

第5部 債権各論

6. 売買・交換

■ 103-1 売買

【売買契約】売主が或る財産権を買主に移転することを約束し、買主がこれに対してその代金を支払うことを約束する双務・有償・諾成契約（555条）。

■ 103-2 売買の一方の予約

【売買の予約】まだ完全に売買契約を交わしたわけではないが、ほぼ契約が成立しそうな段階に来たところで、売主の履行に不安があるとき、買主側が、売買予約を仮登記すること。おもに売主の二重売買を防ぐのが目的。

\* 売買の予約を行うと、当事者には将来売買契約を締結しなければならない債務が生じる。その場合、当事者が売買契約を成立させる意思表示（予約完結の意思表示）をしただけで、本契約たる売買契約を成立させることにすることも可能。

【売買の一方の予約】予約完結の意思表示をする権利（予約完結権）を当事者の一方だけがもつ場合（556条1項）。

\* 予約完結権の行使できる期間が定められていない場合、相手方は相当の期間を定めてその期間内に予約完結権を行使するかしないかの催告を行い、その期間内に確答がなければ予約は無効となる（556条2項）。

■ 103-3 手付

【手付】売買契約を結ぶとき、買主が売主に売買代金の一定額を、その債務履行の保証として交付すること

- ① 証約手付 = 契約を結んだ証拠として授受する場合
- ② 違約手付 = 債務の不履行があった場合その違約金とする意味で授受する場合
- ③ 解約手付 = 相手方が契約の履行に着手するまでは手付を交付した人はそれを放棄すれば契約を解除でき、また手付を受け取った方はその倍額を返せば契約を解除できる場合

■ 103-4 売買契約の費用の負担

売買契約に必要な費用は売主と買主が平等の割合で負担する（558条）。

■ 104-1 売主の義務

- 売主の義務 { 売買契約の趣旨に合うように目的物を買主に移転する義務
- { 目的物の権利に瑕疵がある場合や、目的物に隠れた瑕疵がある場合、売主が善意無過失であっても買主に対して担保責任を負う。
- 買主の権利 { ① 代金減額請求権
- { ② 解除権
- { ③ 損害賠償請求権

瑕疵内容	買主の善意	代金減額請求権	契約解除権	損害賠償請求権
目的物が全部他人の物であるため買主に移転できない（561条）	善意	×	○	○
	悪意	×	○	×
目的物が一部他人の物であるため買主に移転できない（563条）	善意	○ 1	○ 1, 2	○ 1
	悪意	○ 3	×	×
目的物の数量が足りなかったり一部が滅失していたとき（565条）	善意	○ 1	○ 1, 2	○ 1
	悪意	×	×	×
目的物の利用が地上権、永小作権、地役権、留置権、質権、対抗力のある賃借権により制限されているとき、あるいはあるべきはずの地役権がなかったとき（566条）	善意	×	○ 1, 4	○ 1
	悪意	×	×	×
目的物に先取特権、抵当権が設定されそれが行使されたため買主が所有権を失ったとき（567条）	善意	×	○	○
	悪意	×	○	○
目的物に隠れた瑕疵があるとき（瑕疵担保責任 570条）	善意	×	○ 1, 4	○ 1
	悪意	×	×	×

- = あり                      × = なし
- 1 = 知ったときから一年以内に限る
- 2 = 残存部分だけでは買わなかったときに限る
- 3 = 契約の時から1年以内に限る
- 4 = 契約をした目的を達せられたいときに限る

**判例**

売主が担保責任を負うのは「特定物」の売買についてだけか、それとも「不特定物」の売買も含むのか。  
通説＝不特定物の売買に関しては債務不履行責任によって処理されるべきだから、担保責任は特定物の売買に限る  
判例＝売主が瑕疵の存在を認識した上で目的物を履行として容認し受領した後は不特定物の売買にも 570 条が適用される（最判昭和 36 年 12 月 15 日）

\* 売主が責任を負う場合でも同時履行の抗弁権を主張できる（571 条）。

\* 契約の中で予め「この種の担保責任は負いません」と買主との間で特約を設けてもかまわない。ただし、特約を設けてもそのことを知りながら買主にいわなかったり、売り主自身が第三者に売買の目的物を売り渡したり、抵当権を設定したような場合は責任を免れない（572 条）。

**判例**

他人の物を勝手に売る契約をしても、その契約自体は無効ではない。契約で生じた債務が履行できないときに売主は担保責任を負わされることになる。

■ 104-2 債務不履行責任と担保責任

- 債務不履行責任（412 条）
- 瑕疵担保責任（570 条）

**事例** <債務不履行と瑕疵担保責任>

エプソンが藪下に売った商品に隠れた欠陥があったとき、藪下はエプソンに対して債務不履行責任を追及できるのか、それとも瑕疵担保責任を追及できるのか。

- 債務不履行責任＝10 年で時効消滅する。債務者に濃いまたは過失が必要。
- 瑕疵担保責任＝1 年で時効消滅する。無過失責任。

通説＝特定物か不特定物かで分け、売主が瑕疵担保責任を負うのは特定物の売買についてだけであり、不特定物の売買は債務不履行責任として処理されるべきだとしている（法定責任説）。

最近＝瑕疵責任は債務不履行責任の特則ととらえ、不特定物にも瑕疵責任の適用があるという考え方が有力（契約責任説）。

■ 104-3 売主の解除権

売主が売買契約時にその売却した権利が自分に属さないことを知らなかったとき、その権利を取得して買主に移転できない場合、売主は損害を賠償すれば契約の解除をができる（562 条 1 項）。ただし、買主が契約の時にその権利が買主に属さないことを知っていた場合は売主は損害を賠償する必要はない（562 条 2 項）。

■ 105 買主の義務

- 買主の義務
- 代金支払い時期＝売買契約に特別の定めをした場合、または特別の慣習があればそれに従う。売主が目的物と引き替えに代金を請求したときには支払う。ただし売買契約の目的物の引渡し期限が定まっているときは代金支払期限も同じだと推定される（537 条）
  - 代金の支払場所＝売買契約に特別の定めをした場合、または特別の慣習があればそれに従う。なければ、売主の住所で支払うのが原則（484 条）。ただし目的物の引渡しと同時に代金を支払うときは、その引渡し場所で支払う（574 条）。
  - 代金の額＝買主は目的物の引渡しを受けた日から代金に利息をつけて支払わねばならない。ただし、代金の支払期限が定まっているときは、その期限までの利息は支払う必要がない（575 条 2 項）

\* 逆に考えると、目的物の引渡しを受けるまでは、売主も目的物から生じた果実を取得できるので、利息を支払わなくても良い。

**判例**

売主はたとえ目的物の引渡しを遅滞している場合であっても果実を取得できる（大判大正 13 年 9 月 24 日）。売主が代金支払いを受けたときは、以後果実取得権を失う（大判昭和 7 年 3 月 3 日）。しかし一部の支払を受けたに過ぎない場合は、果実取得権は失わない（通説）。

\* 売買の目的物についての権利を主張する者がある場合、または目的物が不動産であるときに先取特権、質権、抵当権の登記があるときは、買主は代金の支払いを拒絶することができる（576 条、577 条）。

■ 106 買戻

【買戻】売主が一度した売買を後に解除し、売った者を買主から取り戻すことができる制度で、主に貸金債権の担保手段として利用されるもの。

**事例**

兼信が藪下に 500 万円貸すに当たり、藪下の土地の所有権を一旦兼信のものにして、藪下が借りた 500 万円を返却したら兼信もその土地を藪下に返すようにする。売主藪下は代金の形式で買主兼信から金を借り、目的物の所有権の移転は担保としての、また後の売買契約の解除は借金の返済と担保の取り戻しとしての意味を持つ。

不動産の買戻規定

- ①はじめの売買契約をするときに、同時に買戻しの特約をしておかねばならない(579条)。この特約は登記しておけば不動産が第三者に売却されても買い戻すことができる(581条1項)
- ②買い戻すときの代金は、初めの売買の代金と契約費用の合計に限られ、特約がない限り代金の利息は不動産から生じた果実と相殺したものとみなす(579条)。
- ③買戻しのできる期間は10年以内としなければならず、10年を超える期間を定めても10年となる(580条1項)。一旦定めた買戻し期間は後で延長できない(580条2項)。期間の定めがない場合は5年以内に買い戻さなければならない(580条3項)。
- ▲ ④買戻権を行使する場合、売主は期間内に代金および契約費用を提供しなければならないが(583条1項)、買主または転得者が不動産について費用を出したときは、買主は196条の規定に従い、さらに必要費、有益費も償還しなければならない。ただし、有益費については裁判所は売主の請求により、その償還について相当の期限を与える(支払を猶予する)ことができる(583条2項)。

**事例**

敷下が買戻権を行使する場合、期間内に代金と契約費用を兼信に提供しなければならないが、兼信またはそれ以外の者が不動産についての費用を出したときは、敷下はさらに必要費、有益費も償還しなければならない。

【必要費】建物の修繕・家畜の飼料費・工租公課〔固定資産税等〕など、通常の維持・保存・管理に必要な費用をいいます。

【有益費】改良など、物の価値を増加させる為に費やされた費用

■ 107-1 交換

【交換】ある人とある人が互いに金銭の所有権以外の財産権を移転する双務・有償・諾成契約。