

## ●最近の判例から

違約金の定めは、  
填補賠償にも適用になる

三好 弘悦

違約金の定めに関して判示した最高裁（昭

五八（オ）第五四八号、損害賠償請求事件、

昭63・11・25第二小法廷）判決をご紹介します

（判例時報一、三〇一号95頁等）。

☆

☆

まず、事案の概要——マンション分譲を業とするY社（中堅不動産業者）が、割安の目玉商品として売出中のマンション一戸（代金一、四八〇万円）をたまたま自社の従業員であるXに手付金八〇万円を受領して売却した。その売買契約における約定のうちには、Y社の債務不履行により契約が解除された場合には、既に受領済みの金員のほか違約金として売買代金の一割に相当する金員をXに支払う旨の特約が付されていた。

ところが、XがY社を退職したこともあり、Y社は当該物件を他業者あていわゆる二重譲渡したうえ、その方へ所有権移転登記も済ませてしまった。そこで、XがY社に対し損害

賠償を訴求したという事案である。

☆

☆

次いで、この事案に対する最高裁の判決要旨——①本件約定の違約金の定めは、損害賠償額の予定と解される。②売業者の責に帰すべき履行不能により不動産売買が解除された場合の損害賠償の予定に関する約定は、賠償額がいくらになるかの算定についての争いを避けるためのものである。そして、③その約定は、仮に契約が解除されなくても、解除の有無によって買主の請求しうる賠償額に差異があるとは認められないときは、買主が契約を解除することなく本来の給付（マンション分譲）に代わるいわゆる填補賠償を請求する場合にも適用される。だから、④Y社はXに対し、填補賠償として違約金の定めに従った損害賠償をしると命じたものである。

☆

☆

ご存知のように、宅建業法（二三八条）の損

害賠償額の予定等の制限は、契約解除に伴う場合についての規制である。民法（四二〇条）のように、単に買主が中間金の支払いを遅延したといった遅延賠償についてまで規制するものではない。

ところが、本判例によると、違約金の定め・損害賠償額の予定は、契約が解除されなくても本来の給付に代わる填補賠償が請求される場合には適用になる余地があるというのである。そうになると、今後は、実務上、違約金等の請求が、いかなる場合のどのような請求かを考慮せざるをえないことにならうか。

ちなみに、判決要旨中という履行不能とは、「売買契約の売主が目的物たる不動産を他に譲渡し登記を経たときは、原則として履行不能となる。」と説かれている（平井宜雄著「債権総論」弘文堂49頁）。

また、Y社の上告理由によると、Xは欠勤がちの不良社員で、自ら退社届を出して出社しなかった者であったという。最高裁まで争ったところに、このような者にまでいわば追い銭を支払わざるをえないY社の無念さが伝わってくる。それとともに、いったん約定した契約の重みといったものを痛感させられる一件であった。（研究課長）