

### 【売買契約(2) - 効力】

#### 1 売主の義務と責任

##### (1) 財産権移転義務 (555条)

従たる給付義務 (例：登記や農地の場合の許可申請への協力義務) を含む。

(果実 - 管理費用) は代金利息と簡易清算 (575条) 契約の清算にも一定類推。

〔判〕三〇 - 履行遅滞があっても575条は適用される (同時履行の抗弁権と同様に客観的な双務性保障の制度)。引渡が先履行されたり買主が代金を支払えば果実収取権は買主に移転し、利息支払義務が発生する (大判昭和7年3月3日民集11巻274頁)。

・引渡・移転登記によって所有権が移転するとする広中説では根拠条文になる。

##### (2) 担保責任 (560～570条)

###### (a) 担保責任の種類と意義・総説 (判例・旧通説による説明)

担保責任が通常の債務不履行責任とは別に規定されているのはなぜか。

各担保責任の規定の典型事例を理解し、相互の微妙な違い (救済内容として代金減額を含むか、買主の善意要件の要否、期間制限の有無) を自分で一覧表にして確認し、なぜそういう違いがあるのか考えてみることに。

担保責任	の権利担保	追奪担保	他人物売買	561-562条
			(権利の全部が他人に属する場合)	
			権利の一部が他人に属する場合	563-564条
			数量不足・原始の一部滅失	565条
	用益権などによる利用制限	566条		
	物の瑕疵の担保責任		瑕疵担保責任	570条

担保権による所有権の喪失などの場合 (567条) や債権の売主が債務者の資力を担保する責任 (569条) は、純粹の債務不履行責任。

後発的不能なら債務不履行責任が問えるが、原始的不能では売主の責任を問うのが困難。すなわち、権利の担保責任では帰責事由があるか否か微妙、瑕疵担保責任ではそもそも瑕疵のない物を給付する義務が特定物では観念できない (種類物と対比：特定物のドグマあるいは「無い袖は振れない」論)。

量や性質を備えた物と期待している買主の代金債務はそのまま成立し、売買の対価的均衡が崩れるので、公平に基づいて契約の外から均衡を回復する法定責任。

担保責任による契約解除の場合には、履行の催告を要しない代わりに、契約の目的を達成できないことが要件となる。代金減額は契約の一部解除。

無過失責任である一方、このこととの均衡で、基本的には瑕疵がないことを信じた善意者の信頼を保護するための信頼利益賠償に限定され、全部追奪の場合を除いて権利行使期間も制限される。

(b) 各種の担保責任

(イ) 他人物売主の担保責任（追奪担保責任：560～562条）

Case 17 Xは、登記簿上単独相続したAからYが買い受けた本件土地を、6,000万円円で転得し、移転登記も済ませた。しかし、その後、真の相続人Bから、抹消登記等を請求されたXは、Yにどのような責任を問えるか。

契約は債権的にのみ有効で権利取得義務が発生する（560条）。cf. フランス法の処理履行不能（社会通念上の不能でよい。〔判〕<8> - 鉱業権の二重売買）なら悪意の買主も解除できるが、損害賠償請求は善意の買主だけ（561条）。

善意の売主は、買主が善意なら損害賠償をして契約を解除できる（562条）。責任には期間制限がない。

「他人の物としての他人物」売買は、90条違反で無効、あるいは、特殊な売買で売主に権利が属していないことにつき悪意の買主も、売主の債務不履行責任を追及しうる。

〔判〕二四。これに対する内田146の批判も参照。

【応用問題】他人物売買と相続

Case 18 Yは父A所有のパソコンを、Aの代理人と称し、事情を知らないXに売却した。Aからパソコンを取り戻されたXはYにどのように責任を追及できるか。

上の例で、Yが自分が所有者だと称して売却した場合にはどうか。

の場合に、X・Y間の売買契約締結後に、Yが死亡し、AがYの単独相続人となったとき、法律関係はどうか。

の場合に、X・Y間の売買契約締結後に、Aが死亡し、YがAの単独相続人となったとき、法律関係はどうか。

(ロ) 権利の一部が他人に属する場合（一部追奪の担保責任：563～564条）

悪意の買主も代金減額（＝一部解除）だけはできるが、全部解除や損害賠償請求はできない。善意の買主は、目的が達成できない場合は解除、さもなくば代金減額ができ、損害賠償はこれらと合わせて請求できるし、損害賠償だけを主張しても良い（563条）。

1年の短期期間制限があるが、起点が買主の善意悪意で異なる（564条）。

判例は、この期間を**除斥期間**として、裁判外での権利行使によっても権利が確保され、発生した債権は一般の10年の時効にかかるとするが、反対説も強い。

〔判〕<9>、最判平成4年10月20日民集46巻7号1129頁（松岡・民商109巻1号105頁）

・契約ないし引渡後10年経てば不知のままでも保障は終了（下級審裁判例）

(ハ) 数量不足・物の一部滅失（565条）

Case 19 XはYから3,000万円で購入した3,000㎡の原野甲地を、隣接地との境界紛争が起こったのをきっかけに実測したところ、2,600㎡しかないことが判明し、造成して転売する予定からすると4,000万円は儲け損ねた。Xはに対して、どのような責任を問えるか。逆に面積が3,400㎡あった場合はどうか。

**特定物の数量不足は本質的には瑕疵担保責任だが不足割合が明確なので563・564条に準じ、代金減額を認める。法的性質論は瑕疵担保責任論の代理戦争の様相を呈する。悪意の買主はいつさい保護されない。また商526条の検査・通知義務と失権効に注意。数量の表示と数量を基礎とした代金確定（〔判〕<10>）がないと数量指示売買とはならない（現状有姿売買）。**

**数量保証特約あるいは損害填補特約があれば履行利益賠償も認めうる？**

〔判〕二六は含みを残す。両者の区別と認定は見解に一致がない。

数量超過の場合、売主は超過数量の取戻や代金増額請求はできない（判例）。

(二) 用益権などによる利用の制限の場合（566条）

- ・1項の適用は、罹災都市借地借家臨時処理法の公示なくして対抗できる借地権くらいで、所有権の負担となる用益権等を消滅させる約束があれば、その債務不履行が問題となる。2項は地役権不存在の場合で、強制競売における借地権の不存在（最判平成8年1月26日民集50巻1号155頁）で類推適用が問題となった。

(ホ) 不動産担保権などによる権利喪失などの場合（567条）

- ・買主の善意悪意を問わず、解除権・出償還請求権・損害賠償請求権があり、期間制限もない。これは純然たる債務不履行責任。
- ・買主には滌除（382条）がすむまで代金支払を拒める（577条）が、売主は滌除の実行を催告でき（同条但書）、代金の供託を求めることができる（578条）。

(ハ) 瑕疵担保責任（570条）

Case 20 Xは、Yから土地・建物を5,000万円で購入したが、引越後、外壁にヒビが入っていることがわかったほか、一定量以上の雨が降った時に漏水して、100万円の家宝の掛け軸が損傷した。知り合いの工務店に修理見積をさせたところ、壁の塗り直し程度でも200万円、耐震補強工事まで施すと1,000万円の出費が必要であるとわかった。XはYに対して、どういう責任を問うことができるか。

要件：「隠れたる瑕疵」＝買主の善意・無過失（判例通説）。商526条の検査・通知義務は民事取引では一般的には認められない。

通常有すべき品質・性能を欠く場合だけでなく、契約で定められた品質・性能を欠く場合も瑕疵である（客観的瑕疵＋主観的瑕疵＝契約不適合な性状）。

〔判〕<12>は法律上の利用制限も瑕疵とするが、強制競売の場合に責任を認めるため（後述(c)）、566条を適用すべしとの反対説が有力。

瑕疵の存否の判断時点は契約締結時（判例・通説。内田140は危険移転時）。それ以後に発生した瑕疵は、売主の帰責事由の有無によって債務不履行か危険負担になる。代金減額請求がないのは、質的な瑕疵では代金減額割合の価格算定が困難だからにすぎず、判例は損害賠償の中に、代金減額機能を含ませている。

性状錯誤との関係につき、〔判〕二九は錯誤優先説だが、文字通りそうかどうかは問題だし、学説では瑕疵担保優先説が有力で、他に、本質的性状錯誤だけを錯誤とする説、単純競合説（内田142 - ただし信義則による期間制限を主張）などもある。

(ト) 債権の売主の・第三債務者の資力に関する担保責任（569条）

- ・契約当時の資力担保の推定に止まるが（1項）、弁済期未到来だった場合には弁済期

での資力を担保したと推定される（2項）。契約（保証）責任。フランス法系に特有で、妥当性は疑われている。

【応用問題】 売買対象たる債権が存在しなかった場合にはどうなるか考えてみよう。

(c) 競売の特則（568条）

権利の担保責任のみ追及でき瑕疵担保責任の追及はできない。

・競売は売主の意思に基づかないから解除・代金減額請求のみが原則（悪意の不告知の場合には債務者や配当受領債権者も例外的に責任を負う）。

債務者無資力の場合に配当受領債権者が補充的に責任を負う点に実際的な意義。

(d) その他

Case 21 XはパソコンショップYで、「現品限り特價品90,000円！ Windows98完動。ただし、多少傷があり、バルク品使用のため返品はできません。」という張り紙のあるパソコンを3万円の3回分割払いで購入した。しかし、手持ちのプログラムの一部が動作せず、部品の一部は壊れていることを発見した。XはYに責任を問えるか。

パソコンの電源に問題があり、発火してXが大やけどを負った場合はどうか。

・解除による清算（買主に返還義務がある場合）同時履行関係（571条）。無担保（免責）特約も有効だが、売主が悪意か売主自身の行為による瑕疵の場合には無効（572条）。**人身損害の免責特約**については、およそ無効という説も有力。

## 2 買主の義務

(1) 代金支払義務

・代金を決めていない売買／代金額決定自由の例外

代金支払の時期や場所も、特約がなければ目的物引渡債務と同一（573・574条）。

・同時履行の抗弁権（533条）とその変形（一部支払拒絶・延期など576・577条）および利害調整：576条但書（担保提供による支払拒絶権の消滅）、577条但書（滌除の催告）、578条（供託請求権）。

(2) 目的物引取義務 受領遅滞責任

買主に受領義務を認め、その違反に対して損害賠償や解除を肯定する実益があるのは、売主の引渡を先履行とする（代金後払）特約があったり、目的物の保管等に過大な費用が嵩むなど、反対債務たる代金債務の不履行による責任追及ができない場合。