

契約法基本知識確認問題演習

2010 年 11 月 29 日

契約法に関する次の 30 の文章につき、誤りがあれば、その部分を指摘して、誤りの内容を説明しなさい。

- 01 法学部教授Aが同僚Bに自己所有地を売却する際に、Aは、ワープロで契約書式を作成し、この書式を用いてAとBは売買契約を締結した。この契約書式は約款である。約款を用いた取引では、約款を開示さえすれば、その約款の内容が契約内容になる。**[基本]**
- 02 契約締結時点で社会通念上実現できない約束を含む契約は無効である。したがって、たとえば、難病による死者を治療法が開発されるまで冷凍保存し、その時点で解凍して治療を受けさせるという内容の契約は無効であり、依頼者は支払い済みの代金の返還が請求できる。**[やや難]**
- 03 特定物売買で、目的物が売主の責めに帰すことのできない事由により滅失した場合でも、民法の条文によれば、買主は代金を支払わなければならない。これに対して、目的物の滅失が、売主の責めに帰すべき事由による場合には、買主の代金支払義務は当然に消滅する。**[基本]**
- 04 AがBに、カメラを30万円で売り、双方の債務の履行期はいずれも2008年10月21日とされた。同日、Bが、代金をAに提供したのに、Aは代金の受領を拒絶し、カメラを引き渡さなかった。というのも、Aは、売ったカメラを誤って壊していたからであった。このとき、Bは、この売買契約を直ちに解除できる。**[やや難]**
- 05 建物の賃貸借契約において、「借主が1回でも家賃の支払いを怠った場合には」、「契約は解除されたものとする」とか「貸主は直ちに契約を解除できる」とする旨の特約がなされていても、その特約は無効である。**[やや難]**
- 06 ABCは、平等の割合で共同相続した建物乙をEに賃貸する契約を結んだが、Eは再三賃料の支払いを怠っている。3人の相談ではCが契約の解除に反対したが、ABは、相当な期間を定めた催告をし、それでもEが履行しないので、解除を通告した。EはABに乙を明け渡さなければならない。**[やや難]**
- 07 他人物売買において、売主が所有者から所有権を取得して買主に移転することができない場合、買主は、売買契約締結時に他人物売買であることを知っていたとしても、売買契約を解除することができ、この解除には、催告を要しない。売主の損害賠償責任は、無過失責任であるが、賠償範囲は履行利益に及ぶ。**[難]**
- 08 100グラムあたり1500円の牛肉を500グラム買って帰って計りなおしたら、実際には450グラムしかなかった場合は、買主は、750円を返せと売主に言うことができる。これは、一般の債務不履行責任であって、民法565条が適用も類推適用もされないことには、異論がない。**[難]**
- 09 新築分譲マンションの売買がされた後、そのマンションの隣に高層ビルが建築され、見晴らしが悪くなった場合において、売買契約時に既に高層ビル建築計画が具体的に存在していたときには、そのマンションには瑕疵がある。**[やや難]**
- 10 30年前に購入して引渡しを受けた建物の屋根裏の柱に当時の規格外の脆弱なものが使われていたことが今年判明した場合、買主は、これに気づいてから1年内であれば、民法570条の瑕疵担保責任を追及できる。**[やや難]**
- 11 債務不履行を理由とする損害賠償の内容は、履行利益であり、債務不履行の場合に信頼利益の賠償を求めることはできない。**[基本]**
- 12 AがBに甲地と乙地を贈与する旨の口頭の合意が成立し、AがBに甲地の引渡しと所有権移転登記をした後、Aが贈与の撤回をBに通知した場合でも、Bは、Aに対して、乙地の引渡しと所有権移転登記を請求できる。**[やや難]**
- 13 民法の定める消費貸借は、利息を払う特約があっても、片務の要物契約であるから、貸主は借主に対して、合意された金銭を貸す義務を負わない。また、元本となる金銭の交付が行われる前にその契約から生じる貸金債権を被担保債権とする抵当権の設定登記がされた場合、この登記は後に元本が交付されても無効であるから、抵当権設定者、抵当権の実行に対して、執行異議によって争うことができる。**[基本]**

- 14 使用貸借契約の多くは、親族間などにおける人的な信頼関係に基づいて結ばれるため、明確な合意がない場合が少なくない。たとえば、共同相続人の1人が相続開始前から被相続人の許諾を得て遺産である建物において被相続人と同居してきた場合、被相続人が死亡した後も、遺産分割によって建物の所有が確定するまでは、引き続き借主に無償使用をさせる旨の合意があったものと推認される可能性がある。[やや難]
- 15 貸貸人は、賃借人に対し、賃借人が契約目的に従って目的物を使用収益できる状態に置く義務を負うが、目的物が通常の使用によって損耗した場合の修繕費用は、現に使用している賃借人の負担であるのが原則である。この点について特約がない場合において、修繕費用を支払った貸貸人は、賃貸借契約の終了時に、賃借人から預託を受けた敷金からこの費用を差し引くことができる。[基本]
- 16 賃料は、目的物の使用の対価であり、動産や建物の賃料は毎月末に、土地の地代は毎年末に支払うのが原則であるが、単位使用期間より前に支払うとの約定も有効である。また、たとえば、数年の賃貸借契約で、最初の2か月の賃料を無料とする特約も有効であり、その2か月だけが使用貸借契約となるわけではない。[やや難]
- 17 XがYに土地を賃貸し、Yが土地上に建物を建てた。YがXの承諾を求めずにこの建物をZに貸し、Zが土地と建物の引渡しを受けた場合、Xは、特段の事情がなければ、Yとの賃貸借契約を解除して、Yに建物取去と土地の明渡しを、Zに建物からの退去を、それぞれ求めることができる。[やや難]
- 18 Aが自己所有地甲を駐車場としての使用目的でBに賃貸した。その後、Bが同地上に建物乙を建てた。この場合において、Bが乙をCに譲渡したとき、甲の賃借権は、原則としてCに移転する。[やや難]
- 19 賃貸借契約で、賃借権の無断譲渡や無断転貸がなされたことを理由に貸貸人が契約を解除することができる場合、解除の意思表示をする相手方は、賃借権の譲受人や転借人であるが、無断転貸の場合には、貸貸人は、転借人に対し、目的物を賃借人＝転貸人に返還することを求めることができるにすぎない。[難]
- 20 借地権設定者が立退料100万円を提供して更新拒絶と土地の明渡しを求めた場合、裁判所は、諸般の事情を総合的に考慮し、200万円の立退料の提供を条件に明渡請求を認める、との判決をすることもできる。[やや難]
- 21 地上建物について、借地権者と生活を同じくする家族の一員の名義で登記がされていれば、借地権者は、敷地所有権の譲受人に対して、占有権原としての借地権を対抗できる。[基本]
- 22 定期借地権には、50年以上の一般定期借地権、30年以上の建物譲渡特約付借地権、10年以上30年以下の事業用借地権の3つのタイプがあり、その設定には、いずれも公正証書によることを要する。[やや難]
- 23 請負契約の工事完成予定日に工事の一部が未完成であった場合、注文者は、契約全部を解除することができる。[やや難]
- 24 建物の建築請負契約において、仕事が完成する直前に大地震が起きて工事中の建築物が倒壊した場合、注文者は、損害を賠償することなく、契約を解除することができる。[難]
- 25 完成した建物の引渡しを要する建築請負契約において、引き渡された建物全体に大規模な手抜き工事が発覚した場合においても、注文者は、契約を解除することはできないが、他の建築業者に当該建物を建替えさせるのに必要な費用相当額を損害賠償として、請負人に請求することはできる。[基本]
- 26 注文者原始的帰属説が学説では有力である。同説の根拠は、①当事者の通常の意味、②両当事者間に存在する特約、③請負人の請負代金債権担保は所有権を請負人に帰属させなくても図れること、④請負人に所有権を帰属させても敷地利用権がなければ完成建物を取去せざるを得ず不合理であることなどである。[やや難]
- 27 債権者が債権の取立てを依頼した場合において、受任者に対し取り立てた債権額の3割を与えると約束したときには、債権者は取立委任を解除することはできない。[やや難]
- 28 医師が氏名不詳の行き倒れ者を治療して直したとしても、治療費を請求することはできない。[やや難]
- 29 組合員は、やむをえない事情があれば、いつでも組合から脱退できる。もっとも、組合からの脱退を禁止する旨の合意は、組合の存続期間が定まっていれば有効で、組合員を拘束する。[やや難]
- 30 和解契約は紛争を終結させる合意であるから、和解の前提となった事実や和解した内容の重要部分に錯誤があっても、和解契約を無効として争うことは、和解の趣旨に反して許されない。[基本]