

4.契約の成立、手付金、条件と期限

●契約の成立

分類	種類	要件
諾成契約	売買、贈与、請負、委任	合意だけで成立する
要物契約	消費貸借、使用貸借、質権設定、寄託、手付金	物の引渡しが必要な契約

●予約

予約のタイプ
① 将来、当事者双方があらためて本契約を成立させる合意が必要なもの
② 将来、当事者の一方が予約を一方的な意思表示によって本契約に高める権利を行使すれば、 契約が成立するもの⇒予約完結権⇒完結権の行使⇒現在の段階で確保するため仮登記ができる（保全の登記）

4.契約の成立、手付金、条件と期限

●手付金

手付金の種類	目的	効力
証約手付	契約が締結されたことを示すため	契約が締結されたことを示す証拠となる どの手付でも最小限この効力を持つ
解約手付	手付の額だけの損失を覚悟すれば、相手方に債務不履行がなくても、相手方が履行に着手するまでは契約の解除ができる	<ul style="list-style-type: none"> ・解約手付を交付した者は手付を放棄し(手付流し)、解約手付を受領したものは手付の倍額を提供(手付倍返し)すれば、契約の解除ができる。 ・相手が履行に着手する前でないといけない。 ・現実の提供(相手がすぐ受け取れる状態)が必要で口頭の提供では足りない。
違約手付	債務不履行があった場合に、その損害賠償の額を予定する。 履行確保の手段	手付金を支払った当事者が債務不履行に陥った時は、手付金を受領した者がこれを没収でき、逆の場合はその返還と同額の損害賠償ができる

●内金

	内容
内金	代金の一部弁済。代金の一部の同時履行の抗弁権を放棄して先払いすること。
申込金・申込証拠金	マンションや建売住宅購入の際、申込みと同時に支払われる。 購入希望者が優先的に購入する権利を得ようとするのが目的。

4.契約の成立、手付金、条件と期限

●条件の種類

	概念	例	権利の保護
停止条件	ある事実が生ずることにより、法律行為（契約）の効力が発生する 効力の発生をそれまで停止しているから。	結婚したら土地の贈与が生ずる	条件の成就により不利益を受ける当事者が、故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方はその条件が成就したものとみなすことができる
解除条件	ある事実が生ずることにより、法律行為（契約）の効力が消滅する	買主がローンを受けなかったときには、この契約の効力は消滅する	

●期限の種類

	内容
始期	法律効果を発生させる期限
終期	法律効果を消滅させる期限
確定期限	時期が確定している期限（〇月△日に支払う、という様に）
不確定期限	到来するのは確実だが、その時期が不確定な期限（自分が死んだらこの土地を贈与する、という様に）

●期限の利益

	内容
期限の利益の放棄	出来るが、相手方の利益を害してまでは出来ない。
期限の利益の喪失	破産手続き開始の決定、担保の滅失・損傷または減少、担保提供義務の不履行の事実が発生