

【宅建過去問 平成 19 年-問 10】2025 年 9 月 1 日に A 所有の甲建物につき A B 間で売買契約が成立し、当該売買契約において同年 9 月 30 日をもって B の代金支払と引換えに A は甲建物を B に引き渡す旨合意されていた。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

① 甲建物が同年 8 月 31 日時点で A B 両者の責に帰すことができない火災により滅失していた場合、甲建物の売買契約は有効に成立するが、A の甲建物引渡し債務も、B の代金支払債務も消滅する。

甲建物の売買契約は有効に成立します。民法 4 1 2 条の 2 は、第 2 項において 4 1 5 条の債務不履行による損害賠償について規定していますが、債務不履行による損害賠償義務が生ずるには、有効な契約が前提となります。A の引渡し債務は不能な場合、4 1 2 条の 2 第 1 項で、請求されなくなります。

B の代金支払債務は、5 3 6 条 1 項により、履行を拒むことができます。誤

② 甲建物が同年 9 月 15 日時点で A の責に帰すべき火災により滅失した場合、有効に成立していた売買契約は、A の債務不履行によって無効となる。

A (債務者) の帰責にかかる債務不履行の 1 つである履行不能ですが、売買契約は無効にはなりません。4 1 2 条の 2 第 1 項により、B は建物の引渡しの請求はできなくなりますが、同条 2 項により 4 1 5 条の債務不履行による損害賠償を請求できますし、542 条により契約を解除することができます。誤

**㊸ 甲建物が同年 9 月 15 日時点で B の責に帰すべき火災により滅失した場合、
A の甲建物引渡し債務も、B の代金支払債務も共に消滅する。**

B（債権者）の帰責にかかる債務不履行の 1 つである履行不能です。

A は 4 1 2 条の 2 第 1 項により、甲建物を引渡す義務はなくなります。

B には責めに帰すべき事由がありますから、契約解除はできません（5 4 3 条）。また B

は売買代金を支払わなければなりません（5 3 6 条 2 項）。**誤**

**㊹ 甲建物が同年 9 月 15 日時点で自然災害により滅失しても、A B 間に「自然
災害による建物滅失の危険は、建物引渡しまでは売主が負担する」との特約が
ある場合、A は B に代金支払いの請求ができなくなる。**

民法 536 条は、任意規定です。AB 間に特約があれば特約が任意規定に優先して適用され

ます。**正**

