

「民事裁判実務の基礎〔3版〕上」197頁)。

㊦ 履行不能が債権者の責めに帰すべき事由

第2節 売買契約に基づく目的物引渡請求訴訟

☆ 売買契約に基づく所有権移転登記手続請求等→第9章第3節第7(401頁)参照

第1 要件事実

1 売買契約に基づく目的物引渡請求の請求原因

(1) 売買契約に基づく目的物引渡請求の請求原因の要件事実

※ 「改訂紛争類型別要件事実」19頁、村田ほか「要件事実論30講〔4版〕」165頁(2)、「10訂民事判決起案の手引(補訂)」事実摘示9頁10・同(民法改正)12頁10

㊦ 売買契約の成立

(2) 目的物が被告の所有であること

売買契約に基づく目的物引渡請求の場合、目的物が被告の所有であることは要件ではない(「改訂紛争類型別要件事実」19頁、「10訂民事判決起案の手引(補訂)」事実摘示10頁注・同(民法改正)13頁注②)。

(3) 代金額の記載

売買契約の要素は、民法555条の規定から、売買の目的物(財産権)と代金額又は代金額の決定方法の合意と解されるから、これらについて具体的に主張立証する必要があるとされている(村田ほか「要件事実論30講〔4版〕」166頁)。しかし、売買契約に基づく目的物引渡請求において、代金額が争点とならないものについては、代金額の支払について争いがなければ、それについて審理・認定する意味はないことになる。ただ、売買契約に基づく目的物引渡請求においても、同時履行の抗弁権

(民533条)が提出され、代金額が争いとなっている場合には、代金額を主張・立証する必要がある(大島「民事裁判実務の基礎〔3版〕上」66頁)。

2 売買契約に基づく目的物引渡請求における抗弁等

(1) 同時履行の抗弁権(権利主張)

「原告(買主)が代金を支払うまで目的物の引渡しを拒絶する。」

※ 「改訂紛争類型別要件事実」19頁(1)、村田ほか「要件事実論30講〔4版〕」175頁、大島「民事裁判実務の基礎〔3版〕上」105頁3

☆ 不動産の売主の目的物引渡債務と買主の代金支払債務→本章本節第2(330頁)参照

(2) 停止条件付解除の抗弁の要件事実

相当の期間を定めて代金支払を催告すると同時に、債務者(買主)が催告期間内に代金を支払わないときは売買契約を解除するとの意思表示をする場合、「債務者(買主)が催告期間内に代金を支払わなかったこと」について債権者(売主)が主張立証責任を負うとすることは、通常の催告解除の場合と比較して均衡を失し、当事者間の立証の公平な負担という観点からも妥当でないとして、この意思表示の内容を合理的に解釈し、「催告期間が経過した時に売買契約を解除する」との停止条件付解除とみるのが相当であるとされている(「改訂紛争類型別要件事実」19頁・20頁)。

売買契約に基づく目的物引渡請求において、被告(売主)が、原告(買主)の代金支払債務の履行遅滞を理由として、停止条件付解除の意思表示をする場合、被告(売主)は、抗弁として以下の事実を主張立証することができる(「改訂紛争類型別要件事実」20頁)。

㉞ 代金支払の催告

㉞の催告の際、催告期間が経過した時に契約を解除するとの意思表示をしたこと

㉞ 催告期間が経過したこと

㊦ 被告(売主)が㊥の催告以前に売買契約に基づき目的物の引渡しの提供をしたこと

(3) 当然解除特約〔失権約款〕の抗弁の要件事実

※ 「改訂紛争類型別要件事実」22頁

㊧ 原告(買主)が被告(売主)との間で売買代金の支払期日(確定期限)の合意をしたこと及びその支払期日が経過したこと

㊨ 原告(買主)が被告(売主)との間で、その売買契約について当然解除特約(代金の弁済期が経過したときは売買契約は当然解除されたものとしてその効力を失うとの合意)をしたこと

㊩ 被告(売主)が㊧の支払期日に先立ち売買契約に基づき目的物の引渡しの提供をしたこと

(4) 手付契約に基づく解除の抗弁等

ア 手付契約に基づく解除の抗弁の要件事実

※ 「改訂紛争類型別要件事実」22頁、加藤「要件事実の考え方と実務〔4版〕」50頁、大島「民事裁判実務の基礎〔3版〕上」201頁

㊪ 原告(買主)が被告(売主)との間で売買契約に付随して手付金を交付することに合意したこと

㊫ 原告(買主)が被告(売主)に㊪の合意に基づく手付金を交付したと

㊬ 被告(売主)が原告(買主)に対して契約解除のためにすることを示して㊫で交付を受けた手付金の倍額を現実に提供したこと(民557条1項)

平成29年法律第44号の民法改正(令和2年4月1日施行)前の民法557条(手付)1項では「売主はその倍額を償還して」とされていたが、同改正により同項は「売主はその倍額を現実に提供して」とされ、買主に受領させることまでは不要である(大判大3. 12. 8民録20輯1058頁)が、単に口頭により手付の倍額を償還する旨を告げてその受領を催告するのみ

では足りず、常に現実の提供を必要とする（最判平6. 3. 22民集48巻3号859頁）（「改訂紛争類型別要件事実」22頁、筒井ほか「一問一答民法（債権関係）改正」271頁、岡口「要件事実マニュアル2巻（6版）」70頁ウ）。

⑤ 被告（売主）が原告（買主）に対して売買契約解除の意思表示をしたこと

イ 手付解除の抗弁に対する再抗弁

（ア）解除権留保排除の合意の再抗弁の要件事実

※ 「改訂紛争類型別要件事実」23頁（17頁）、加藤「要件事実の考え方と実務〔4版〕」50頁

⑦ 原告（買主）が被告（売主）との間で手付交付の合意（前記ア⑦）について解除権の留保をしないとの合意をしたこと（最判昭29. 1. 21民集8巻1号64頁）

違約手付の約定は解除権の留保と両立し得るとするのが判例である（最判昭24. 10. 4民集3巻10号437頁）から、手付解除に対して違約手付の約定を主張しても、再抗弁としては主張自体失当である（「改訂紛争類型別要件事実」23頁（17頁））。

（イ）履行の着手の再抗弁

a 履行の着手の再抗弁の要件事実

※ 「改訂紛争類型別要件事実」23頁（17頁）、加藤「要件事実の考え方と実務〔4版〕」50頁

⑧ 原告（買主）が被告（売主）の解除の意思表示に先立ち履行に着手したこと

b 相手方の履行の着手

手付契約によって留保された解除権の行使は、相手方が契約の履行に着手するまでに限られる（民557条1項）。

c 履行の着手の意味

履行に着手したとは、客観的に外部から認識し得るような形で履行

行為の一部をし又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をしたことをいう（最大判昭40. 11. 24民集19巻8号2019頁）（「改訂紛争類型別要件事実」23頁（17頁）、岡口「要件事実マニュアル2巻（6版）」71頁）。

第2 不動産の売主の目的物引渡債務と買主の代金支払債務

不動産の売主の目的物引渡債務と買主の代金支払債務との間に同時履行の関係を認めるべきかについては争いがある。判例、有力説（我妻栄「債権各論上巻〔民法講義V₁〕」（岩波書店）93頁、内田「民法Ⅱ3版」50頁・51頁）は、不動産の売買契約では、代金の支払と対価関係に立つのは所有権の移転であり、登記が移転すれば買主はその所有権を対抗することができるのであるから、原則として、目的物の引渡しがなくとも代金の支払を拒絶することはできないが、目的物の引渡しが重要な意味を有する場合には代金支払と引渡しの上に同時履行の関係を認めてよく、建物の売買は通常これに当たり、代金支払と目的建物引渡との間にも同時履行関係を認めてよいとしている（村田ほか「要件事実論30講〔4版〕」175頁（イ）、岡口「要件事実マニュアル2巻（6版）」14頁（イ））。

- * 大判大7. 8. 14民録24輯1650頁（土地の売買について、特別の事情等のない限り所有権移転登記を受けながら目的土地の引渡しを受けていないとして代金支払を拒めないとした。）、最判昭34. 6. 25判時192号16頁（建物の売買について、売主の建物引渡及び所有権移転登記手続をなすべき義務と買主の代金支払義務とは特段の事情のない限り同時履行の関係にあるとした。）