



村 千鶴子 Mura Chizuko 東京経済大学現代法学部教授・弁護士 日本消費者法学会理事
専門は契約法、消費者法。国民生活センター消費者判例情報評価委員会、経済産業省消費経済審議会、東京都消費者被害救済委員会などの委員を務める。著書に「Q&A 消費生活相談の基礎知識－知っておきたい民事のルール」(ぎょうせい)、「誌上法学講座－特定商取引法を学ぶ－」(国民生活センター)ほか多数。

売買契約

1 はじめに

「**売買契約**」は金銭で代金を支払って商品を購入する契約のことで、私たちの日常生活では最も身近な契約です。

民法では、売買契約について「**売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる**」(555条)と定めています。

コンビニやスーパーマーケットなどの小売店で商品を購入する場合には、その場で購入する商品の引渡しを受けるとともに、それと引き換えに対価の支払いもするので、その場ですべてが完了してしまいます。このような事情があるためか、小売店での買い物が**売買契約**であると認識されにくいようです。

民法では、**売買契約**は、売り手と買い手との合意によって契約の効力が生ずる、つまり有効な契約が成立すると定めています。合意によって契約が成立するものを「**諾成契約**」といいます。諾成契約とは、最もありふれた契約スタイルであるといえてよいでしょう。普段の暮らしで日々行っている買い物は、この**売買契約**が締結された時に、その場で契約内容の履行も済ませてしまうものといえます。

売買契約は、このような日常の買い物のほか

に、土地や建物、マンション、自動車、家具、家電製品、ペット(愛玩動物)など、購入する商品の範囲は多岐にわたります。マンションの**売買**とコンビニでの買い物では、ずいぶん違うイメージですが、民法上はどちらも**売買契約**という同一の種類の契約です。

Point!

商品の特殊性によって宅地や建物の**売買**には宅地建物取引業法、ペットの**売買**の場合には動物愛護法などの特別法が関係してくる場合があるので、注意が必要です。訪問販売などの特殊な販売方法の場合には**特定商取引法**の適用がある可能性があります。訪問販売などでは、**特定商取引法**で、申込書面や契約書面の交付が義務づけられていますが、これらの書面交付義務は「行為についての規制」です。これらの書面の交付を契約の成立要件とする旨の定めはなく、民法の諾成契約の基本ルールについてまでは修正していません。したがって、法律で義務づけられた書面が交付されていなくても、**売り手と買い手の意思表示に一致があれば、売買契約は有効に成立します**。ただし、法律で定められた書面の交付がない場合には、クーリング・オフ期間の起算日が到来しないので、クーリング・オフをすることによって契約を解消することができます。

前述のように対価を支払う契約を「**有償契約**」といいます。売り手が商品の引渡しの債務を負い、買い手が代金を支払う債務を負うというよ

うに、契約当事者の双方がともに債務を負担することになる契約を「**双務契約**」といいます。現代社会は、貨幣経済が発達していることから、有償契約が一般化しています。売買契約は、日常的な取引であるとともに最も基本的な有償契約であることから、民法の売買に関する規定は、売買以外の有償契約にも原則として適用されず(559条)。したがって、契約の基礎を学ぶうえでは、売買契約は大変重要な規定であるといえます。

今回は、売買契約に関する規定のうち、消費生活相談において常識として知っておく必要があると思われる基本的なことを中心に取り上げます。具体的には、「**手付**」と「**瑕疵担保責任**」の2つが中心的なポイントになります。

2 手付とは何か

買い物をするときに、その場では代金の全額を支払わないで、とりあえず売買代金の1割前後のお金を手付として支払っておく場合があります。土地や建物、マンションなどの不動産取引でよく行われるやり方です。それ以外でも例えば、街を歩いていたときにたまたま普段から欲しいなと思っていた高額商品を見つけた場合に、店に「頭金を置いていくから、取っておいてください。残りの代金は〇日までに持ってくるから、その時に商品も受け取っていきますのでよろしくお願いします」などと頼んで、代金の1割前後のお金を支払い、後日残りの代金の支払いと引き換えに商品を受け取ることにする場合などもあります。

支払うときに「これは手付です」と明示する場合がありますが、当事者間はその意味をあまり意識していない場合もあります。このような場合の手付とは、いったいどういう意味合いのものかという問題です。この点について民法は、次のように定めています。

「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。

2 第545条第3項の規定は、前項の場合には、適用しない」(557条)

この趣旨は、買い手が手付を支払った場合には契約において、当事者間に解除権を留保したものと解釈するということです。具体的には、契約相手が契約の履行に着手する以前であれば、買い手は手付を放棄することによって契約を解除することができる、売り手は受け取った手付を倍返しすれば契約を解除することができる、との合意があったものとして扱うということです(不動産バブルの時代には、売り手である不動産業者が手付を倍返しして契約を解除する事態が起きていました。不動産価格は日々上昇していたので、不動産業者としては、手付を倍返ししてでも契約を解除して、上昇した価格で次の買い手に売ったほうが儲かる時代だったのです)。

545条3項は「解除権の行使は、損害賠償の請求を妨げない」との規定です。手付による契約解除についてはこの規定は適用しないという趣旨は、手付の放棄や倍返しだけで処理してしまい、仮に契約解除によって相手方がそれ以上の損害を被ったとしても損害賠償をする義務はないという意味です。

契約の原則では、自分が締結した契約は、契約自由の原則により、守ることが義務づけられています。契約締結後の判断で、一方的に解除することは原則として認められません。ただし、「契約又は法律の規定により当事者の一方が解除権を有するときは、その解除は、相手方に対する意思表示によってする」ことができます(540条)。手付というのは、「契約により解除権を認めた」場合に該当します。こういうものを**約定解除権**といいます。

3 手付のいろいろ

ただし、手付にはいろいろな種類のものがあります。契約を締結したことを証明するために



支払う手付を「証約手付」といいます。前述の約定解除権を定めた手付のことを「解約手付」といいます。債務不履行の場合に、損害賠償として没収するためのものである場合には「違約手付」といいます。

契約の際に手付を支払うに当たって、当事者間で「これは証約手付ですよ」とか「違約手付ですよ」などと合意することは自由です。契約で手付の種類について明確に合意をしていた場合には、その種類の手付と解することになります。

問題は、当事者間で手付のやりとりはされているものの、どの種類の手付であるのかが明確にされていない場合にはどのように解釈したらよいかということでした。民法では、このような場合には解約手付として扱うものと定めたわけです。

民法の手付についての規定がこのような内容になったのは、それまでの西欧での取引実態も日本における取引実態も、手付は解約手付として支払われることが通常だったからであると説明されています。立法時の取引慣行を民法の条文としたということです。

では、手付を支払うときに「証約手付です」とか「違約手付です」という約束を明確にしていた場合には、買い手は手付を放棄して契約を解除することはできないのでしょうか。この問題に関して、裁判所は、当事者間の契約で証約手付、あるいは違約手付だと明示して手付が支払われている場合でも、解約手付ではないことが明確にされていない場合には違約手付や証約手付であるとともに解約手付でもあると解すべきであるとの判断を示しました。「これは違約手付であって、解約手付ではない」ことが契約の中で明示されている場合に限って、手付を放棄して契約を解除することはできないということになります。

4 契約締結の費用など

売買契約を締結する際には、契約締結の費用や履行日(商品の引渡しの日や代金の支払日)や

履行場所を契約内容で決めることが普通です。この場合には、当事者間で定めた契約内容に従って処理することになります。売買契約の締結の際にすべての履行が完了してしまう場合は、特に問題とはなりません。しかし、履行関係が残るのにきちんと契約で決めなかった場合には問題となる場合があります。

そこで、民法は、売買契約に関する費用について、「売買契約に関する費用は、当事者双方が等しい割合で負担する」(558条)と決めました。

代金の支払期限については、「売買の目的物(商品のこと)の引渡しについて期限があるときは、代金の支払いについても同一の期限を付したものと推定する」(573条)と決めました。売買の対象である商品と引き換えに代金を支払うものとして扱う、という趣旨です。通信販売などでよく見かける前払式の取引は、これとは異なる特約を設けているということになります。

代金の支払場所については、「売買の目的物の引渡しと同時に代金を支払うべきときは、その引渡しの場所において支払わなければならない」(574条)と定めています。支払場所や方法について特に契約で決めていない場合で、店に行って商品を受け取ることになっている場合には、代金も店に持って行って支払うということです。消費者宅に商品を届けてもらう約束になっている場合には、消費者宅で支払うことになります。

5 瑕疵担保責任とは何か

売買契約で購入した商品を受け取ってしばらく経過してから、受け取った商品に外から見ただけでは分からない傷があることが判明したという場合には、買い手である消費者は販売業者に対してどのようなことを求めることができるのでしょうか。

売買契約を締結するときに、初めから傷があることが分かっていた場合には、傷があることを前提として価格などの取引条件を決めていま

すから、このような問題は起こりません。ところが、契約締結段階で可能な範囲内で商品の確認をしても傷があることは分からなかった場合には、消費者は、商品には傷がないものとして価格などの取引条件を決めています。また、傷がないことを前提にして、購入するかどうかの意思決定をしています。

それなのに、売買契約締結時には分からなかった傷があることが契約の履行後になって判明した場合には、トラブルが発生します。消費者としては「こんな傷があることを知っていたら、そもそも購入しなかった」という場合もあるでしょうし、「傷のない完全なものだと思ったから、これだけの金額を支払う価値があると思ったのだ。傷があるならこんな代金を支払うはずがない」という場合もあるでしょう。

例えば、売買契約の対象の商品が大量生産品であり、事態が判明した際に、消費者からの申し出に基づいて販売業者が傷のない商品と交換してくれたというのであれば、話し合いにより問題は解決することになります。しかし、販売業者から「契約に基づいた商品の引渡しは済んでいる。あなたも納得して引渡しを受けたじゃないか。後になって苦情を言われても困る」と主張してきた場合には、どう考えるべきかという問題です。

売り手の事業者が、傷物であることを知っていたのにこれを隠して売りつけたという場合には、消費者契約法に基づいて取消しできる場合があります。商品の品質についての不実告知がある場合や不告知に当たる場合には、取消しができます。あるいは、売買契約の締結には問題はなかったが、売買契約締結後の履行の段階で、販売業者に不注意な点があつて傷物の引渡しが行われることになったという場合には、債務不履行に該当する場合があります。債務不履行に該当する場合で、傷が大きくて購入する意味がないという場合には(契約の目的を達成できない)、契約について債務不履行を理由に解除

できます。また、債務履行により被った損害の賠償を求めることもできます。

ところが、販売業者も売買契約締結時に商品に傷があることを知らなかったうえに、販売業者には帰責事由がなかった場合には、契約の取消しも債務不履行責任の追及もできません。このような場合には、消費者はどのような手段がとれるのでしょうか。このような場面で利用できる制度が、売主の瑕疵担保責任です。

民法では「売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する」(570条)と定めています。「第566条の規定」とは、買主が売買契約締結時に隠れた瑕疵があることを知らず、かつ、隠れた瑕疵があるために契約をした目的を達することができないときは、買主は契約の解除をすることができること、契約の解除をすることができないときは損害賠償の請求のみをすることができること、契約の解除または損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から1年以内にしなければならないことを指します。

瑕疵担保責任についての説明としては、「商品の価格バランスの崩れを修正する制度」と理解するのが分かりやすいと思います。「これだけの品質の商品だ」ということで、契約当事者双方が納得できる価格を決めた。ところが、商品には隠れた傷があつたために価格バランスが崩れてしまった。この場合には、売り手と買い手のどちらが悪いかという問題ではなく、価格バランスの崩れを修正する必要があるので、その観点から設けられた制度ととらえるわけです。

したがって、瑕疵担保責任は販売業者に過失がなくても発生する無過失責任です。そのため、請求できる期間は「隠れた瑕疵があることを知った時から1年間」と大変短くなっています。また、損害賠償の範囲も債務不履行の場合の履行利益(債務の趣旨に沿った履行がなかった場合に通常予想できる範囲の損害賠償責任があるとする考え方)ではなく、それよりも狭い信頼利益の範囲にとどまると解釈されています。