

最近の判例から

(4) - 契約の成立 -

売買契約が成立したにも関わらず契約を破棄されたとして、手付金相当額の支払いを求めたところ、売買契約が締結されていたとは認められないとして、請求を棄却された事例

(東京地判 平21・2・19 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

売主が、所有している不動産につき、売主買主間に売買契約が成立したにもかかわらず買主から一方的に本件契約を破棄されたとして、手付金相当額1,500万円等の支払いを求めたところ、買主が本件売買契約の成立を争った事案において、本件では、契約書中に買主が手付金を支払う旨の条項があるにもかかわらず、手付金の交付がなされていないこと、売主による記名押印をした契約書面が買主に交付されていないこと、当事者双方から契約解除の意思表示がなされたとは窺えないことなどの事実などからすると、売買契約が締結されていたとは認められないとして、売主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成21年2月19日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

① 売主法人Xは、平成19年初め頃から、Xの所有する銀座の土地を買主Y（不動産業）に売却することで交渉をし、同年5月には、同売買契約が成立した。

② 上記のような取引があるため、Xは、平成19年4月19日頃、Yに対し、本件土地建物についても買い受けの意向があるかどうかを問い合わせたことを契機として、同年6月頃から具体的売買条件の交渉が行われ、交渉の結果、坪単価220万円（売買代金9億6918万8000円）、手付金は1,500万とするとの一応の

合意をみた。

③ 平成19年10月16日、Yは、Xに対し、売買代金の減額を申し出て、買付価格9億5500万円の「不動産買付申込書」を提出し、Xは、同金額での売却を承諾した。

④ 平成19年10月19日、Yが、Xに対して、本件契約証書とほぼ同一内容の売買契約書案を送付したところ、Xは社内で同契約案を検討の上、その内容で契約を締結することを決定し、その旨をYに伝えた。

⑤ 当事者間で、売買契約は、平成19年10月26日に、関係者がX社屋に集合し、正式に成立させる予定であった。

⑥ しかし、Xでは代表者印を外部に持ち出すことができないことから、X担当者は、Y担当者に対して、事前に契約書面にY側の記名押印をして交付してくれるよう要請した。そこで、Y担当者は、平成19年10月23日、本件契約証書（ただし、売主欄にXの記名押印のないもの。）の買主欄にYの記名押印をし、印紙を貼ったものと貼っていないもの二通をYの消印をして、X担当者に交付した。なお、いずれの契約証書にも日付は記入されていなかった。

⑦ そして、YはXに対し、平成19年10月24日、購入物件を地位譲渡する予定が、一括賃貸人のキャンセルにより、売買契約の成立を10日間延期して欲しいとの申し入れをし、同月26日、Xはこれを承諾した。

⑧ このような経過により、XとY間には、平成19年11月5日に本件土地建物の売買契約は成立したとして、Xは、Yに対し、本件手付解除特約に基づき、契約を一方的に破棄したことにより手付金相当額1,500万円及び遅延損害金の支払いを求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 手付特約に基づく1,500万円の支払請求について

Xは、平成19年10月26日あるいは、同年11月5日に本件売買契約が成立したとの主張をするので検討するに、①本件契約証書には手付金に関する条項が記載されており、いずれも売買契約成立時に手付金1,500万円が買主であるYからXに交付されていることを前提としての約定となっているにもかかわらず、YからXに対して手付金の交付はなされていないこと、②Xが記名押印をした契約書面がYに対して交付されてはいないこと、③本件ではX、Yのいずれから、契約を解除する旨の意思表示がなされたとは窺えないこと等の事実に加え、④平成19年10月24日、売買契約の成立を10日間延期して欲しいとの申し入れをした等の経緯からすると、X主張のように本件売買契約が平成19年10月26日あるいは同年11月5日に成立したとは到底認めがたく、ほかにXの主張を認めるに足りる証拠はない。加えて、⑤本件手付特約も、買主であるYは既に交付した手付金を放棄して契約を解除することができる」と規定しているに過ぎないので、Yが手付金を交付していない本件において、Xが同特約に基づいて1,500万円の支払いを請求することができる」と解するのも困難である。

(2) そうすると、その余については判断するまでもなく、XのYに対する本件手付特約に基づく1,500万円の支払請求には理由がない。

(3) 本件売買契約の成立が認められないことは前項に述べたとおりであるので、XのYに対する本件売買契約の債務不履行に基づく損害賠償請求には理由がない。

(4) 以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本判決は、予定していた売買契約締結前に買主が調印し、売主に売買契約書を預けていたところ、契約直前に買主が都合によりキャンセルを売主に申し入れたのに対して売主が契約成立を主張したことについて、手付金等が交付されていない経緯から売買契約は成立しないとされたものであり、手付金の授受が契約成立のメルクマールとしたところに意義がある。

なお、手付金の一部が支払われた場合の事例として、手付契約は要物契約であるから、手付契約はいまだ成立に至らず、手付の予約がなされたにとどまり、手付契約が成立していないのであるから、交付のない残り手付金について請求をする根拠がないとした判例（大阪高裁 昭和58・11・30）があるので、併せて実務の参考とされたい。

（調査研究部主任調整役）