

権利関係⑥

危険負担・契約不適合責任

○×式確認問題

【解答・解説】

1 Aは自己所有の家屋を、Bを買主として売買契約を締結し、Bに目的物を引渡した。その後、当事者の過失によらず目的物が滅失した場合、買主は代金の支払いを拒むことができない。

引き渡し後に当事者に帰責事由なく目的物が滅失した場合は、買主は代金を支払わなければならない

× Aは自己所有の家屋を、Bを買主として売買契約を締結したが、家屋の所有権移転登記後、引渡し前に、その家屋が天災によって滅失した場合、Aは、Bに対し代金を請求することができる。

売主に帰責事由はないが、買主Bに帰責事由がなければ代金の請求はできない。

3 Aは、Bに対し、A所有の建物を売却し、所有権移転登記を行ったが、まだ、建物の引渡しはしていない。引渡しについては、代金の支払いと引換えとする旨の約定があり、Bが代金の支払いを終え、建物の引渡しを求めたが、Aが応じないでいる間に、建物が地震により全壊した。この場合、Bは契約を解除して代金の返還を請求することができ、また、損害があれば、損害賠償請求もできる。

これは危険負担の問題ではなく、債務不履行の問題となる。損害賠償請求もできる。

× Aを売主、Bを買主として300㎡の土地の売買契約が締結されたが、その土地の面積は270㎡しかなかった。この場合Bは、追完請求をした後でなければ、代金減額請求をすることができない。

数量不足、他人物売買の場合は、追完請求が不可能な場合が多いので、直ぐに代金減額請求をすることができる。また、契約解除も認められる。

× 土地及び建物について、Aを売主、Bを買主とする売買契約が成立した場合、引き渡された建物の品質等が契約内容に適合しないことが判明したときであっても、契約不適合責任を負わない旨の特約をあらかじめ締結しておけば、Aは、責任を問われることはない。

売主が知っていて告げなかった不適合については、当然負わなければならない。黙っていて責任を逃れられるという都合の良い話はないので、責任を問われる場合もある。

6

A B間の不動産売買契約(A Bともに宅地建物取引業者ではない)において、売主が種類または品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合、当該責任の追及期間について特約を設けていない場合、買主Bが責任追及するには、契約不適合があることを知ってから1年以内に不適合があることを売主に通知しなければならない。

7

Aが、BからB所有の土地付中古建物を買い受けて引渡しを受けたが、当該建物の主要な部分に欠陥があった。この場合において、Aは、この欠陥の存在を知らないまま契約を締結したときは、Bの契約不適合責任を追及して契約の解除をする場合、欠陥が存在しても契約を行った目的を達成することができるときであっても、解除は可能である。

契約不適合責任の契約の解除に、契約の目的が達成できるか否かは要件となっていない。