

* Chapter 1 契約の成立 *

契約の成立が、そのまま本試験に出題される可能性は低いが、全ての基本となる部分であるので、法律用語に慣れ、理解をしよう。

1 契約の成立

民法を勉強していくにあたり、さまざまな契約が出てくる。売買契約・抵当権設定契約・賃貸借契約・・・契約はいつ成立をし、どんな効力が発生するのであろうか。

契約とは・契約の成立時期

約束である。法律行為ともいう。

原則として、契約(約束)で決めた内容を守る必要がある。

契約は、「申込み」と「承諾」の意思表示の合致(口約束)により成立をする(諾成契約)。

たとえば、ある人がある物を「売りましょう」と言い、これに対して他の人が「買いましょう」と言った場合には、そこで「約束」が成立する。この「売り買いする約束」のことを「売買契約」という。

そして、売主が先に言った「売ります」という言葉を、「申込み」の意思表示といい、買主がそれに対して言った「買います」という言葉を「承諾」の意思表示という。

- * 契約の成立に書面や印鑑などは**不要**である。書面などは契約が成立した証拠にすぎない。
- * 契約に関して生じた費用は、当事者双方が平分する(民法558条・559条)。
- * 売買の目的物が他人に貸してある不動産の場合、その地代・家賃は、引き渡しまでは売主が、引渡し後は買主が収受する(575条1項)
- * 代金の支払いについては、特約がなければ
支払期限・・・目的物の引渡し期限があるときは、引渡しと同時に(573条)
支払場所・・・原則は、債権者(売主)の住所地(484条)。
目的物の引渡しと同時の場合は、引渡し場所(574条)
- * 代金の利息は、目的物引渡しの日から支払う。ただし、代金の支払期日が定めてあるときは、その期日到来までは利息を支払わなくてもよい(575条2項)。

2 契約自由の原則

契約締結の自由：法令に特別の定めがある場合を除き、契約をするか自由に決定することができる

契約内容の自由：法令の制限内において、契約当事者は契約内容を自由に決定することができる

契約相手方の自由：法令に特別の定めがある場合を除き、誰と契約するか自由に選択することができる

契約方法の自由：法令に特別の定めがある場合を除き、書面作成その他の方式を具備することを要しない

しかし、その内容が反社会性を帯びた、**社会秩序に反する契約**であれば、**公序良俗**(公の秩序または善良な風俗)**違反**となり、契約は**無効**となる(90条)。たとえば、人身売買契約・殺人契約・賭博の負けの返済を土地とするなど。公序良俗違反による無効は、もちろん、**善意の第三者にも対抗**できる。

3 契約の効力の発生(到達主義)

申込みは、その意思表示が相手方に到達したときに効力が発生する。

承諾は、隔地者も対話者もその意思表示が相手方に到達したときに効力が発生する。また、相手方が到達を妨げた場合、通常到達すべきであったときに到達したものとみなされる。

意思表示の発信後に表意者が意思能力を喪失した場合などでも、意思表示効力は妨げられない(意思能力喪失前の意思表示はそのまま変わらないということ)。

当事者の**合意**がある場合は、承諾の通知を発しなくても契約は成立する。定められた承諾期間を過ぎた後の承諾は、**新たな申込み**とみなされる。

4 申込みの撤回(申込みを取り下げられるかどうか)

① 承諾期間を定めた申込みは、**その期間内**は申込みを取り消すことができない。ただし、撤回権(取消権)を留保していたときは取消しは可能である。

※撤回権の留保とは「公益上の問題が発生したら、許可は取り消すよ。」等。

期間内に承諾の通知がなかった場合、申込みは効力を失う。

② 承諾期間を定めない

- ・相手が隔地者：相当な期間が経過するまで撤回できない。ただし、撤回権を留保したときは可能。

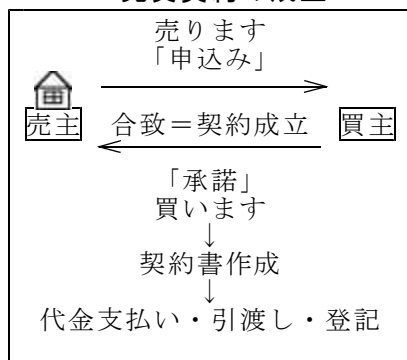
- ・相手が対話者：対話継続中は撤回可能。対話継続中に申し込みがなければ効力は消滅する。ただし、撤回権を留保すれば可能。

③ 承諾期間の定めあり

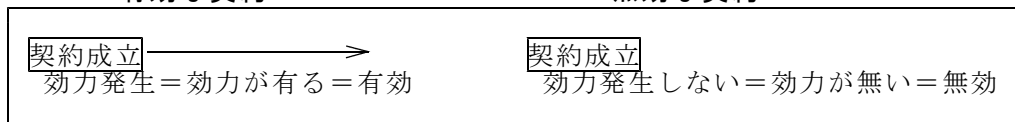
- ・相手方が隔地者、対話者にかかわらず、承諾期間内は撤回できない。ただし、撤回権を留保したときはできる。

- ・期間内に承諾がないと申込みの効力は消滅する。

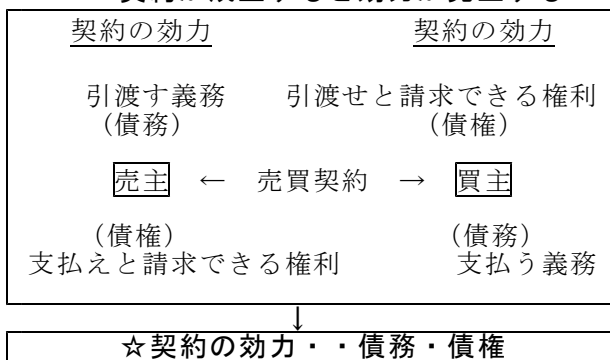
1. * 売買契約の成立 *



3. * 有効な契約

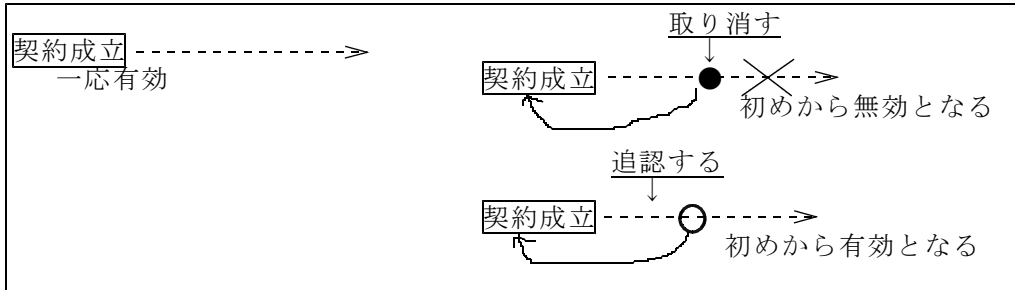


2. * 契約が成立すると効力が発生する



4. * 無効な契約

5. * 取消しできる契約



* 無効・・・はじめから効力がない

取消しや無効の意思表示をしなくても効力が当然にない

* 取消し・・・取り消されるまでは一応有効である

取消しの意思表示をすると、はじめから無効となる。

5 契約の分類

1. 諾成契約と要物契約

諾成契約・・・当事者の合意のみで成立する

要物契約・・・物や金銭を引き渡すことで成立する

2. 有償契約と無償契約

有償契約・・・売買・賃貸借 経済的対価を支払う

無償契約・・・贈与・使用貸借 経済的対価を支払わない

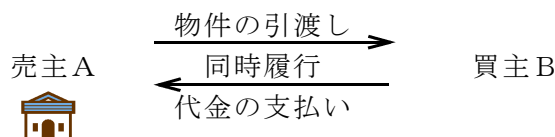
3. 双務契約と片務契約

双務契約・・・当事者の双方が義務を負う

片務契約・・・当事者の片方が義務を負う

6 同時履行の抗弁権

同時履行の抗弁権とは、双務契約の当事者の一方は、相手方が債務の履行を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる権利である。



AとBがA所有家屋の売買契約を行った場合、Aは家屋を引き渡す債務があり、Bは代金を支払う債務がある。

Aが家屋を引き渡さないのであれば、Bも代金の支払いを拒むことができる権利を有する＝同時履行の抗弁権

* 参考 *

同時履行に	
なる	ならない
請負契約の目的物の引渡しと報酬の支払い	敷金の返還と明渡し(明渡しが先)
契約取消後の原状回復義務	抵当権抹消請求と代金の弁済(弁済が先)
受取証書(領収書)の交付と弁済	債権証書(借用書)の返還と弁済(弁済が先)