

権利関係⑤

契約の解除・債務不履行

○×式確認問題

【解答・解説】

- ✕ A所有の甲建物について、Aを売主、Bを買主とする売買契約が成立したが、Bが代金を支払った後、Aが甲建物の引渡しをしないうちに、Aに過失なく甲建物が焼失した場合、Bは当該契約を解除した上で、Aに対して損害賠償の請求をすることができる。
債務者に過失なく目的物が焼失した場合は、損害賠償請求はできない
- ✕ Aが、Bとの間でAが所有する甲建物の売買契約を締結した場合、引渡しまでの間に、Aのたばこの不始末が原因で甲建物が全焼したとき、Bがこの契約を解除するためには、Aに対し相当の期間を定めてその履行を催告しなければならない。
履行不能の場合は、催告して履行を待つ意味がないので、直ちに契約解除できる
- ✕ 売主Aは、買主Bとの間で甲土地の売買契約を締結したが、Bの債務不履行を理由に、Aは適法に甲土地の売買契約を解除した。そして、Aの当該解除前に、BがCに甲土地を売却し、BからCに対する所有権移転登記がなされているときは、BのAに対する代金債務につき不履行があることをCが知っていた場合には、Aは甲土地の所有権をCに対して主張できる。契約解除に伴う原状回復義務は、第三者の権利を害さない範囲で行わなければならない。
登記を備えた第三者の権利を害さない範囲という意味なので、AはCに対抗できない
- ✕ Aは、Bから土地建物を購入する契約（代金5,000万円、手付300万円、違約金1,000万円）をBと締結し、手付を支払った場合、Aの債務不履行を理由に契約が解除されたとき、AはBに対し違約金を支払わなければならない、手付の返還を求めることはできなくなる。
債務不履行を理由に解除した場合、当然に手付の返還を求めることができる。手付の返還と違約金の支払いは無関係である。
- 5 AはBに対する債務の支払いについて、Bの父が死亡したら支払うとした場合、Bは、Bの父の死亡を知ったときから履行遅滞になるとは限らない場合がある。
履行期の到来後、債務者が期限の到来を知ったとき、又は、②期限到来後に、債務者が履行の請求を受けたときのいずれか早い日から履行遅滞となる
- ✕ 金銭債務の不履行については、債権者は、損害の証明は不要であるが、損害額を証明しなければ、損害賠償の請求をすることができない。
金銭債務の不履行は、損害と損害額の両方とも証明は不要である

7

Bは、A所有の建物を引渡しと同時に代金を支払う旨の約束をして購入する契約を締結した。しかし、Aは、引渡し期日に建物を引き渡さなかったため、Bは代金の支払いをしなかった。この場合、Bは引き渡してくれないという事実のみでは、同時履行の抗弁権を主張できない。

Bの債務は代金の支払いなので、同時履行の抗弁権を主張するためには、現実の提供が必要

8

売買契約締結時において、手付が交付されたが、特に手付について定まった目的がなかった場合、当該手付は解約手付と推定される。

「推定規定」である。「みなされる」わけではないので、注意をすること

×

買主が手付を交付した後、売主の責めに帰すべき事由により売主の債務が履行不能となった場合において、損害賠償額について別段の定めがないときは、その額は、証明した損害額に~~手付の額を足した額~~となる。証明した損害額のみである。手付の額は足さない