

●テキストサンプル●
民法完全対応したテキスト（抜粋）

13. Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約を締結した場合、Aが甲土地の所有権を取得してBに移転することが、Aの責めに帰することができない事由により、移転できないときは、BはAに対して、損害賠償を請求することができない。(H28-6-1)
[○]
14. Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約を締結した場合、Aが甲土地の所有権を取得してBに移転することが、Bの責めに帰すべき事由により、移転できないときは、Bは、本件契約を解除することができない。(H28-6-2)
[○]
15. Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約を締結した場合、甲土地が抵当権の目的となり、そのことが契約の内容に適合しないときは、Bは、本件契約を解除することができる。(H28-6-4)
[○]
16. Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約を締結した場合、Aの責めに帰すべき事由により、抵当権の実行によってBが甲土地の所有権を失い損害を受けたとしても、BはAに対して、損害賠償請求をすることも契約を解除することもできない。(H28-6-3)
[×]
17. Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約を締結した場合、Bの責めに帰すべき事由によるものでなく、当該契約の不適合が数量に関するものであった場合、Bはその不適合を知った時から1年以内にAに通知しなければ、当該不適合を理由として担保責任を追及することができない。
[×]
18. Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約を締結した場合、Bの責めに帰すべき事由によるものでなく、当該契約の不適合が品質に関するものであった場合、Aは、Bに不相当な負担を課するものでないときは、Bが請求した方法と異なる方法で履行の追完をすることができる。
[○]
19. Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約を締結した場合、Bの責めに帰すべき事由によるものでなく、当該契約の不適合が種類に関するものであった場合、履行の追完が不能であるときでも、Bは、Aに対して履行の追完の催促をしなければ売買代金の減額請求することができない。
[×]
20. Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約を締結したが、Bの責めに帰すべき事由によるものでなく、AからBに移転した権利が契約の内容に適合しないものであったので、Bが相当の期間を定めて履行の追完の催促をしたが、その期間内に履行の追完がなかった場合、Bは、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求できる。
[○]
21. Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約を締結したが、Bの責めに帰すべき事由によるものでなく、AからBに移転した権利が契約の内容に適合しないものであったが、Bは、その契約不適合を知った時から1年以内に何ら対応しなかった場合、当該不適合を理由として履行の追完の請求をすることができない。
[×]

8. 売買の効力（買主の保護と売主の責任）

売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う。（民法560条）

※ 不動産売買の場合、売主は、買主に対して、利害関係のある第三者に対しての対抗要件である「登記」（民法177条）を移転する（対抗要件を備えさせる）義務を負う。

[1] 他人の権利（全部又は一部）の売買における売主の義務

他人の権利（権利の一部が他人に属する場合におけるその権利の一部を含む。）を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。（民法561条）

※ 他人の財産を目的とする売買契約（他人物売買）も有効に成立する。（民法555条）

※ 売主はその目的物を取得して買主に移転する義務（権利取得移転義務）を負い、他人物の売主が買主に権利を移転できない場合には、債務不履行となり、買主は「損害賠償請求権」「契約の解除権」の行使ができる。（民法564条）

※ 債務不履行による損害賠償請求は、売主の責めに帰することができない事由によるものであるときは損害賠償責任を負わない。（民法415条）

※ 契約の解除は、催告解除（民法541条）も無催告解除（民法542条）も認められる。ただし、その「契約不適合」が「軽微」な場合（民法541条）には、解除できない。債務不履行が買主の責めに帰すべき事由があるときは、買主は解除できない。（民法543条）

[2] 買主の追完請求権

① 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない（契約不適合）ときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる「履行の追完」を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による「履行の追完」をすることができる。（民法562条1項）

② この不適合（契約不適合）が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、この規定による「履行の追完」の請求をすることができない。（民法562条2項）

※ 引き渡された目的物が、契約の内容（種類、品質又は数量）に適合しない（契約不適合）場合、不完全履行となり、買主は売主に対して、「履行の追完」を請求できる。

※ 「履行の追完」とは、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しをいう。

※ 買主に帰責事由があるときには、追完請求権は、認められない。