

売主代理人の指示通りに買主が行った売買代金債務の弁済は、民法 478 条の効力があるとして、売主に所有権移転登記手続を命じた事例

(東京地判 令 4・3・4 ウエストロー・ジャパン) 田代 佳秀

売主代理人が指定した売主名義口座宛てに行った買主の振込送金は、売主又は正当な受領権限を有する者に対する売買代金債務の弁済とは認められないが、民法478条の受領権者としての外観を有する者に対する弁済としては有効であるとして、買主の売主に対する所有権移転登記手続請求が認容された事例 (東京地裁 令和 4 年 3 月 4 日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

令和 2 年 7 月 10 日、買主 X (原告・個人) は、売主 Y (被告・法人) の代理人 E (娘 X の父親) との間において、従前より賃借していた Y 所有の居住用区分建物(本件物件)につき、売買代金 3900 万円で購入する売買契約 (本件契約) を締結した。なお、Y の代表者は E の母親で、X の祖母であった。

同年 7 月 30 日、X は、本件契約に基づく売買代金の支払として、E が指定した金融機関の Y 名義の振込先口座 (本件口座) に売買代金全額を振込む方法で送金した (本件送金)。

本件送金をした X は、E の指示通り、Y に対し、同時履行の所有権移転登記手続を求めたが、Y は、E に対して本件契約の代理権を与えていないとして、同手続を行わなかった。

これにより、X は、Y が自身の口座である本件口座において、売買代金を受領したのであるから、X による本件送金は、弁済受領権者である Y に対する売買代金の支払として有

効な弁済であり、仮に本件送金が Y に対する弁済ではなく、E に対する弁済としても、民法 478 条にいう受領権者としての外観を有する者に対する弁済として有効である旨を主張して、Y に対し、同時履行である本件契約に基づく X の所有権移転登記手続請求を提訴した。

これに対し、Y は、E に対し、同年 7 月 2 日付で解雇を通知し、E の所持する本件口座の通帳等 (本件通帳) の返還を求め、同年 7 月 10 日には、本件口座を利用停止しており、E に対する売買代金の受領権限を与えていなかった、Y の代表者等に売却意思や委任状等の確認を怠り、代金支払いと引換に取得すべき登記識別情報等を受け取らなかったものであるから、X には過失がある等を理由として、X から本件契約に基づく売買代金を受領しておらず、かつ、民法 478 条の弁済として有効ではないので、X が売買代金を支払う迄、X の請求を拒絶すると主張した。なお、Y は訴訟後、本件契約を追認したが、売買代金の受領権限は追認しなかった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X の請求を認容した。

(Y に対する弁済について)

確かに、本件送金は、本件口座に本件契約に基づく売買代金を振込送金したものであるが、本件契約においては、売買代金の支払方法についての特段の定めはないのであり、本件送金が Y 名義の預金口座への送金である

からといって、直ちにYに対する売買代金債務の弁済であると認めることはできない。

また、XはEから指示された旨を主張するが、その時期は明らかでなく、本件契約に本件口座の記載は存在せず、Eに代金支払方法の指定権限が認められる証拠もないこと等から、仮にEが指示をしたとしても、本件契約上、売買代金の支払方法を本件口座への振込みとする合意があったとは認められない。

そして、Eは、同年7月2日頃はYの従業員として業務権限や本件口座を含む資産管理権限を有していたものの、Yから雇用関係を解消され、遅くとも、Yが金融機関に本件口座の利用停止を申し入れた時点において、Yの売買代金に関する業務権限や本件通帳の管理権限を失ったものと認められ、無権限のまま本件通帳をEのみが管理していたのである。

よって、の本件送金の当時、Yにおいて本件口座を管理しておらず、また、本件口座を管理していたEは、Yから本件口座を管理して売買代金を受領する権限を有していなかったのであるから、Xによる本件送金は、Y又は正当な受領権限を有する者に対する本件契約の売買代金債務の弁済とは認められない。

さらに、本件契約の代理権限と売買代金の受領権限は別個のものであり、YがEによる本件契約の受領権限を追認しないことは、当該代理権限を追認したことと何ら矛盾しない。(Eに対する弁済について)

本件送金された当時、Eが本件口座を管理していたと認められ、本件契約に基づく売買代金の支払いとしての本件送金は、Eに対してしたものと認められる。

そして、Eは、約30年にわたり、Yの従業員としてYの業務や資産管理を担っていたこと、本件契約もYの代理人として契約の締結を行っており、Eが指定した本件口座もY名義の預金口座であったことが認められ、これ

らの事実を総合すると、本件送金がなされた当時、Yの従業員(解雇の効果はいまだ発生せず)であり、かつ、本件口座を管理するEは、取引上の社会通念に照らし、本件契約に基づく売買代金について、民法478条にいう受領権者としての外観を有していた者と認められる。

また、Yにおいて、Eに対して雇用関係の解消や通帳等の引渡しを求めたことに関し、Xを含む第三者に知らせることを窺わせる事情は認められないことから、Eが本件契約に基づく売買代金の受領権限を有しないことを知らなかったことについて、に過失はなかったと認められる。

さらに、本件契約や本件送金の当時、EがYの正当な業務権限を有していなかったことをXが認識できるような事情が認められない以上、Xにおいて、本件契約や売買代金の受領に関し、Yの代表者等にあらためて事情を確認すべきとか、委任状や登記識別情報等を確認すべきであった等ということとはできない。

以上により、本件送金は、民法478条にいう受領権者としての外観を有する者に対して、善意かつ無過失でした弁済として有効である。

3 まとめ

本事例では、売主に対する弁済又は正当な受領権者を有する者に対する弁済は認められず、民法478条が適用された結論となっている。

しかしながら、本件では親族間取引という背景やその他の事情も総合的に判断され、同条の効力が認められたものとも考えられる。

よって、契約当事者は、本来行うべき、相手方の意向や取引上の必要書類等を確実に確認することが必須であり、これは実務における紛争回避の観点からも重要と思われる。

(調査研究部調査役)