

今回はまた少々欠席ないし遅刻が増えて30人の受験でした。今回は、平均点が8.5点と大きく上昇しました。易しかったでしょうか。

講義資料で△となるようなものは明確に○×が付くように改めていますし、暗記だけでは対応しにくいように、結論を一部入れ替えるなど細かい工夫をしていますが、皆さん、お気づきですよね。まだ全体の回数の4分の1程度です。この種の練習は、継続することがまずは第1歩なので、頑張っ

て下さい。暫定版の解説は補足説明を書く前に用意したものを流用したので長すぎました。簡略化します。

- 01 解約手付が交付された場合において、一方の契約当事者が履行行為の一部を行ったときには、~~もはやいずれの当事者も、手付放棄や手付倍戻しによって契約を解除することはできない。~~
手付解除の制限は相手方保護を理由としますから、一部履行をした側からの手付解除は差し支えないとされています(最大判昭和40・11・24民集19巻8号2019頁)。

- ② 民事の売買において、数量指示売買における買主の解除権・代金減額請求権は、裁判上行使する必要はなく、1年以内の行使によって保全された請求権は、10年間は消滅しない。
563条に関する大判昭和10・11・9民集14巻1899頁は裁判外の行使で足りるとしていません。

- 03 他人物売買において、売主が所有者から所有権を取得して買主に移転することができない場合であっても、買主は、売買契約締結時に他人物売買であることを知っていれば、~~売買契約を解除することができない。~~
暫定版の解説は講義教材の消した方の部分の解説を間違えて残していました。修正します。売主・買主の双方が第三者の所有物であると知っている場合には、「他人の物としての他人物売買」であり、権利者から取得すること自体が債務内容です。560条以下が想定している「自己の物としての他人物売買」の場合のように善意は必要ないと解されています(最判昭和41・9・8民集20巻7号1325頁)。

- 04 売買契約に要した費用は、特別の合意や慣習がなければ、両当事者が半分ずつ負担する。これに対して、債務の履行に要する費用は債務者の負担となるから、~~不動産売買契約における登記手続の依頼に必要な司法書士への報酬は、売主の負担となる。~~

判例(大判大正7・11・1民録24輯2103頁)は、契約費用として折半だとしていますが、講義で取り上げたとおり、登記費用は実務では買主負担の特約ないし慣行があります。また、司法書士への申請代行報酬は、依頼した者の自己負担です。

「司法書士への報酬は、売主負担となる」という部分に加えて、「債務の履行に要する費用は債務者の負担となるから」という部分を消している答案が少数ながら見られました。これは、「司法書士の報酬は、弁済費用として債務者である売主が負担する義務がある。」との考えを間違いだとする趣旨と解釈できるため、正解としました。ただし、弁済費用は原則として債務者負担となるという485条本文の規律を理解していない可能性も否定できませんので、自分でチェックして下さい(なお、本問の正答率は9割と高かったです)。

- ⑤ 他人物の売買がされた場合において、売主が所有者から所有権を取得して買主に移転することができない場合は、売主の債務は社会通念上不能となるが、通説によれば、所有者に当初から

売る気がなくても、売主の責任は、債務不履行責任である。

正しい。ドイツ法や日本法は、売主は、売った物の所有権等の財産権を移転する義務を負いますので、追奪は、その債務の不履行と位置づけられます。契約時に他人の所有物であっても、権利を取得して履行することは可能なので、原始的不能⇒契約無効という理屈も妥当しないと考えられました。3割が不正解で、瑕疵担保責任と混同したのか、債務不履行責任を消したものが多かったです。

- ①6 民法575条は、売買契約当事者間における果実と利息の帰属を決める規定であり、果実と利息及び管理・保管費用がほぼ対応することから、目的物引渡し前の果実の引渡しや利息等の支払いを要しないとする簡易な清算を規定する。買主は、代金支払債務を遅滞していても、目的物の引渡しを受けるまでは、利息の支払いを要しない。

果実と利息の対応関係だけが指摘されることも少なくありませんが、正確には管理費用をも含めて第1文のように理解されていることは、立法趣旨や判例からも明らかです（補足説明で丁寧に書きましたので、こちらは簡略にします）。第2文は、大判大正13・9・24民集3巻440頁・P1187。

- 07 民法が売買の予約として規定しているのは、一方当事者のみが売買契約を締結するか否かの選択権（＝予約完結権）を有する~~単務予約~~である。これに対して、当事者双方が予約完結権を持つのは、~~双務予約~~である。

一方の予約か双方の予約。「予約契約」では、本契約の締結に向けて努力する義務を負うだけで、予約完結権という形成権はなく、本契約が当然に成立するものではありません。3分の1以上が不正解だったのは解せません。補足説明の表を見えていますか？

- 08 土地の売買において登記簿上の面積が契約上表示された場合に、引き渡された土地の面積が不足すれば、~~買主は、民法565条に規定する救済を求めることができる。~~

最判昭和43・8・20民集22巻8号1692頁。数量表示の他に、数量を基礎にした代金額決定が要件です。

- 09 500万円の売掛代金債権を400万円で譲り受けたところ、弁済期になってこの債権の債務者が倒産し50万円程度しか回収の見込がないと判明した場合、債権譲受人は、~~特段の合意がなくても、譲渡人に対して、債権の名目額と実回収額との差額450万円の支払いを求めることができる。~~

569条は、特約を要するとしています。

- 10 土地売買契約が数量指示売買に当たる場合において、土地の面積が契約で表示されたよりも超過した場合、~~売主は超過分に比例する代金の増額を求めることができる。~~

最判平成13・11・27民集55巻6号1380頁。補足：同判決の批判的検討として、松岡久和「土地の面積超過と増額請求の可否」不動産取引判例百選[第3版]別ジュリ192号(2008年)150-151頁も参照。