
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 弁済 ■□■

(質問) 金銭の代わりに不動産で弁済できる？

(回答) 相手の同意があれば可能です

(記事内容)

【お金を返すことだけが弁済？】

お金を返すこと以外も弁済になります。

弁済とは債務の本旨にしたがった給付をなすことをいいます。履行とほぼ同じ意味です。これによって、債権はその目的を達成して消滅します。たとえば、建物の売買契約において、建物を引き渡すこと、代金を支払うことが弁済にあたります。

【代わりの物で弁済することもできる？】

代物弁済と呼び、本来の債務の代わりに他の給付を行うことで弁済の効果を認める契約をいいます。お金を貸す契約でよく使われます。お金を返せないときは代わりに土地を明け渡すというような契約です。

この代物弁済契約は、弁済者と債権者の合意により成立する諾成契約です。具体的には、代物弁済契約を締結した時点で目的物の所有権は移転し、合意された給付行為（引渡しや移転登記など）がなされると債権が消滅します。

なお、弁済に代えて不動産所有権の移転や債権譲渡を他の給付とした場合は、原則として、対抗要件を備えなければ、債権は消滅しません。

【弁済は債務者以外でもできるの？】

本来、弁済は債務者がしなければなりません。債務者以外の第三者も、原則として、弁済することができます。なお、第三者が他人の債務を自己の名において弁済することが必要です。

【誰でも第三者弁済ができるの？】

弁済をするについて正当な利益を有する者でない第三者は、債務者の意思に反して弁済をすることができません。この「正当な利益」を有するかどうかの判断は、弁済をするにつき法律上の直接の利害関係の有無で行います。

たとえば、正当な利益を有する具体例として、借地上の建物の賃借人はその敷地の地代の弁済について法律上の利害関係を有するので、敷地の賃借人の意思に反して、地代を弁済することができます。

それに対して、単に親戚関係や友人関係では正当な利益があるとは認められません。

【債権者にも配慮が必要？】

第三者の弁済が債務者の意思に反することを債権者が知らなかった場合、その弁済は有効となります。債権者が債務者側の事情を知らずに弁済を受領することもあり、その債権者を保護する必要があるからです。なお、債権者は善意であればよく無過失までは要求されません。

逆に、債権者は、正当な利益を有しない第三者からの弁済を拒否することもできます。前述のとおり、正当な利益を有しない第三者の弁済が債務者の意思に反する場合であっても、債権者が善意であれば弁済は有効になりますが、このような場合に受領するかどうかの選択権を債権者に認めたわけです。

ただし、正当な利益を有しない第三者からの弁済であっても、その弁済が債務者の委託による場合で、そのことを債権者が知っていたときは、弁済を拒否できません。

【第三者弁済が不可能な場合もあるの？】

債権者と債務者との間で、第三者が弁済することを禁止する特約をしたような場合は、第三者弁済はできません。

また、その債務の性質が第三者の弁済を許さない場合も、第三者弁済はできません。たとえば、名優の演技、著名な学者の講演のように、債務者自身が行わなければ意味がない場合（絶対的な一身専属的給付）や、労働者の労働、受寄者の保管のように、債権者の同意がなければ第三者に行わせることのできない場合（相対的な一身専属的給付）です。

（過去問題にチャレンジ！）

【問題】 弁済に関する次の1から4までの記述のうち、判決文及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

（判決文）借地上の建物の賃借人はその敷地の地代の弁済について法律上の利害関係を有すると解するのが相当である。思うに、建物賃借人と土地賃貸人との間には直接の契約関係はないが、土地賃借権が消滅するときは、建物賃借人は土地賃貸人に対して、賃借建物から退去して土地を明け渡すべき義務を負う法律関係にあり、建物賃借人は、敷地の地代を弁済し、敷地の賃借権が消滅することを防止することに法律上の利益を有するものと解されるからである。（2008年問8）

1 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人は、借地人の意思に反しても、地代を弁済することができる。

2 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人が土地賃貸人に対して地代を支払おうとしても、土地賃貸人がこれを受け取らないときは、当該賃借人は地代を供託することができる。

3 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人は、土地賃貸人の意思に反しても、地代について金銭以外のもので代物弁済することができる。

4 借地人が地代の支払を怠っている場合、借地上の建物の賃借人が土地賃貸人に対して地代を弁済すれば、土地賃貸人は借地人の地代の不払を理由として借地契約を解除することはできない。

正解：3

1 ○ 問題文のとおりです。

2 ○ 問題文のとおりです。

3 × 代物弁済は契約なので両当事者の合意が必要です。したがって、借地上の建物の賃借人は、土地賃貸人の意思に反して、地代について金銭以外のもので代物弁済することはできません。

4 ○ 問題文のとおりです。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次