

## 民法の判例から

にじゅうばいばい

### ケース（８）：二重売買と履行不能

#### 【事実関係】

Xは、Yと不動産の売買契約を締結して、Yに対して内金（代金の2割程度）を支払った。しかし、その移転登記が済む前に、Yは同じ不動産をもっと高い金額でAに売り渡して、こちらの売買の方を先に登記してしまった。

このため、Xは不動産所有権の移転登記を受けることができなくなったので、民法第543条に基づいて売買契約を解除し、Yに対して損害賠償を請求した。

第一審と控訴審は、Xの請求を認めた。これに対してYは、次のように主張して上告した：「民法第543条に規定された『不能』とは、物理的な不能のことである。本件では、確かに自分は所有権をAに移転したが、債務の履行が物理的に不能となったわけではない。これは、他人の所有物を売買した場合と同じである。他人の所有物を売買しても、それは有効な契約である。この場合、買主は売主に対して、その所有権を所有者から買い受けて買主に移転するように請求することはできる（民法第560条）。しかし、契約の解除を請求することはできない。解除を請求するためには、売主が債務不履行の状態、つまり、遅滞に陥っていなければならない（民法第541条）。そのためにはまず、買主が代金の全額を売主に提供しなければならない。ところが、本件ではそのような履行の提供はなかった。それにも関わらず、原審はXの解除を認めた。したがって、原審の判断は違法である」。

#### 【判旨】

これに対して大審院は、次のように判断して、Yの上告を棄却した：「民法第415条および第543条に規定された『不能』は、必ずしも物理的な不能を意味するわけではない。たとえ物理的には可能でも、取引上の一般的な観念に従えば『することができない』と判断される場合もまた、民法上の『不能』とみなすことができる。」

ところで、大審院は別の事件の判決で、「不動産の二重売買の場合には、売主がまず登

記を先に具備した買主に対して、自分が買戻しを要求したら、それに応じるかどうかを問  
い、応じる意思がないことが確認されたら、初めて不能となる」と判断していた。本件の  
判決で、大審院はその判断を変更したのである。

かんれんじょうぶん

### 【関連条文】

民法第 541 条（履行遅滞等による解除権）⇔ [มาตรา ๓๘๗](#)

当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めて  
その履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をす  
ることができる。

#### มาตรา ๓๘๗

ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งจะกำหนดระยะเวลาพอ  
สมควร แล้วบอกกล่าวให้ฝ่ายนั้นชำระหนี้ภายในระยะเวลานั้นก็ได้ ถ้าและฝ่าย  
นั้นไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ไซ้ อีกฝ่ายหนึ่งจะเลิกสัญญาเสีย  
ก็ได้

民法第 543 条（履行不能による解除権）⇔ [มาตรา ๓๘๙](#)

履行の全部又は一部が不能となったときは、債権者は、契約の解除をすることがで  
きる。ただし、その債務の不履行が債務者の責めに帰することができない事由によ  
るものであるときは、この限りでない。

#### มาตรา ๓๘๙

ถ้าการชำระหนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนกลายเป็นพ้นวิสัยเพราะ เหตุ  
อย่างใดอย่างหนึ่งอันจะโทษลูกหนี้ได้ไซ้ เจ้าหนี้จะเลิกสัญญานั้นเสียก็ได้

第 560 条（他人の権利の売買における売主の義務）⇔ [มาตรา ๔๗๕](#)

他人の権利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。

#### มาตรา ๔๗๕

หากว่ามีบุคคลผู้ใดมาก่อนการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครอง  
ทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกัน  
นั้นอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ท่านว่าผู้ขายจะต้องรับ  
ผิดในผล อันนั้น

民法第 561 条（他人の権利の売買における善意の売主の解除権）⇔ มาตรา ๔๗๖

前条の場合において、売主がその売却した権利を取得して買主に移転することができ  
ないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約  
の時においてその権利が売主に属しないことを知っていたときは、損害賠償の請求  
をすることができない。

มาตรา ๔๗๖

ถ้าสิทธิของผู้ก่อนการรบกวนนั้น ผู้ซื้อຮູ້อยู่แล้วในเวลาซื้อขาย ท่านว่าผู้  
ขายไม่ต้องรับผิด