

権利関係⑥

危険負担・契約不適合責任

○×式確認問題 【問題】

* 解答をするときは、必ずどこで判断したかを、下線を引くなどして明確にチェックを入れて、正誤判断をすること。不明なところは？マークを入れておくと後から復習しやすい。

- 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る。
- 2 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。
- 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るが、損害があっても、損害賠償請求はできない。
- 4 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。
- 5 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。

- 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2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っ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追完請求することができるが、追完ができず、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、契約解除は可能である。