

## Q&A 賃貸暮らし20年、実は彼氏がオーナー

Youtubeより転載

AAの賃貸ビルで46歳の中年女性と彼氏と10年間交際、実は彼氏がオーナーであることを明かす

台湾では、46歳の中年女性と46歳のボーイフレンドが3ベッドルームのアパートを月額28,000台湾ドル(約7,000香港ドルに相当)で借りました。女性は毎月14,000元の家賃を彼氏に支払い、彼氏は家賃の一部と一緒に払っています。20年後、男性が女性に別れを告げると、女性はうっかりメールボックスにボーイフレンドの名前が書かれた銀行の住宅ローンの手紙を見つけました。彼女のボーイフレンドが実際に所有者であることが判明しました。

質問 1: 上記の事例の既知の情報によると、ボーイフレンドが所有者としての身元を隠していると仮定すると、両方の当事者がそれぞれ家賃の50%を負担し、2人は数年後に解散し、

抵当権が設定されています。彼氏は詐欺罪になりますか？

回答 1: 本土の法律および既知の情報によると、「刑法」第266条を構成する詐欺罪は、十分な証拠がなければ成立するかどうかを判断することはできません。しかし、「刑法」第266条における詐欺罪の定義と告訴基準を分析することができる。詐欺罪とは、公有財産および私有財産を詐取することをいう。第1条の解釈、3,000に相当する公有財産または私有財産を詐取する。1万元、3万元から10万元、50万元は、刑法第266条に規定されている「高額」、「高額」、「特に高額」(つまり、詐欺罪の起訴基準は金額が3,000元以上)。

上記の法律規定によると、ボーイフレンドが詐欺罪を構成するかどうかは、まずボーイフレンドの行動が犯罪を構成するかどうかによって決まります。

中国本土で一般的に使用されている二層犯罪システムの分析によると、まず第一に、彼氏が所有者の身元を隠すことは違法です(ボーイフレンドが所有者であると仮定して)所有者の身元を隠すこと

です。

当然, それは違法行為ではありません. それは違法行為ではないので, そして、第二段階の遮断の原因究明は行われませんので、犯罪にはなりません。

質問2：刑事では規制されていないので、民事では、彼氏が家を第三者の代理人（代理人）に委託し、彼氏と代理人で賃貸契約を結んだ場合、彼女は変更訴訟を提起し、判決の取消を請求するか？ボーイフレンドとエージェントの間のレンタル契約？または/および不当利得返還訴訟を起こし、支払った家賃の一部の返還を請求しますか？

回答2：「民法」第163条、第168条の規定により、代理人の自己代理及び双務は禁止されています（本人・双方が同意する場合を除く）、つまり、法律により代理人の行為が制限されています。エージェントですが、プリンシパルにはそのような制限はありません。したがって、ボーイフレンドがエージェントとレンタル契約を結んだ場合、契約が契約成立の要件を満たしている限り、契約は有効です。裁判所は、賃貸契約を取り消すという女性の主張を支持しません。

参照法:

「民法」第163条は、代理人に本人の委任を受けた代理権の行使を委任している。「民法」第168条 代理人は、本人の同意又は追認がない限り、本人の名義で民事法律行為をしてはならない。代理人は、当事者双方が同意または批准しない限り、本人の名において、代理人が同時に代理人を務める他の者との間で民事法律行為を行うことはできません。

彼女が不当利得返還訴訟を起こし、支払った家賃の返還を求めたとしても、裁判所はそれを支持しません。「民法」第985条 受益者が正当な理由なく不正な利益を得たときは、損失を被った者は、受益者に対し、得た利益の返還を請求することができる。平たく言えば、一方が損をし、もう一方が得をするということですが、上記のケースでは、ボーイフレンドである所有者が家賃を受け取り、同時に賃借人に家を提供しました。常識的な賃貸借契約

によれば、家賃を支払うのは賃借人の義務であり、家を占有して使用する権利でもあり、義務と権利は同時に享受されるので、一方が損害を被ることはなく、そして相手は何の得にもなりません。したがって、ガールフレンドの不当利得に対する訴訟は、裁判所が支持することはできません。

問3 彼氏が、賃借人が自分の彼女であることを知りながら家屋を代理人に委託し、その代理人に彼女との間で賃貸借契約を締結するよう指示した場合、彼氏は民法第148条に該当するのでしょうか。状況下で実施された民事法的行為において、裁判所に賃貸借契約の取り消しを要求することはできますか？

回答3：彼氏が民法上の詐欺罪に該当するかどうかは、事例と合わせて詳細に分析する必要がある。彼氏が、賃借人が自分の彼女であることを知り、交渉や契約の際に代理人や自分のガールフレンドとして行動した場合、レンタル契約を結ぶ際、ボーイフレンドはガールフレンドに自分が所有者であることを開示しないだけでなく、レンタル契約の成立を主張し、扇動し、促進します。民事では、ガールフレンドが裁判所に賃貸借契約の取り消しを要求する可能性が非常に高い。

参照法:

「民法」第148条は、一方の当事者が詐欺の手段を用いて相手方に真意に反して民事法律行為を行わせた場合、

詐欺の当事者は人民法院または仲裁機関に取消を請求する権利を有することを意味する。それ。