

判例がある（東京地判平四・三・九判タ八〇六一七二）。

本件のような問題は、今後、益々高齢化が進んでいく中で特に注意すべきであり、取引

に關与する業者としても十分な配慮が必要であらう。

なお、民法の改正により、新しい成年後見制度が四月一日以降創設される。

最近の判例から

(4)

売買の目的の特定と代金支払い時期

（水戸地裁龍ヶ崎支判 平一〇・一一・三〇 判例集未登載）

竹内 俊彦

土地の西側部分七〇坪を売買し、残代金の支払いは「融資実行日所有権移転登記手続完了時」に行うとした場合において、土地の範囲は分筆登記により確定したとし、また、残代金の支払いについては、保証書による移転登記であるから、確認のためのはがきが法務局に返送されたときをいうとして、売主に債務不履行があるとした事例（水戸地裁 龍ヶ崎支部 平成一〇年一月三〇日判決 控訴判例集未登載）。

一 事案の概要

買主 X_1 は、平成八年二月二日、媒介業者 X_2 の媒介で、米国に住む売主 Y から、茨城県北相馬郡守谷町の土地七〇坪を、二、一〇〇万円で購入受け、手付金二〇万円を支払い、 X_2 がこれを保管した。 Y は、契約締結後の平成九年一月八日に来日した。

残代金一、八九〇万円の支払いについては、契約書上、「融資実行日所有権移転登記手続完了と同時に X_1 より Y に支払う」と記載されていたが、 Y が権利証を紛失していたので、所有権移転登記手続は、保証書の方法により行うこととなった。そこで、 X_2 は、 Y に対し、

残代金の支払いは、法務局から Y に郵送された確認のためのはがきが法務局に返送されたときに実行したいと伝えていた。

一月二五日、 X_1 への融資が同月二八日に受けられることになったと X_2 が Y に連絡したところ、 Y は、融資実行時に小切手で残金を支払ってほしいと要望した。二七日に X_2 が、はがき返送時に残金の支払いを行う旨伝えると、 Y は中間金の支払いを求めたが、 X_2 に断られると売買契約を白紙撤回すると言い、銀行に向くことを拒絶した。 X_2 は、二八日、 Y の滞在先である神奈川県まで出向いて、売主の債務を履行するよう求めたが、 Y は、 X_2 に会うのを拒絶して、米国に帰国した。

ところで、本件土地は、 Y 所有地八四二㎡の内の西側七〇坪とされたが、境界手続が未了であったので、 X_2 は、まず仮測量を行って、概ねの範囲を記入した図面を Y に送信し、次いで正式測量を行って、測量図を Y に送付していた。また、本件土地はセットバックを要

し、 X_2 は、後退分はYが負担するものとして、一旦分筆登記手続をしたが、Yがこれに納得せず、結局、 X_1 が同後退分の負担を承諾したので、平成九年一月二八日に同分筆登記が抹消され、新たに分筆登記が行われた。

X_1 は、平成九年八月、Yに対し、売買契約を解除し、違約金残額の二一〇万円の支払いを求める通知書を送達し、同年一〇月、Yに対し、 X_1 は、違約金の残額二一〇万円の支払いを、また、 X_2 は、媒介報酬の半額三四万五〇〇〇円の支払いを求めて、提訴した。Yは、本件売買の目的である七〇坪は特定しておらず、 X_1 は平成九年一月二七日に、 X_2 を介して、Yに対し翌二八日に支払いをしない旨通知したから、売買契約を解除したと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 売買の目的が、売買契約締結時に特定されていとはいえないが、概ねの範囲は仮測量した測量図に記入され、その後正式測量を経て、最終的には後退分の負担を X_1 が承諾したことにより範囲が特定され、平成九年一月二八日の分筆登記手続により確定したから、本件売買契約は成立している。

(2) 売買代金の支払時期について、契約書に

は「融資実行日所有権移転登記手続完了と同時に X_1 よりYに支払う」と記載されているところ、本件売買は分筆と保証書による移転登記を行うことになっていたのであるから、ここにいう「所有権移転登記手続完了時」とは、分筆登記、所有権移転登記申請、法務局からYに郵送された確認のためのがきをYにおいて法務局に返送するという一連の手続が完了した時点において行いう旨約されたものであり、Yの一月二七日の契約解除の効力は生じていない。

(3) 従って、Yには債務不履行責任があり、 X_1 は、平成九年八月通知書を発送し、Yに送達されたから、本件売買契約は、Yの債務不履行により解除された。

(4) よって、Yは、 X_1 に対し、二一〇万円を、また、 X_2 に対し三四万五〇〇〇円を支払え。

三 まとめ

本件は登記済証（権利証）を紛失して、保証書により登記を移転しようとした事案である。

保証書をめぐっては、昭和三〇年代に地産師グループが権利証をなくしたと偽って、保

証書により契約を締結して、土地代金を騙取する事例が多発し（東京地判昭三四・一二・一六 判時二二―二九）、不動産登記法四四条の二が新設され、登記義務者に問い合わせることとなった。

従って、問合せのがきが返送されたことを確認しなければ、登記手続が完了したとはいえないとする判旨は、妥当である。

なお、最近、国際化の進展に伴い、本件のように、当事者が外国在住の取引が増えていく。このような媒介にあたっては、両当事者の意思の確認を図るため、十分な連絡が必要であろう。