



第4回

契約の種類とその効果①

なぜ、契約の種類を検討が必要か。

後に述べるように、契約には13種類の典型契約があります。なぜ「典型」という表現をするかというと、現実の取引現場における契約では、13種類の各典型契約に類似した契約やいくつか典型契約の要素を併せ持った契約などの様々なものがあるからです。

そして、13種類の典型契約はそれぞれ契約成立の要件が異なっており、それぞれ契約成立が認められたときに生じる法律効果が異なることとなります。

すなわち、ある典型契約の成立が認められた場合、一方当事者は相手方に対しその契約成立の法律効果として、ある請求権が認められることになるのですが、その契約が違う種類の契約

だと認定された場合には、同請求権は認められないという状況が生じることになります。

だから、各典型契約の意味やその成立要件を正確に把握し、そこから生じる法律効果を理解することは、実務においても極めて重要なことであるということになります。

13種類の典型契約

13種類の典型とは、売買契約、消費貸借契約、使用貸借契約、賃貸借契約(以上3つを賃貸契約と言います)、請負契約、委任契約、寄託契約、贈与契約、交換契約、雇用契約、組合契約、終身定期金契約、和解契約の13個です。

売買契約について

まず、みなさんにもっともなじみの深い「売買契約」です。その意義は、売主が財産権を移転すること、買主がその対価として代金を支払うこと(両意思の合致)を要素として成り立つ契約です。売買の対象となる「財産権」すなわち目的物ですが、財産的

価値があり、譲渡性があれば、所有権に限らず、地上権、債権、無体財産権、株式、手形なども含まれます。また、他人に属する財産権を売る契約も有効です(「他人物売買」といいます)。

その対価ですが、金銭でなければなりません。金銭以外の財産権の場合は、「交換契約」となります。代金額は原則として当事者同士で自由に決定できますが、高額過ぎる場合(暴利行為)は、公序良俗違反として無効となる場合があります。

二重売買

財産権が二重にあるいはそれ以上の数の相手方に対し譲渡された場合の問題です。二重譲渡があった場合に、相容れない他の譲受人に優先するための要件のことを「第三者対抗要件」と言います。第三者対抗要件は、売買対象物が不動産の場合は登記、動産の場合は引渡し、債権の場合は確定日付のある通知の到達となります。不動産売買契約の注意点 購入した不動産が実際に使え

(投資用の購入は除く)、次の諸点に注意してもらいたい。
①まず、登記簿謄本を確認する。甲区では所有権や差押えの有無などを、乙区では担保権の設定などを確認します。
②現地ないし現物を見て、公図などと照合する。地番、境界、占有関係を確認する。
③土地の場合には、登記簿上の地積と実測の違いに注意が必要です。特に売買価額を実測の面積で決めるときは。
④公法上の規制(市街地調整区域、農地など)の有無を確認する。

⑤建物所有者と土地所有者が異なるときの建物売買において、土地所有者の承諾(借地権の譲渡)が必要となります。
⑥マンションの区分所有権建物の売買のときは、専用部分のみならず、共用部分にも注意をする必要があります。

プロフィール 山下江弁護士 一九五二年江田島生まれ。修道高等学校、東京大学工学部出身。

山下江法律事務所 Yamashita Ko Law Office 広島弁護士会所属
企業法務専門サイトあります http://www.hiroshima-kigyo.com
検索 相談予約専用フリーダイヤル 0120-7834-09
予約受付:平日9時~21時、土曜10時~17時
〒730-0012 広島市中区上八丁堀4番27号7階 広島白鳥線縮景園前徒歩1分
TEL 082-223-0695 FAX 082-223-2652
◆相談料:30分 5,000円 ◆借金、離婚、相続、交通事故なども扱っています ◆借金無料相談会、交通事故無料相談会実施中!

中四国最大級(弁護士15名、秘書21名) H22.4現在
所属弁護士 所長・山下江/副所長・田中伸 柴橋修/稲垣洋之/渡辺秀行(弁理士) 山口卓 笠原輔/加藤泰/片島由賀/西丸洋平/齋村美由紀 山本 淳彦/上土井 幸始/城 昌志/鷲尾 健太郎
契約書 債権回収 労務問題 知的財産 倒産・再生 顧問契約
機動力と総合力で企業トラブルを解決します