

売買契約

代金により財産権移転

売買は当事者の一方（売り主）が、ある財産権を相手方に移転することを約束し、これに対して相手方（買い主）がその代金を支払うことを約束する契約です（民法 555 条）。

私たちの日常生活で、日用品の購入から土地・建物の不動産売買まで、売買契約はいろいろな契約の中でも最もなじみの深いものでしょう。

民法は、売買の対象を財産権と定めているので、動産や不動産のような有体物だけでなく、貸金債権や特許権など財産的価値があるものならば売買の対象となります。

法律上、売買契約は売り主と買い主の意思の合致だけで成立し、財産権の移転や代金の交付を要件とするものではありません。また、実際の取引では売買契約書が作成されることが少なくありませんが、原則として契約書の作成を要件とするものではありません。

売買契約が成立すると、売り主は目的である財産権を買い主に移転しなければならず、動産の売買ならば引き渡し、不動産ならば引き渡しと登記、債権ならば債務者への通知、農地の売買の場合は農地法上の許可申請手続き、賃借権の売買ならば賃貸人の承諾を得る手続きなど、買い主が完全な権利を取得できるよう実行する義務があります。

また、他人の有する権利を売買したときでも契約は無効ではなく、売り主は他人からその権利を取得して買い主に移転しなければなりません（同 560 条）。

さらに、民法は売り主の担保責任を規定していますが、それには権利の瑕疵についての責任と物の瑕疵についての責任とがあります。担保責任の追求方法としては、契約解除、損害賠償請求、および代金減額請求が規定されています。

権利の瑕疵に対する担保責任には、①目的たる財産権が他人に属する場合②数量の不足または一部滅失の場合③地上権など他の権利により利用の制限がある場合④担保物権の設定がある場合の 4 つの場合があります。

他方、物の瑕疵に対する担保責任は、売買の目的物が通常有すべき品質、性能を備えない場合の責任です。民法 570 条は売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合に売り主が担保責任を負うことを規定しています。

この責任を瑕疵担保責任と呼んでいます。売買の瑕疵担保責任については、議論の多いところですので、次回に詳しく説明します。

