



妙高高原笹ヶ峰

改正民法(売買編)

今月のMDレポートは、改正民法における売買の実務に影響する変更点をレポートします。本年2月号でレポートしました「契約不適合」も同様ですが、今回は、手付解除や債務不履行解除と損害賠償についての改正点をご報告いたします。

1 手付解除の改正

【改正前】 買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。



【改正後】 買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を**現実に提供して**、契約の解除をすることができる。ただし、**その相手方**が契約の履行に着手した後は、この限りでない。

売主の手付解除は、口頭では足りず、買主に面談し、受け取りを催告、現実に買主に資金を提供する事が必要です。買主が受け取りを拒否した場合は、弁済の準備をしたことを通知し、その受領の催告をすれば足りる。(現実には供託する尚、買主が手付解除の場合は、意思表示のみで良い。(口頭による提供)

履行の着手とは？

- ① 買主の履行に着手の一例
 - ・買主が、引渡しやその履行を求めて、いつでも代金を支払できる状態であったとき。
 - ・買主が履行期日前に残代金と引き換えに物件の引渡しを求めたとき。
 - ・農地法5条の許可申請において、売主買主連名で申請書を提出したとき。
- ② 売主の履行に着手の一例
 - ・売主による売買物件の賃貸借契約の解消(退去)
 - ・売主による売買物件の境界確定作業着手完了
 - ・売主による売買物件の抵当権の抹消登記完了



履行の着手に該当しない場合

- ・買主が残代金の準備をして口頭での提供をしたうえで履行を催促しても、売主が移転先を確保する為の履行期が約1年9か月後に定められていた場合など、履行期までに相当の期間がある時点でなされたなどの事実関係の基においては、買主の測量や催告は、履行の着手に当たらない。
- ・売主による売買物件の鍵の交付
- ・売主による売買物件の司法書士への登記手続きの委任
- ・買主による金融機関への融資申込及び承認等。

手付流し、手付倍返しによる契約解除は、契約の「相手方」が履行の着手を行った時点から契約解除はできなくなる。従って「自分が契約の履行に着手したが、相手方は履行の着手をしていない」状態であれば、自ら手付流し、手付倍返しによる契約解除を行うことは可能である。

2 債務不履行解除と損害賠償

- ① 契約解除するには、相手方の故意過失が必要か？

改正前民法では、「相手方に故意、過失があるから契約解除ができる。」相手方の帰責事由が必要であったが、改正民法では、「相手方に帰責事由(故意過失)がなくても解除を認めている。債務が履行されない事の要件あれば足りる。

【例】 契約前日の夜、売買目的物の建物が類焼で全焼してしまった場合、売主に故意過失はないが買主は解除できる。売主が移転登記をしようとしたところ、天災地変で引渡が出来なくなったときは、契約解除できなかったがこれが可能となった。

- ② 契約違反による損害賠償

改正民法では、解除と損害賠償は別の話としてとらえる。

改正民法でも、相手方の帰責事由(故意過失)が必要である。履行不能以外の債務不履行(履行遅滞・不完全履行・履行不能)全般に債務者の帰責事由が必要である事がより明確となった。

- ③ 債務不履行解除には、催告が必要か？

債務不履行を理由に解除する場合、解除する側から相手方に対して履行の催促(催告)をすることが原則必要であったが、債務不履行解除をする場合、債務者に債務の履行の機会を与える為、原則催告を要するとした。

但し、下記の場合、無催告解除が認められる。

- A 債務者が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確にしたとき(決済日に売主が移転登記・引渡しをしないと言明している場合等)
- B 債務の一部の履行が不能である場合又は債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約目的を達する事が出来ないとき。(決済前に売主が100坪の土地売買のうち、90坪を第三者に売却し移転登記引渡しをってしまった時)
- C 債務者がその債務の履行をせず、債権者が催告しても契約目的が達するに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。(建売住宅の売買で、建築確認が取れないで建築に着手しない時等)