

他人物売買 宅建 H11-10-1 <<#764>>

【問】 正誤をつけよ。

AからBが建物を買受ける契約を締結した(売主の担保責任についての特約はない)。この建物がCの所有で、CにはAB間の契約締結時からこれを他に売却する意思がなく、AがBにその所有権を移転することができない場合でも、AB間の契約は有効に成立する。

【答え】 正しい

≪ポイント≫ 他人の権利の売買における売主の義務 【★入門】

他人の権利(権利の一部が他人に属する場合におけるその権利の一部を含む。)を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。(民法 561 条)

⇒ 他人の物を売買契約の目的としても、売買契約は有効である

目的物の所有者が売買契約成立時から当該目的物を他に譲渡する意思がなく、したがって売主が買主に移転できない場合でも、なおその売買は有効に成立する。(最判昭25.10.26)