

民法（After 講義用問題）

担保責任について

- ① 購入した土地の一部が売主以外の他者の所有する土地であり、買主が契約締結時に本件事実を認識していた場合、売主がこれを買主に移転することができないときは、買主は牛主に対し、その土地の不足する部分に対する割合に応じた代金の減額を請求することはできない。
- ② 目的物に地上権による制限があった場合の担保責任に関しては、期間の制限が存在する。対して抵当権の実行の結果、買主が権利を喪失した場合の担保責任については期間の制限は存在しない。
- ③ 買主は瑕疵が隠れたものでなければ、瑕疵担保責任を追及することはできない。
- ④ 買主が瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求する場合、買主は売買契約が成立したときから1年以内に行使する必要がある。
- ⑤ 売買の目的物に隠れた瑕疵が存在した場合、その瑕疵の原因により契約をした目的を達することができない場合、買主は契約を解除することができる。

民法（After 講義用解答）

担保責任について

- ① × 563条1項は、その適用について買主の善意・悪意を問わない。その趣旨は、代金減額請求権は目的たる権利と代金との対価的均衡を図ることにある。
- ② ○ 目的物に地上権等による制限があった場合の担保責任の追及は、買主が事実を知ったときから1年以内に行使しなければならない（566条3項）。一方、抵当権等の行使により所有権を失ったときの担保責任の追及には、期間の制限はない（567条参照）。
- ③ ○ 570条は「隠れた瑕疵」を要件としている。
- ④ × 570条本文が準用する566条3項は、「・・・損害の賠償の請求は、買主が事実を知った時から1年以内に行わなければならない。」と規定している。その趣旨は、買主が瑕疵を知った時を起算点とした上で、短期の解決を図るという点にある。
- ⑤ ○ 570条本文は、566条1項の「契約をした目的を達することができないとき」に契約の解除をすることができるとする規定を準用している。解除は目的不達成の場合に限るとする趣旨は、売主の担保責任は損害賠償によることを原則とし、解除を例外的な責任とする点にある。