

TAC②⑤・平成8年問11問（改題）

AがBに対し、A所有の建物を売り渡し、所有権移転登記を行ったが、まだ建物を引渡していない場合で、代金の支払いと引き換えに建物を引き渡す旨の特約があるときに関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

① 代金の支払いおよび建物の引渡し前に、その建物が地震によって全壊したときは、Aは、Bに対して代金の支払いを請求することはできない。

誤

建物について・・・建物は全壊していますので、建物について滅失の登記がされます（テキストP33）。

Aの建物引渡し義務について・・・引渡し前に建物は地震により全壊しているため、412条の2の履行不能となり、BはAに対し同条1項により引渡しの請求ができなくなります。そしてAには415条1項但書により、損害賠償義務も発生しません。

Bの代金支払い義務について・・・売買契約は、Aの引渡し義務が履行不能となっても存続していますので、Bの代金支払い義務も存続することになり、AはBに代金の支払いを請求することができます。この請求に対しBは、536条1項により、履行（支払い）を拒むことができます。またBは542条1項により、契約を解除し代金の支払いを免れることができます（545条・判例）。

② 代金の支払い及び建物の引渡し前に、その建物の一部が地震によって損壊したときは、Aは、代金の額から損壊部分に見合う金額を減額した額であれば、Bに対して当然に請求することができる。

当然に請求することができるとあるのが**誤**りです。

建物の売主は、契約内容に適合した目的物を引渡す義務があります。この義務を全うさせるため、民法は、買主の権利として追完請求権（562条）・代金減額請求権（563条）等の売主の担保責任を規定しています。そして、買主からの追完請求⇒売主の追完がない⇒買主の代金減額請求となり、代金の減額より履行の追完が先行します。問題文では地震によって損壊した部分の修補による追完が先行します。

③ Aが自己の費用で建物の内装改修工事を行って引渡すと約束していた場合で、当該工事着手前に建物が地震で全壊したときは、Aは、常に内装改修工事費相当額をBに対して償還しなければならない。

民法 422 条の 2 代償請求権の問題 **誤**

第四百二十二条の二 債務者が、その債務の履行が不能となったのと同じ原因により債務の目的物の代償である権利又は利益を取得したときは、債権者は、その受けた損害の額の限度において、債務者に対し、その権利の移転又はその利益の償還を請求することができる。

本事例を 442 条の 2 にあてはめると

- 1、債務の履行が不能となったのと同じ原因・・・建物が地震で全壊 OK
- 2、債務の目的物の代償である利益・・・内装改修工事費相当額 ？
- 3、債権者は、その受けた損害の額の限度・・・？

2 について・・・ここでの A の利益は、工事費の支払いを免れたという消極的な利益です。**目的物の代償である利益を取得した**ことにはなりません。

3 について・・・TAC 問題集 P51 の解説ですと B が払う代金の支出を損害と解していますが、そうだとすると損害が発生するか否かは B が解除権を行使する否か、あるいは代金の支払いをするか否かにより、損害が発生したり、しなかったりすることになります。すなわち B の意思でどちらにでもできることになります。B に損害が生じているとするのは不公平です。

民法 442 条の 2 の制度趣旨は、履行不能から生ずる利害を公平の観点から調整するものです。

④ B が代金の支払いを終え、建物の引渡しを求めたのに A が応じないでいる場合でも、建物が地震で全壊したときは、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。

413 条の 2 第 1 項・542 条 1 項 1 号・ 545 条 により**正**しい