ許諾スルコトヲ要スアルニ第二項ニハ貸借人モ亦貸借人ヲ召喚シ立會ノ上自費ニテ右目錄又ハ形狀書ヲ作ルコトヲ得トアリテ法文ニ彼此其差異ヲ設ケタル所以ノモノハ他ナラス貸借物引渡ノ後ニ在リテハ其賃借物ハ賃借人ノ手裡ニ存在スルカ故ニ貸借人カ目錄又ハ形狀書ヲ作ラントスルトキハ是非共賃借人カ占有スル所ノ賃借物ニ干與セサルヘカラサレハ此場合ニハ之ヲ作ルヲ許諾スルコトヲ要スト規定シテ賃借人ヲシテ賃借人ノ干與ヲ拒ムコトヲ得サラシムルノ必要アルモ賃借人カ其目錄又ハ形狀書ヲ作ラントスルトキハ只賃借人ヲ立會ハシムルニ過キサレハ單ニ賃借人ヲ召喚スルヲ以テ足レリトナセハナリ

右ノ如ク夫レ形狀書ヲ作ルコトヲ得ルハ賃借人及賃借人ノ權能トナシ之ヲ以テ賃借人ノ義務トナサスト雖モ賃借人ハ賃借物ノ引渡ヲ受クルニ先キダテ完好及一切ノ修繕ヲ賃借人ニ對シテ要求スルノ權利ヲ有スルカ故ニ若シ其賃借物ニシテ不完好ナルトキハ或ハ其完好ヲ求メ或ハ其修繕ヲ求ムヘキ

ナリ然ルニ賃借人ニ於テ之ヲ求メサルトキハ別ニ反對ノ證據ノ存在セサル已上ハ賃借人ハ完好ノ形狀ニテ其賃借物ヲ受取りタルモノト推定セサルヘカラス是レ即チ第三百三十七條第三項ノ規定アル所以ナリ尤モ賃借權ノ目的物動産ナルトキハ賃借人ハ其目錄ヲ作ラサリシカ爲メニ右ノ如キ不利益ナル推定ヲ受クルコトナク却テ目的物タル動産ノ實體及形狀ヲ證明スルノ責ヲ賃借人ニ歸セシメ賃借人ニ於テ之ヲ證明スル能ハサルトキハ法律ハ返還ヲ受クル時ノ形狀ニテ賃借シタルモノト推定スヘシ是レ畢竟動産ハ使用ニ因リテ容易ク其品體ヲ損スルモノニシテ普通ニ完好ノモノ少ナケレハナリ

第三百三十七條第四項ノ規定ハ即チ此意ヲ示スニ過キス

二、 借賃ノ義務

借賃ノ義務ニ付テハ財産編ハ之ヲ其第三百三十八條ニ規定シタリ今之ヲ分析説明セハ大要左ノ如シ

(第一) 金錢ヲ以テ借賃ト爲シタル場合

此場合ニ於テ特別ニ合意ニ依リ定メタル時期アルカ又ハ借賃支拂ニ關

スル慣習上ノ時期アルトキハ其合意ノ時期若クハ慣習上ノ時期ニ於テ
之カ支拂ヒヲ爲スヘキハ當然ナルモ若シ合意ノ時期モナク或ハ慣習上
ノ時期モナキトキハ毎月ノ末ニ於テ支拂フヘシトハ第三百三十八條第一
項ノ規定スル所ナリ其毎月末ト定メタルハ普通ノ慣習ヲ採リタルノ

(第二) 果實ヲ以テ借賃ト爲シタル場合

此場合ニ於テハ收穫後ニ非サレハ貸賃人ニ於テ其借賃ノ要求ヲ爲ス
得ストハ第三百三十八條第二項ノ規定スル所ナリ是レ畢竟收穫前ニアリ
テハ賃借人ハ未ダ何等ノ收益モ之ヲ得タルモノニアラサレハナリ然ル
ニ此規定ニ依ルトキハ只賃賃人カ收穫後ニ非サレハ借賃ノ要求ヲ爲ス
ヲ得サルコトヲ定メタルマテニシテ賃借人ハ收穫後何レノ時期ニ於テ
其借賃ヲ支拂フヘキモノナルヤ法文上更ニ之ヲ明示セス素ヨリ此場合
ト雖モ別ニ合意ノ時期アルカ若クハ慣習上ノ時期アルトキハ其時期ニ
從フヘキハ當然ナルヘキモ合意ノ時期及慣習上ノ時期共ニナキトキハ

如何スヘキカ法文上之ヲ明示セサル已上ハ收穫後相當ノ時期内ニ支拂
フヘキモノト解釋スルノ外別ニ致方ナカルヘシ

三、保存ノ義務

賃借人ハ用益者ト同シシ他人ノ物ニ就キ使用及収益ヲ爲シ而シテ期限ノ到
達シタルトキハ其目的物ヲ所有者ニ返還セサルヘカラサルモノダレハ其之
ヲ保存及看守スルニ付テノ義務ハ正サシク用益者ト同一ナルヘシ是レ財產
編第四百十二條第一項ノ規定アル所以ナリ

四、所有權保護ニ關スル義務

賃借權ノ繼續中ハ賃借人ハ賃借物ヲ占有スルヲ通則トナスカ故ニ第三者カ
賃借物ニ對シ所有權ヲ害スヘキ行爲ヲ爲ストキハ賃借人ハ所有者ヲシテ其
權利ヲ保全セシムヘキ便宜ヲ與ヘサルヘカラサルハ恰モ用益者カ同一ノ場
合ニ虛有者ヲシテ其權利ヲ保全セシムヘキ便宜ヲ與ヘサルヘカラサルト更
ニ異ナルコトナシ是レ即チ財產編第四百十二條第二項ノ規定アル所以ナリ
右ハ即チ別ニ當事者間ニ合意ナキ場合ニ於ケル賃借人ノ義務ニ關スル規定ノ大

要タリ而シテ賃借人ニ納税ノ義務ナキ所以ノモノハ他ナラス賃借權ハ余カ既ニ述ヘタルカ如ク用益權トハ異ナリテ其設定常ニ有償ニ係リ賃貸人ハ借賃ヲ收取スルモノダレハ反對ノ合意アル場合ノ外賃借人ハ賃借物ニ直接ニ賦課セラル、通常及非常ノ租税其他一切ノ公課ヲ負擔スルコトナク總テ賃貸人ニ於テ負擔セサルヘカラサルハ當然ナレハナリ故ニ若シ税則ニ依リ其租税ヲ賃借人ヨリ徵收スルコトアルモ其徵收セラレタル租税額ハ或ハ借賃ヨリ之ヲ扣除シ或ハ賃貸人ニ於テ賃借人ニ償還スヘキモノトス然レトモ賃借人ニ於テ賃借物ノ上ニ築造シタル建物又ハ賃借不動産ニ於テ賃借人ノ營業ニ賦課セラル、租税其他ノ公課ニ至リテハ賃借人ニ於テ之ヲ負擔セサルヘカラサルナリ何トナレハ其建物若クハ營業ニ就テハ賃貸人ハ別ニ報酬ヲ受クルモノニアラサルノミナラス是等ノモノハ賃借物ニアラサレハナリ財產編第四百條ハ特ニ此主意ヲ明示セリ其他財產編ハ其第三百二十九條ニ賃借人借賃ヲ拂ハス其他賃借ノ特別ナル項目又ハ條件ヲ履行セサルトキハ賃貸人ハ賃借人ニ對シテ其履行ヲ強要シ又ハ損害アルトキハ其賠償ヲ得テ賃貸借ノ解除ヲ請求スルコトヲ得ト規定シタルハ固ヨリ人

一
四〇

賃借權ノ消滅

權ニ關スル一般ノ規則即チ財產編第三百八十二條及第四百二十一條等ノ規定ヲ物權タル賃借權ニ適用シタルニ過キサレトモ既ニ第三百十八條ニ賃貸借契約ハ有償且雙務ノ契約ノ一般ノ規則ニ從フトアル已上ハ不用ノ規定ナルコト論ヲ俟タズ又其第四百十三條ニ賃貸借ノ終ニ於テ賃借人カ賃借物ヲ返還セサルトキハ賃貸人ハ其選擇ヲ以テ對人訴權又ハ物上訴權ニテ之ヲ訴追スルコトヲ得ト規定シタルハ畢竟若シ賃借人有資力ニシテ而シテ賃貸人ニ於テ賃借物ニ於ケル所有權ヲ證明スルニ困難ナルカ如キ場合ニハ必スシモ物上訴權ニ依ラストモ對人訴權ニ因ルコトヲ得セシムルノ便宜ヲ與ヘタルモノナラン然レトモ用益權ノ章ニハ此規定ナキカ故ニ虛有者ハ果シテ此便宜ヲ得ル能ハサルヘキ歟又其第四百十四條ニ賃貸人ハ賃借借ノ終ニ於テ第三百十三條ニ依リテ賃借人ノ收去スルヲ得ヘキ建物及樹木ヲ先買スルコトヲ得此場合ニ於テハ第七十條ノ規定ヲ適用スト規定シタルノ主意ハ即チ既ニ講述シタル第七十條ノ規定ノ主意ト異ナルコトナキカ故ニ再ヒ茲ニ説明スルノ要ナカルヘシ

第五節 賃借權ノ消滅

物權法(第一部) 賃借權 賃借權ノ消滅

第一款 總說

賃借權ハ余カ既ニ述ヘタルカ如ク其性質上用益權ト類似スルノ點頗ル多シ然レトモ用益權ハ無償ニテ之ヲ設定スルヲ其本體トシ且其本性人的役權ナルモ賃借權ハ常ニ有償ニテ之ヲ設定スルモノニシテ而シテ其本性人的役權ニアラサルカ故ニ消滅ノ原因ニ至リテモ彼此異同アルヘキハ當然ノ結果ナリトス現ニ既成民法財産編第四百十五條ニ列記スル所ノ賃借權消滅ノ原因ヲ第九十九條ニ列記スル所ノ用益權消滅ノ原因ト對照セハ或ハ彼レニ在リテ此レニナク此レニ在リテ彼レニナキ原因ヲ明瞭ニスルコトヲ得ヘシ今彼此ノ規定ヲ對照シ其間ニ存スル二三ノ差異ヲ示サンニ用益者ノ死亡ハ用益權消滅ノ一原因タルモ賃借人ノ死亡ハ賃借權消滅ノ原因ニアラス蓋シ用益權ハ人的役權ニシテ用益者ノ終身已外ニ繼續スヘキモノニアラサルモ賃借權ハ人的役權ニアラサルカ故ニ賃借人ノ死亡後尙ホ其相續人ニ於テ承繼スルコトヲ得ヘケレハナリ又用益權ハ三十年ノ不使用ニ因リテ消滅スヘキモ賃借權ハ賃借物ノ不使用ニ因リテ消滅スルコトナシ蓋シ用益權ハ無償ニテ設定スルヲ其本體トシ而シテ別ニ期間ノ定メナキトキハ

用益者ノ終身ニ至ルマテ繼續スヘキモノナルカ故ニ用益者ニ於テ不使用ノ儘數十年間經過スルコトナシトセス故ニ社會ノ經濟上ニ受クル所ノ不利益ヲ防禦セント欲セハ法律ハ或ル期間不使用ノトキハ用益權消滅ニ屬スヘキコトヲ定ムルノ必要アルモ賃借權ニ至リテハ常ニ有償ニテ設定スルモノナルノミナラス別ニ期間ノ定メナキトキハ賃借權消滅ノ申入ヲ爲スヲ許スカ故ニ不使用ノ儘長キ年

月間ヲ經過シ社會ノ經濟ヲ害スルカ如キ恐レナケレハナリ又用益權ハ用益者ノ拋棄ニ因リテ消滅スルコトアルモ賃借權ニ至リテハ賃借人ヲシテ拋棄スルコトヲ許サハルヲ以テ從テ拋棄ハ賃借權消滅ノ原因タルヲ得ス蓋シ用益者ハ虛有者ニ對シテ夥多ノ義務ヲ負フモノニアラスト雖モ賃借人ニ至テハ一ニハ賃借人ニ對シテ夥多ノ義務ヲ負フモノナルカ故ニ賃借權ノ拋棄ニ因リテ其義務ヲ免カルコトヲ得サラシムルト一ニハ拋棄ヲ許ストキハ賃借人ハ新ナル賃借人ヲ索ムルノ暇ナク爲メニ損害ヲ受クヘキニ依リ之ヲ保護センコトヲ期スルノ精神ナルヘシ又賃借權ハ別ニ期間ノ定メナキトキハ解約ノ申入ニ因リテ消滅スルモノトナスノ必要アルモ用益權ハ別ニ期間ノ定メナキトキハ用益者ノ終身ニ及フヘキ

モハナルカ故ニ解約ノ申入ニ因リテ消滅スルモノトナスノ必要ナキヲ以テ解約ノ申入ハ賃借權消滅ノ原因タルモ用益權消滅ノ原因ニアラサルカ如キ是レナリ右ハ即チ既成民法財産編ノ規定ニ基キ賃借權ノ消滅原因ト用益權ノ消滅原因トノ間ニ存スル差異ノ二三ヲ示シタルニ過キス然レトモ既成民法財産編カ彼此ノ間ニ設ケタル此原因ノ差異ニ付テハ余ノ未ダ服スル能ハサルモノアリ又同編第四百十五條ニ列記セル賃借權消滅ノ原因中ニハ或ハ削除スヘキモノアリ或ハ尙ホ加フヘキモノアルヲ信スルナリ今其二三ヲ指摘セシメ第一ハ第四百十五條第四號ニハ要約シタル解除條件ノ成就ヲ以テ賃借權消滅ノ一原因トナセルモ財産編第四百九條第二項ニ解除ノ條件ノ成就スルトキハ當事者ヲシテ合意前ノ各自ノ地位ニ復セシムトアルニ因テ之ヲ見レハ其條件ノ成就スルトキハ初メヨリ賃借權ハ成立セサリシモノトナサ、ルヘカラス初メヨリ成立セサル所ノ賃借權ハ消滅スヘキ理由アルヘカラサルニアラスヤ思フニ立法者ハ取得ノ解除、銷除及廢罷ヲ以テ所有權消滅ノ原因中ニ置キタルト同一ノ過チニ陥リタルモノナルヘキヲ信スルナリ(第二)第四百十五條第三號ニハ賃貸人ニ對スル追奪又ハ賃貸物ニ存スル

賃貸人ノ權利ノ取消但其追奪及取消ハ賃借契約已前ノ原因ニ由リ裁判所ニ於テ之ヲ宣告シタルトキニ限ルト明記シ賃借權設定已前ノ原因ニ由リ裁判所ニ於テ宣告シタル追奪及權利ノ取消ヲ以テ賃借權消滅ノ一原因トナセルモ是レ又余ハ斷然其消滅ノ原因ニアラサルヲ信スルモノナリ蓋シ賃借權設定已前ノ原因ニ由リ賃貸人ニ對スル追奪トハ賃貸人カ賃借權設定ノ當時ニ於テハ自己ノ所有物ナリト信シテ賃貸シタルニ圖ラサリキ其物ノ所有權ハ正當權原ニ因リテ既ニ他人ニ移轉シ居リタルカ如キ場合ニ真正ノ所有者カ賃貸人ニ對シテ其物ノ回復ヲ求メ之ヲ收回スルヲ謂フカ故ニ追奪ノ正當ナル已上ハ賃貸人ハ自カラ賃借權ヲ設定シ得サル物ノ上ニ之ヲ設定シ之ヲ他人ニ與ヘタルモノト謂ハサルヘカラス而シテ此場合ニ於ケル賃貸借ハ賃借物ヲ追奪セラレタル時ヨリ無効トナルニアラスシテ初メヨリ無効ノモノタルコト明カナリ果シテ然リトセハ追奪ハ賃借權消滅ノ原因ニアラサルナリ何トナレハ初メヨリ無効ナル賃借權ニ對シテ消滅ナル事實ノ生スヘキ理由ナクハナリ又賃借權設定已前ノ原因ニ由リ賃貸人ノ權利ノ取消トハ蓋シ賃貸人カ賃借權設定ノ前其目的物ノ所有權ヲ讓受ケタルモ或ハ

讓渡人カ無能力者ナリシカ爲メニ銷除セラレ或ハ承諾ヲ阻却スヘキ原因アリタルカ爲メ其讓渡ヲ取消サレ爲メニ貸貸人ハ其物ニ於ケル所有權ヲ失フカ如キ場合ヲ謂フカ故ニ貸貸人ノ權利ニシテ取消サレタル已上ハ貸貸人ハ初メヨリ其物ニ於ケル所有權ヲ有セザリシモノトナサ、ルヘカラス既ニ初メヨリ所有權ヲ有セサル已上ハ貸借權ノ設定モ之ヲ爲スヲ得サルモノタレハ其權利ノ取消アリタルトキハ貸借權ハ初メヨリ無効ノモノトナラサルヲ得ス從テ其權利ノ取消カ貸借權消滅ノ原因タルヘキ理由ナカルヘキナリ(第三)第四百十五條ニ列記ノ貸借權消滅ノ原因中ニハ讓渡ノコトナシ固ヨリ貸借權ノ讓渡ハ所有權ノ讓渡ト同シク其權利自身ノ消滅スルニアラスシテ其權利ヲ有スル者ヲ交迭セシムルニ過キスト雖モ財產編ハ現ニ其第四十九條ニ列記シタル所有權消滅ノ原因中ニハ任意又ハ強要ノ讓渡ナル一原因ヲ置キ而シテ其第九十九條ニハ此原因ハ又用益權消滅ノ原因トモナルヘキモノナルコトヲ明示シタルニアラスヤ(第四)又第四百十五條ニ列記ノ貸借權消滅ノ原因中ニハ貸借權拋棄ノコトナシ是レ蓋シ余カ既ニ述ヘタル所ノ理由ニ基クモノナルヘシト雖モ縱令拋棄ヲ許シタレハトテ其拋棄已前

ニ負フタル義務ハ之ヲ免カルヘカラサルハ當然ニシテ現ニ第二百二條ニモ用益者ハ用益權ノ拋棄ヲ以テ其拋棄前ニ履行セザリシ義務ヲ免カルヘコトヲ得ス又其拋棄ハ用益者ノ權利ニ基キ物ノ上ニ權利ヲ取得シタル第三者ヲ害スルコトヲ得ストアルニアラスヤ殊ニ貸借權ヲ以テ物權トナシタル已上ハ即チ財產編第二條ノ主意ニ基キ直接ニ物ノ上ニ行ハル、權利ト謂ハサルヘカラス然ルニ貸借人ハ之ヲ拋棄スルコトヲ得ストモハ正サシク物權ノ性質ニ矛盾スルノ結果ヲ生スヘキナリ故ニ余ハ貸借人ハ貸借權ヲ拋棄スルコトヲ得ヘキモノトナサ、ルヘカラサルヲ信ス

之ヲ要スルニ貸借權消滅ノ原因ニ付テハ一ニ財產編ノ規定ノミニ因ルヘカラサルモノアルカ如シ故ニ余ハ其規定如何ニ拘ラス貸借權ノ消滅ヲ内由ニ因ルモノト外由ニ因ルモノトノ二類ニ區別シ其消滅ノ原因トナスヘキモノト自カラ信スルモノニ付キ大要ヲ講述スルコト、ナスヘシ然リ而シテ既成民法財產編第五百十三條ニ如何ナル場合ニ於テモ貸借人ノ權利ノ存スル一切ノ収獲物ヲ收去スル前ニ貸借ノ終了セシトキハ貸貸人又ハ新貸借人ハ前貸借人ノ之ヲ收去スルニ

委○ス○ル○コ○ト○ヲ○要○ス○又○賃○借○人○ハ○土○地○ノ○收○穫○物○ヲ○收○去○シ○タル○部○分○ニ○於○テ○賃○借○ノ○終
了○前○ニ○急○要○ノ○作○業○ヲ○爲○ス○コ○ト○ヲ○賃○借○人○又○ハ○新○賃○借○人○ニ○許○ス○コ○ト○ヲ○要○ス○但○賃○借○人
此○カ○爲○メ○妨○害○ヲ○受○ク○可○キ○ト○キ○ハ○此○限○ニ○在○ラ○ス○ト○アル○ハ○畢○竟○ス○ル○ニ○賃○借○借○ニ○於○ケ
ル○當○事○者○ノ○權○利○ヲ○成○ル○ヘ○ク○完○ウ○セ○シ○メ○ン○コ○ト○ヲ○期○シ○タル○ニ○外○ナ○ラ○ス

第二款 内由ニ因ル消滅

内由ニ因ル消滅

賃借權ノ内由ニ因リテ消滅スルハ只期間ノ滿了ニ因ル場合ノミナルカ如シ蓋シ
賃借權ニシテ期間ノ初メヨリ定マルモノアルトキハ其賃借權ハ該期間中ノミ存
在スヘキモノタレハ期間ノ滿了ト共ニ其賃借權ハ當然消滅ニ歸スヘキハ論ヲ竣
タス既成民法財産編ニ依ルニ第九十九條第二號ニハ用益權ヲ設定シタル期間ノ
經過トアルニ第四百四十五條即チ賃借權消滅ノ原因ヲ列記セル條ノ第四號ニハ明
示若クハ默示ニテ定メタル期間ノ滿了トアリ同一ノ原因ヲ示スニ彼レ此レ法文
ヲ異ニセリ蓋シ理由ナキモノ、如シ
而シテ右第四號ノ法文中明示ニテ定メタル期間トハ即チ當事者カ明約ニ因リテ
定メタル期間ヲ云ヒ默示ニテ定メタル期間トハ別ニ明約ニ因リテ期間ヲ定メサ

四九

ハ、モ、當、事、者、ノ、意、思、ニ、於、テ、暗、ニ、一、定、シ、タ、ル、期、間、ヲ、云、フ、ナ、リ、素、ヨ、リ、明、約、ニ、因、リ、テ、定
メ、タ、ル、期、間、ト、云、フ、モ、必、ス、シ、モ、何、年、何、月、何、日、ヨ、リ、何、年、何、月、何、日、ト、云、フ、カ、如、キ、場
合、ノ、ミ、チ、指、示、ス、ル、ニ、ア、ラ、ス、シ、テ、將、來、必、ス、生、ス、ヘ、キ、事、件、ヲ、指、定、シ、テ、賃、借、借、ノ、存、續
期、間、ト、ナ、シ、タ、ル、場、合、ヲ、モ、共、ニ、指、示、ス、ル、コ、ト、知、ラ、サ、ル、ヘ、カ、ラ、ス、例、ヘ、ハ、賃、借、人、ノ
終、身、ヲ、期、シ、テ、賃、借、權、ヲ、設、定、シ、タ、ル、場、合、ノ、如、シ、又、當、事、者、ノ、意、思、ニ、於、テ、暗、ニ、一、定、シ
タ、ル、期、間、ト、ハ、例、ヘ、ハ、余、カ、家、屋、ヲ、建、築、ス、ル、ニ、因、リ、木、材、ノ、置、場、ト、シ、テ、隣、地、ノ、幾、分、ヲ
賃、借、シ、タ、ル、場、合、ノ、如、キ、是、レ、ナ、リ、即、チ、此、場、合、ニ、於、テ、ハ、當、事、者、ハ、家、屋、築、造、ノ、終、了、ス
ル、期、間、ヲ、以、テ、暗、ニ、賃、借、借、ノ、時、期、ト、ナ、ス、ノ、意、思、ア、リ、シ、モ、ノ、ト、推、定、シ、得、ヘ、キ、ナ、リ
又、財、産、編、ハ、其、第、百、四、十、八、條、ニ、家、具、ノ、附、キ、タ、ル、建、物、ノ、全、部、又、ハ、一、分、ノ、賃、借、借、ニ、シ
テ、其、期、間、ヲ、明、示、セ、ス、其、借、賃、ヲ、一、年、一、月、又、ハ、一、日、ヲ、以、テ、定、メ、タ、ル、モ、ハ、一、年、一、月、
又、ハ、一、日、ノ、間、賃、借、借、ヲ、爲、シ、タ、リ、ト、推、定、ス、動、産、ノ、ミ、チ、以、テ、目、的、ト、爲、シ、タ、ル、賃、借、借
ニ、付、テ、モ、亦、同、シ、ト、規、定、シ、家、具、ノ、附、キ、タ、ル、建、物、又、ハ、動、産、ノ、賃、借、借、ニ、シ、テ、當、事、者、間
ニ、期、間、ヲ、定、メ、サ、ル、場、合、ニ、於、テ、法、律、上、推、定、ノ、期、間、ヲ、置、キ、タ、リ、故、ニ、別、ニ、反、對、ノ、證、據
ナ、キ、已、上、ハ、此、期、間、ノ、滿、了、モ、亦、賃、借、權、消、滅、ノ、原、因、タ、ル、コ、ト、論、ヲ、竣、タ、ス、而、シ、テ、財、産

編カ此規定ヲ置キタル所以ノモノハ他ナラス凡ソ家具ノ附カサル建物ヲ賃借シ
 之ニ自己ノ費用ヲ以テ家具ヲ備ヘ付クル場合ニハ賃借人ハ長ク其建物ノ賃借
 ナ存續スルノ意思アルモノト謂ハサルヘカラスト雖モ家具ノ附キタル建物ノ全
 部又ハ一分ヲ賃借スル場合ニハ賃借人ハ長ク其賃借ヲ存續スルノ意思ナク賃
 貸人モ亦其賃借人ヲ以テ長ク之ヲ存續スルノ意思ヲ有スルモノト思考セスシテ
 賃貸シタルモノト推定セサルヘカラスト又動産ノミヲ以テ目的トナシタル賃借
 ノ如キハ其期間ヲ定メサル已上ハ性質上既ニ長キ期間ノ賃借ヲ爲スノ意思ナ
 カリシモノトナサ、ルヘカラサルニ因ルナリ

外由ニ因
 ル消滅

第三款 外由ニ因ル消滅

賃借權ハ外由ニ因リ消滅スルコトアリ其重ナル原因左ノ如シ

第一、物體ノ全部ノ毀滅

賃借權ノ物體ニシテ全部毀滅シタルトキハ其毀滅ノ原因ノ何タルヲ問ハ
 ス賃借權ノ當然消滅スヘキハ又論ヲ竣タス然レトモ時ニ或ハ全部ノ毀滅
 ナルヤ否ヤヲ判明スルノ容易ナラサルコトナシトセス其物體ノ全部カ火

災ニ因リテ毀滅シタル場合ノ如キハ其全部ノ毀滅タルコト明カナルモ或
 ハ賃借權ノ物體タル土地カ洪水ノ爲メニ砂地トナリ或ハ賃借物タル建物
 カ地震ノ爲メニ傾斜シテ舊狀ニ復スヘカラサル狀況ニ陥リタルカ如キ場
 合ハ如何必スヤ多少ノ論議ナキヲ得サルヘシ然レトモ茲ニ所謂全部ノ毀
 滅トハ其目的物カ形體ヲ存スルト否トニ拘ラス又使用收益ヲ爲シ得ルト
 否トヲ問ハス苟モ賃借權設定ノ當時ノ目的タル用方ニ從フコト能ハサル
 ニ至リタルトキハ即チ全部ノ毀滅ト爲サ、ルヘカラサルヲ信スルナリ何
 トナレハ此場合ニ於テハ賃借權設定ノ目的既ニ消失スレハナリ而シテ賃
 借物カ一部滅失シタル場合ノコトニ關シテハ財產編ハ其第四百四十六條第
 一項ニ意外又ハ不可抗ノ原因ニ由リテ賃借物ノ一分ノ滅失セシトキハ賃
 借人ハ第三百三十一條ニ記載シタル條件ニ從ヒテ賃借ノ解除ヲ要求シ又
 ハ賃借ヲ維持シテ借賃ノ減少ヲ要求スルコトヲ得ト規定シテ以テ賃借
 物ノ一部カ滅失スルモ賃借權ハ當然消滅セサルコトヲ明カニセリ

第二、讓渡

物權法(第一部) 賃借權 賃借權ノ消滅 外由ニ因ル消滅

余カ既ニ述ヘタルカ如ク財産編第四百十五條ノ列記中ニ賃借權ノ讓渡ナル原因ナキニ依テ之ヲ見レハ讓渡ハ其消滅ノ原因ニアラストナセルカ如シト雖モ賃借人ニ於テ其賃借權ヲ他人ニ讓渡シタル已上ハ讓受人ハ即チ賃借權ノ取得者ニシテ讓渡人ハ其喪失者ナルコト明カナリ財産編第三百十四條第二項ニモ現ニ賃借人ハ讓渡ノ場合ニ於テハ贈與者又ハ賣主ノ權利ヲ有スト規定セルニアラスヤサレハ賃借權ノ讓渡ハ賃借人タル讓渡人ニ取リテハ正サシク消滅ノ原因タラサルヲ得サルナリ

第三、物體全部ノ公用徵收

賃貸人カ賃貸借ノ物體ヲ公用ノ爲メ徵收セラル、ハ素ヨリ公益ノ爲メ法律ニ因ル處分ナルカ故ニ其上ニ設定セラレタル賃借權ハ當然消滅ニ屬セサルヲ得ス既成民法財産編第七條ノ規定ニ因ルニ公益ノ爲メ物體カ公用徵收ノ處分ヲ受クルコトアルモ其利益權ハ消滅ニ屬セスシテ利益者ハ其償金ニ付キ收益スルモノトナセリ理論上ノ當否ハ暫ク之ヲ措キ利益權ト賃借權トノ間ニ此差異ヲ設ケタルハ他ナラス余カ既ニ述ヘタルカ如ク用

第四、賃借權ノ拋棄

益權ハ利益者ノ生計上ノ困難ヲ救済スルカ爲メ無償ニテ設定スルヲ其本體トナスモノナルモ賃借權ニ至リテハ常ニ有償ニテ設定スルヲ其本體トナシ賃借人ノ生計上ノ困難ヲ救済スルカ如キ一身ニ係ル慈善的ノ目的ニ出ツルモノニアラサレハナリ然リ而シテ公益ノ爲メ法律ニ因ル處分ノ爲メニ賃借權ノ物體ヲ徵收セラレタル場合ハ天災其他ノ事變ノ爲メニ物體ノ全部毀滅シタル場合ト殆ト其効果ヲ同ウスルモノナレハ賃借人ハ賃借物ノ上ニ自己ノ費用ニ依リテ増加シタル部分ニ關スルモノ、外賃貸人カ受クル所ノ償金ニ付キ何等ノ權利モ之ヲ有スルコトヲ得サルハ勿論賃貸人ニ對シテ如何ナル請求モ之ヲ爲スヲ得サルナリ但シ賃借物ノ一部カ公用ノ爲メ徵收セラル、コトアルモ賃借人ハ只借賃ノ減少ヲ要求スルコトヲ得ルニ過キササルハ財産編第四百十六條第二項ノ規定ニ因リテ明カナリ

既成民法財産編ニ於テハ余カ既ニ本節第一款ニ述ヘタルカ如キ理由ニ依リ賃借權ハ之ヲ拋棄スルコトヲ許サスト雖モ既ニ之ヲ以テ一ノ物權ト爲

シタル已上ハ賃借人ハ直接ニ其物體ノ上ニ權利ヲ行フコトヲ得ルモノナ
 レハ其權利ハ自己ノ隨意ニ處分スルコトヲ得ヘキハ理論上當然ナリト謂
 ハサルヘカラス然ルニ既成民法財産編カ賃借人ヲシテ其權利ヲ隨意ニ處
 分スルコトヲ得サシメサリシハ全ク一方ニハ賃借權ヲ以テ物權トナシナ
 カラ一方ニハ又人權ノ如ク觀察シタルノ結果ト謂フノ外ナシ然ラスンハ
 賃借權ハ物權ノ性質ヲ欠クモノトナサ、ルヲ得サルヘシ是レ余カ茲ニ賃
 借權ノ拋棄ヲ賃借權消滅ノ一原因中ニ加ヘタル所以ナリ

第五 解約ノ申入

賃借ニ於テ明示ニセヨ默示ニセヨ別ニ期間ノ定メナキトキハ當事者ハ
 何時ニテモ解約ノ申入ヲ爲スコトヲ得ヘク而シテ其解約ノ申入ハ賃借權
 消滅ノ一原因タリトノコトハ余カ既ニ本節第一款ニ述ヘタル所ナリ然ル
 ニ賃借ノ期間ハ賃借權設定ノ當初ヨリ定メナキ場合アリ又期間ノ定メ
 アリシ賃借ノ終リタル後明示又ハ默示ノ更新ニ因リテ更ニ期間ノ定メ
 ナキ賃借ヲ生スルコトアリ財産編カ其第四百十七條第一項ニ於テ期間

ノ定メアル賃借ノ終リシ後賃借人仍ホ收益シ賃借人之ヲ知リテ故障ヲ
 爲サ、ルトキハ新賃借暗ニ成立シ前賃借ト同一ノ負擔及條件ニ從フ
 ト規定シタルハ即チ賃借カ當事者ノ明約ニ因ラスシテ更新スル場合ニ
 關スルモノニ過キス蓋シ明示ニ因ル更新ハ當事者ニ於テ或ハ前賃借ト
 同一ノ條件ヲ約シ或ハ異ナル所ノ條件ヲ約スルモ其自由ナルカ故ニ法律
 ハ別ニ規定ヲ置クノ必要ナシト雖モ默示ノ更新ニ至リテハ法律ノ推定ニ
 出ツルモノナルヲ以テ財産編ハ前顯ノ規定ヲ置キ其更新アリト認ムヘキ
 場合及更新ノ効力如何ヲ示シタルナリ而シテ期間ノ定メアル賃借ノ終
 リシ後賃借人カ仍ホ收益シ賃借人之ヲ知リテ故障ヲ爲サ、ルトキ新賃借
 暗ニ成立スルモノトナシタルハ他ナラス賃借人カ收益ヲ爲スニモ拘ラス
 賃借人ニ於テ之ヲ知リナカラ故障ヲ容レサル已上ハ當事者ハ更ニ賃借
 ノ成立ヲ認メタルモノト推定スルコトヲ得ヘケレハナリ然レトモ別ニ反
 對ノ證據アルトキハ此限ニアラサルハ勿論ナリ而シテ此更新ニ因ル賃借
 借ハ全ク新ナル賃借ニシテ決シテ前賃借ノ繼續ニアラスト雖モ當事

者雙方ノ意思ハ前貸貸借當時ノ有様ヲ其儘繼續セシムルニ在ルコト明カナルヲ以テ法律ハ此場合ニ於ケル新貸貸借ハ前貸貸借ト同一ノ負擔及條件ニ從フモノトナセリ只期間ニ至リテハ新貸貸借モ亦前貸貸借ト同一ノ期間ニ因ルノ意思アリシモノト推測スヘカラサルカ故ニ前顯第四百七條ハ其第三項ニ於テ新貸貸借ハ下ノ數條ニ記載シタル如ク解約申入ニ因リテ終了ストハ規定シタリ其第二項ニ然レトモ前貸貸借ヲ擔保シタル抵當ハ消滅シ保證人ハ義務ヲ免カルト規定シタルハ他ナラス新貸貸借ハ前貸貸借ヲ繼續スルモノニアラサルヲ以テ財産編第五百三條ノ舊債權ノ物上擔保ハ新債權ニ移ラストノ規定ニ從ヒ前貸貸借ニ於ケル抵當ハ消滅セサルヲ得ス又更新ニ付キ承諾ヲ與ヘサル者ニ義務ヲ負ハシムヘカラサルニ依リ保證人モ其義務ヲ免カルコト、ナサ、ルヲ得サレハナリ然リ而シテ茲ニ所謂貸貸借ノ更新ハ法律ニ因リ期間ヲ定メタル貸貸借ノ場合ニモ尙ホ生スルコトアルヘキハ勿論ニシテ財産編第四百八條第一項ノ但書ニモ前條ニ記載シタル默示ノ更新ヲ妨ケストハ規定シタルナリ

既成民法財産編第四百五條第五號ニハ初ヨリ期間ヲ定メサルトキハ解約申入ノ告知ノ後法律上ノ期間ノ滿了トアルカ故ニ解約ノ申入カ賃借權消滅ノ直接ナル原因ニアラスシテ法律上ノ期間ノ滿了カ其直接ナル原因ナルカ如キ感アリト雖モ法律ノ精神ニ至リテハ決シテ然ラスシテ寧ロ解約ノ申入ヲ以テ直接ノ原因トナセルモノト謂ハサルヘカラス何トナレハ解約申入ノ告知ノ後法律上ノ期間ノ滿了マテ賃借權ノ消滅ニ猶豫ヲ與ヘタルハ貸貸人及賃借人ノ爲メニ便利ヲ與フルノ主意ニ出タルニ過キサレハ茲ニ所謂法律上ノ期間ノ滿了ハ全ク解約申入ノ効果ヲ生スルノ時期ヲ謂フニ過キサレハナリ現ニ財産編第四百九條第五百十條等ノ内此所謂法律上ノ期間ヲ定メタル法文中ニモ解約申入ヨリ返却マテノ時間云々トアリテ其意ヲ明カニセリ蓋シ賃貸借ハ有償ノ行爲ニ屬スルカ故ニ突然之カ解約ヲ許ストキハ賃借人及貸貸人共ニ不利益ナキヲ得ス何トナレハ賃借人ハ他ノ賃借物ヲ索ムルニ暇ナクシテ爲メニ損害ヲ受ケ賃貸人ニ於テハ他ノ賃借人ヲ索ムルニ暇ナク爲メニ他ニ賃借人ノアルマテ其目的物ヲ

不生産的ニ放抛セサルヘカラスルニ至レハナリ是ヲ以テ法律ハ其解約ノ申入ヲシテ効果ヲ生セシムルニハ賃借物ノ種類ニ因リ相當ノ猶豫期間ヲ定ムルヲ至當トナス

本來動産又ハ家具ノ附キタル建物ニ於ケル賃貸借ニシテ別ニ期間ノ定メナキ場合ニ在リテハ法律ハ當事者ノ意思ヲ推測シ借賃ノ支拂ノ方法時期ニ因リテ期間ノ推定ヲナセルコトハ余カ既ニ期間滿了ノ號ノ下ニ説明シタル所ナリ然ルニ土地又ハ家具ノ附カサル建物ノ賃貸借ニシテ更新ノ場合ト否トナ問ハス期間ノ定メナキ場合ニハ當事者雙方ハ永キ期間賃貸借ヲ存續スルノ意思アリタルモノト推定セサルヘカラス換言セハ賃借人ヨリ云ヘハ自己ノ要用ナル間之ヲ賃借スルノ意思アリ賃貸人ヨリ云ヘハ自己ノ不用ナル間之ヲ賃貸スルノ意思アリタルカ爲メニ別ニ期間ヲ定メサリシモノト推測セサルヘカラスルナリ果シテ然ラハ家具ノ附キタル建物ノ賃貸借ニ於ケルカ如ク法律ノ推定ニ因リテ其期間ヲ定ムヘカラスルモノアルカ故ニ立法者ハ當事者ヨリ何時ニテモ解約ノ申入ヲ爲スコトヲ得

英

五

ヘキモノトスルヲ穩當ト認メタリ人或ハ曰ク何時ニテモ解約ノ申入ヲ爲スコトヲ得ヘキモノトナスハ法律カ家具ノ附カサル建物ノ賃貸借ニシテ期間ノ定メナキ場合ニ當事者雙方ハ長キ期間賃貸借ヲ存續スルノ意思アルモノトナスノ推測ニ反スルニアラスヤト是レ一理アルカ如シト雖モ其實ニ至リテハ何時ニテモ解約ノ申入ヲ爲スヲ得セシムルハ當事者ノ意思カ永キ期間其賃貸借ヲ存續セシムルニ在ルコトヲ推定スルニ足ルモノト謂ハサルヘカラス何トナレハ凡ソ取引上當事者カ期間ノ短キヲ欲スルトキハ期間ヲ定ムルヲ以テ通常トナシ期間ヲ定メス何時ニテモ解約スルノ自由ヲ存セシムルトキハ却テ其長キ時期スルモノタルハ人事ノ常ナレハナリ又動産又ハ家具ノ附キタル建物ノ賃貸借ノ場合ト雖モ默示ノ更新アリタルトキハ何時ニテモ解約ノ申入ヲ許サ、ルヘカラス何トナレハ此場合ニ於テハ借賃支拂ノ方法時期ヲ變スヘキカ故ニ期間ヲ推定スルノ標準ナキニ至レハナリ

然ラハ則チ右等ノ賃貸借ニ於ケル解約申入ノ効果ヲ生スヘキ時期ハ如何