

-----  
■□■2020 年度宅建士試験をふりかえる ■□■  
-----

委任について

委任契約はいつでも解除できる？

解除できます。

【委任契約って何？】

委任契約とは、特定の不動産の売却・賃貸の契約締結など、一定の事務を処理するための統一的な仕事を依頼する契約です。仕事を依頼する側を委任者、依頼を受けて仕事をする側を受任者と呼びます。

【受任者は受けた仕事を他人に任せて良いの？】

委任は当事者間の個人的な信頼関係を基礎とする点に特徴があります。したがって、受任者は委任事務を自ら執行する義務を負うのが原則です。しかし、状況や内容によっては、更に専門業者に依頼した方が良い結果を生むことがあります。そこで、受任者は、委任者の許諾を得たとき、またはやむを得ない事由があるときは、復受任者を選任することができます。なお、代理権を付与する委任において、受任者が代理権を有する復受任者を選任したときは、復受任者は、委任者に対して、その権限の範囲内において、受任者と同一の権利を有し、義務を負います。

【報酬はもらえるの？】

受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができません。弁護士など的高级な労務の提供は対価を取得するのになじまないとする古代ローマ法に由来するといわれています。報酬を支払う旨の特約があったとして、その支払方法には「履行割合型」（委任事務の履行に対して報酬が支払われるもの）と「成果完成型」（委任事務の履行の結果として達成された成果に対して報酬が支払われるもの）の 2 パターンがあります。いずれも基本は後払いです。

成果完成型は、不動産売買の媒介契約における報酬などが典型です。この場合、受任者は仕事の完成義務を負いませんが、労務を提供しただけでなく結果として成果が生じてははじめ

て報酬を請求できる点で請負に似ています。

#### 【委任が途中で終了しても報酬もらえる？】

受任した仕事が途中で終わってしまった場合でも、以下の表に従って、報酬を請求することができます。ただし、成果完成型の委任の場合は、既履行部分の給付が過分であって、それにより委任者が利益を受けている場合でなければ請求できません。また、委任が履行の途中で解除されたり、当事者の死亡などの終了原因によって終了したりした場合でも、既に履行された部分の報酬請求ができます。

参考

[https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/pdfdata/2020\\_merumaga\\_inin\\_zuhyou.pdf](https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/pdfdata/2020_merumaga_inin_zuhyou.pdf)

#### 【信用できなくなったら解除できる？】

前期のとおり、委任は当事者間の個人的な信頼関係を基礎とします。したがって、委任は、各当事者がいつでも解除することができます。ただし、当事者の一方が相手方に不利な時期に委任の解除をした場合や、委任者が受任者の利益をも目的とする委任を解除した場合には、その当事者の一方は、やむを得ない事由がない限り、相手方の損害を賠償しなければなりません。

たとえば、マンションの所有者（委任者）が家賃の回収業務を賃貸管理業者（受任者）に委託し、その賃貸管理業者が、入居者から家賃を回収して、その一部を賃貸管理業務の報酬に充てているような場合等です。

なお、委任事務処理に対する報酬を支払う旨の特約があるだけでは、「受任者の利益をも目的とする」とはいえません。

また、委任の解除をした場合には、売買契約を解除したときのように最初からなかったことになるのではなく、将来に向かってのみ効力を生じます。

#### 【破産や死亡で契約は終了する？】

委任者または受任者が破産手続開始の決定を受けた場合、委任契約は当然に終了します。委任者または受任者が死亡した場合も同様です。また、委任契約の終了事由は、これを相手方に通知したとき、または相手方がこれを知っていた時でなければ、相手方に対抗することができません。そのときまで当事者は委任契約上の義務を負います。

#### 【破産や死亡で委任は終了する？】

委任者または受任者が破産手続開始の決定を受けた場合や死亡した場合には、委任契約は当然に終了します。

委任契約の終了事由は、これを相手方に通知したとき、または相手方がこれを知っていた時でなければ、相手方に対抗することができません。そのときまで当事者は委任契約上の義務を負います。

委任が終了した場合において、急迫の事情があるときは、受任者またはその相続人もしくは法定代理人は、委任者またはその相続人もしくは法定代理人が委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければなりません。

### 【準委任とは？】

法律行為でない事務の委託（事実行為といいます）を委託する契約を準委任契約といいます。不動産の賃貸管理を委託することなどが典型例です。準委任であっても、委任のルールが適用されます。

-----

■□■過去問題にチャレンジ！■□■

-----

【問 題】 A と B との間で令和 2 年 7 月 1 日に締結された委任契約において、委任者 A が受任者 B に対して報酬を支払うこととされていた場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。（2020 年度問 5）

- 1 A の責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、B は報酬全額を A に対して請求することができるが、自己の債務を免れたことによって得た利益を A に償還しなければならない。
- 2 B は、契約の本旨に従い、自己の財産に対するのと同一の注意をもって委任事務を処理しなければならない。
- 3 B の責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、B は A に対して報酬を請求することができない。
- 4 B が死亡した場合、B の相続人は、急迫の事情の有無にかかわらず、受任者の地位を承

繼して委任事務を処理しなければならない。

正解：1

1○ 債権者（委任者）の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができません（民法 536 条 2 項）。つまり、A は、B からの報酬を請求された場合、それを拒むことができません。ただし、債務者（受任者）は、自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを債権者に償還しなければなりません（同条同項但書）。つまり、B は、自己の債務を免れたことによって得た利益を A に償還しなければなりません。

2× 受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負います（民法 644 条）。自己の財産に対するのと同じの注意義務ではありません。

3× 受任者の責めに帰すべき事由によって履行の途中で終了した場合であっても、受任者は既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができます（民法 648 条 3 項 1 号）。したがって、B は A に対して報酬を請求することができます。

4× 委任は、委任者または受任者の死亡事由によって終了します（民法 653 条 1 号）。そして、委任が終了した場合において、急迫の事情があるときは、受任者またはその相続人もしくは法定代理人は、委任者またはその相続人もしくは法定代理人が委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければなりません（民法 654 条）。したがって、B の相続人は、急迫の事情の有無にかかわらず、委任事務を処理しなければならないわけではありません。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

スキマ時間におススメ！

★宅建過去問アプリダウンロード（有料：370円）

Ken ビジネススクール代表：田中謙次監修の宅建過去問アプリ

<https://owners-age.com/star-takken/application/>

■ 12月試験の方へのKenビジネススクールのお薦め講座は...

・宅建士直前合宿（全科目）

宅建本試験 1週間前に実施する全範囲の頻出分野をマスターし、短期間で合格圏内に自分をグレードアップするための講座です。※本講座の対象は、2020年の12月27日の宅建士試験対策の内容で、実施します。

<https://ken-bs.co.jp/kojin-takkenkouza-annai-tyokuzengassyuku.html>

・宅建士ヤマ当て模試（1回分）+前日やるべき講座

宅建前日やるべき講座は、宅建試験前日に「ヤマ当て模擬試験」を受験して得点力と試験に出そうな項目を確認したうえで、まとめ講義で頻出の出題範囲すべてを総復習し、改正点・新判例を含めた出題予想とヤマ当てをする超短期集中講座です。

<https://ken-bs.co.jp/kojin-takkenkouza-annai-zenjitukoza.html>

-----  
■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

-----  
こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

<https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine.html>

尚、次回号の配信は12月11日（金）の予定です。

-----  
■□■ お知らせ ■□■

-----  
<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、2020年4月8日以降、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。

通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

\*\*\*\*\*

株式会社Kenビジネススクール

不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section

〒160-0022

東京都新宿区新宿 2-5-12

FORECAST 新宿 AVENUE4F (受付 6F)

TEL : 03-6685-8532

FAX : 03-6733-8531

★受付窓口対応時間：平日 10：00～18：00

土日祝日はお休みとなります。

mailto:Email%3Ainfo@ken-bs.co.jp

http://www.ken-bs.co.jp/

\*\*\*\*\*

Ken ビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Ken ビジネススクールでは、

・宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）

⇒[https://www.ken-bs.co.jp/index\\_touroku-kousyu.html](https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html)

・宅建士登録実務講習（合格後の実務研修）の実施（国土交通省指定）

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

・宅建試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

・賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

・企業研修プロデュース

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

・書籍の研究開発・出版

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>

を中心に運営しております。