

第1. 売買

論点 数量に関する担保責任（契約不適合責任）

◇◆論証◆◇

総合 294 頁
問題 第 44 問

1 意義

数量に関する契約不適合責任（562条以下）が認められるためには、売買の「目的物」が、「数量に関して契約の内容に適合しない」といえることが必要である。

数量に関する契約不適合性の判断は、当事者において目的物の実際に有する数量を確保するため、一定の面積・容積・重量・員数又は尺度あることを売主が契約において表示し、かつ、この数量を基礎として代金額が定められているか否かで決せられる。

2 損害賠償請求の範囲（土地の売買に関して）

土地の数量不足分の値上がり利益が契約不適合責任の損害賠償の範囲に含まれるか。

法は、数量不足に関する契約不適合責任に関して、損害賠償に関する一般規定を準用しているのであるから（564条、415条）、損害賠償の範囲は416条によって画されることになる。

（416条の解釈を簡単に述べた上で）

土地の個性は千差万別であって、土地の個性の一部である面積の評価が、土地の持つ様々な個性全体について買主がした評価の中で占める比重は必ずしも明らかでない。

したがって、土地一般の売買においては、土地の面積の表示は、土地がその表示された面積においていかなる用途にも適合することを担保する趣旨であるとまでは解されない。

そのため、上記利益は、「通常生ずべき損害」としては、賠償請求の対象とならない（同条1項）。

もっとも、売買の対象である土地の面積の表示が代金額決定の基礎としてなされたにとどまらず、買主が売主に対し、特定の

●最判昭43.8.20

●最判解民事篇昭和57年度74頁以下

用途のために一定の面積が必要である旨を説明し、あるいは、転売利益を得ることを目的としていることを説明し、売主がこのような特定の契約目的に適合するものとして面積の表示をした場合など、売買契約の目的を達成する上で特段の意味を有するものであるときは、上記利益は、「特別の事情によって生じた損害」に当たり、当事者（売主）にその予見可能性が認められるとして、賠償請求の対象となると解する（同条2項）。

●最判昭57.1.21
【百選II 52】

3 代金増額請求の可否

当事者が契約で定めた数量を超過していた場合、563条の類推適用によって超過分の代金増額請求ができないか。

563条は、数量の不足を前提として、買主の法的救済手段を定めているのであるから、数量超過の場合にこれを類推する基礎に欠ける。また、わが国では、このような場合は買い得として処理するという慣行がある。

したがって、同条の類推適用は否定すべきである。

もっとも、当事者の契約の合理的な解釈によって増額請求が肯定される場合があり得る。

●最判平13.11.27
●最判解民事篇平成13年度（下）
788頁参照

◇◆論証◆◇

事 例

住宅建築のために土地を購入したところ、建築制限があつたため、建物を建てられなかつた。

本事例において、土地の買主は建築制限が課されていることを理由として、売主に対して契約不適合責任を追及することが考えられるが、どの条文によるべきか。

行政法規による土地の利用制限は、売主にその制限のない土地の引渡しをすべき法律上の義務が課されるものではないから、用益的権利の除去が求められる、権利に関する契約不適合（565条）とは場面を異にする。また、法律的瑕疵があつても、競売においてはその確実性を重視して契約不適合責任を否定するべきである（568条1項及び4項参照）。

したがつて、本事例において土地の買主は品質に関する契約不適合責任（562条以下）を追及すべきである。

●最判昭41.4.14

論点 土地利用権の瑕疵と担保責任（契約不適合責任）

◆◆論証◆◆

事例

土地利用権付きの建物の売買で土地に地盤沈下があった。

本事例で、売買の目的となった土地利用権の品質に関する契約不適合があるとして、買主は売主に対して契約不適合責任を追及することができるか。

1 土地利用権が賃借権の場合

売買の目的は建物と賃借権であり、土地ではない。賃借権は、賃貸人の履行を通じて賃借物を使用収益し得る債権にすぎない。また、土地の瑕疵についての責任は賃貸人に追及すべきである（606条1項）。仮に、賃貸人が無資力であったとしても、それは債権の売主（旧賃借人）が当然に担保するものではない（569条参照）。

したがって、土地に瑕疵があったとしても、賃借権の品質に関する契約不適合があるとして、契約不適合責任を追及することはできない。

ただし、敷地の面積の不足、敷地に関する法的規制又は賃貸借契約における使用方法の制限等の客観的事由によって賃借権が制約を受けて売買の目的を達することができないときは、建物と共に売買の目的とされた賃借権に瑕疵があると解する余地がある。

2 土地利用権が地上権の場合

地上権は設定者を介すことなく、直接土地を使用する物権であるから、使用できなければ権利の瑕疵といってよい。また、土地の所有者（地上権の設定者）は物権の負担を負うのみで修繕責任を負わないから、解除を認めなければ買主を十分保護することができない。

したがって、土地に瑕疵があった場合には、地上権の品質に

総合 296 頁

- 最判解民事篇平成3年度161頁
参照

•最判平3.4.2
【百選Ⅱ 54】

総合 296 頁

関する契約不適合があるとして、契約不適合責任を追及することができるとができる。

◆◆論証◆◆

1 担保責任の期間制限（566条）

- (1) 「買主がその不適合を知った時」とは、売主に対し契約不適合責任を追及し得る程度に確実な事実関係を知った時を指すと解する。この時点以前は買主に権利行使を期待できず、権利が消滅すると酷だからである。
- (2) 「通知」とは、単に契約との不適合がある旨を抽象的に伝えるのみでは足りず、細目にわたるまでの必要はないものの、不適合の内容を把握することが可能な程度に、不適合の種類・範囲を伝える必要があると解する。「通知」の趣旨は、引き渡した物の種類や品質に関する欠陥等は時間の経過とともに不分明となるため、不適合を知った買主から早期にその事実を売主に知らせ、売主にその存在を認識し把握する機会を与えることにあるからである。

2 消滅時効の適否

- (1) 種類・品質に関する契約不適合責任については、特に期間制限の定めがあるため（566条）、消滅時効の規定の適用が排除されるとも思える。

しかし、法律関係の早期安定のための権利行使の期間制限と永続した事実状態の尊重のための消滅時効とは制度趣旨を異にするので法条競合の関係はない。また、消滅時効にかかるとすると、買主が契約不適合を発見しない限り契約不適合責任が永久に存続することになり、売主の責任が過大になる。

以上より、債権の消滅時効を定める166条1項は適用される。

- (2) ただし、買主が契約不適合を発見し得るのは目的物の引渡しを受けたときからであり、それ以降に初めて権利の上に眠る者と評価し得るので、客観的起算点（166条1項2号）は、買主が目的物の引渡しを受けた時である。

●最判平13.2.22
参照

●損害賠償請求権に関する最判平13.11.27【百選II 53】、最判解民事篇平成13年度（下）751頁

●最判解民事篇平成13年度（下）752、760頁

◇◆論証◆◇

（契約不適合責任・錯誤取消し、双方の要件を認定した上で）

これらは要件・効果を異にする別の制度であるから、その適用において論理的な優先関係はない。また、選択的に主張を認めた方が買主保護に資する。

したがって、買主が選択的に主張することができると解すべきである。