

最近の判例から

(7)

手付解除に関する特約について

履行着手後も有効とした事例

(名古屋高判 平一三・三・二九 判時一七六七—四八) 倉橋 秀夫

土地の売買契約において、契約の履行に着手するまで又は所定期日までは手付解除でき

八〇万円です。Y(看護婦)に売却する契約を締結し、Yは手付金として三〇万円をXに支払った。

る旨の特約条項に基づいて買主が手付解除の意思表示をしたところ、売主は、既に契約の履行に着手していることを理由に手付解除は認められないとして、買主に対して違約金の支払を求めて提訴した事案において、原審は

本件売買契約書には、手付解除条項として、「売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまで、又は平成二二年五月二六日までは、この契約を解除できる」旨規定(以下「本件条項」という)されていた。

売主の請求を認容したが、控訴審は、当該特約を履行の着手後も所定期日までは手付解除できる旨の特約であり、買主の手付解除は有効であるとして、原判決を取消して売主の請求を棄却した事例(名古屋高裁 平成一三年三月二九日判決 取消 上告 判例時報一七六七号四八頁)

五月一日には、登記名義上の譲渡人(Xの前所有者)とYは、農地法に基づく農地転用届出書を農業委員会に提出した。なお、本件売買契約は中間省略登記による売買であったことより、Xは農地転用届出書の譲渡人に記名押印していないが、Yが負担すべき当該届出に要する行政書士報酬八三、〇〇〇円を五月二五日に立替えて支払った。

一 事案の概要

平成二二年五月九日、X(宅建業者)は、自ら売主となって市街化区域内の農地を一、八

その後Yは、本件条項が「相手方が履行に着手するまで」又は「五月二六日まで」のい

ずれか遅い時期までは手付解除ができるものであるとの解釈(以下「Y解釈」という)に基づいて、Xに対して手付解除の意思表示をした。

これに対しXは、本件条項は「相手方が履行に着手するまで」又は「五月二六日」のいずれか早い時期までは手付解除ができるものであるとの解釈(以下「X解釈」)に基づき、Xは既に契約の履行に着手しているためYの手付解除は無効であるとし、Yに対して売買代金支払の履行を催促した。そして、Yが売買残代金を支払わないことを理由に、XはYに対し、五月三一日到達書面により本件売買契約解除の意思表示を行い、XはYの手付解除の意思表示に対し、履行の着手後のものは効力がないとして、損害賠償に代わる違約金をYに求める訴えを提起した。

一番は以下の理由によりXの請求を認め、Yの主張を斥けた。①Y解釈によれば、Xの履行の着手の有無を問わずに手付解除することができるとなり、Xの契約の履行に対する多くの期待が無に帰し、本件条項を設けた趣旨が没却されるのでYの主張は採用できない。②Yは、民法五五七条一項の特約である旨主張するが、当事者の一方の履行の着手後においても手付解除できる旨の明示がない

以上、Yの主張は採用できない。

二 判決の要旨

これに対して控訴審裁判所は、以下のような判断を下した。

(1) 民法五五七条一項の規定は任意規定であり、契約の履行の着手の前後を問わず手付損倍戻しにより契約解除できる旨の特約をするとは何ら妨げられるものではない。

(2) ① X解釈によると、履行の着手前に五月二六日が到来する場合、手付解除ができなくなるという意味で民法五五七条一項の適用を排除する特約として意義を有する。② しかし、宅建業法三九条三項によると、宅建業者自らが売主である場合、買主に不利となる民法五五七条一項の適用を排除する特約は無効であるから、売主の履行着手前でも買主の手付解除を制限する本件条項は、無効となり、民法五五七条一項とは別にわざわざ五月二六日を付加した意義を一部無にすることとなる。③ また、Xは本件売買契約締結日のわずか二日後に履行着手し、Yに対して手付解除を認められないとするものであり、これはYより手付解除の利益を實質的に奪うもので、採用することはできない。

(3) ① Y解釈によると、X解釈とは逆に履行の着手後に五月二六日が到来する場合、民法五五七条一項の適用を排除する特約として意義を有する。② かかる解釈であれば、五月二六日を付加した意義を理由あらしめるとともに、宅建業法三九条三項の趣旨である消費者の保護に資するものである。③ また、特別の知識を持たない通常人のYが、本件解除条項を、履行の着手の前後にかかわらず五月二六日までには手付解除できると理解するのは至極当然である。④ なお、五月二六日は本件売買契約締結日から二〇日余りの期間であり、無制限な手付解除を認める特約ではなく、X自らこの期日を設定した以上手付解除により損害を蒙つても、不測の損害とはいいたくない。

(4) 以上から本件手付解除条項の解釈は、Y解釈をもつて相当とすべきであり、これと異なる原判決はこれを取消し、Xの本訴請求は棄却する。

三 まとめ

本件は、売主宅建業者、買主一般消費者の場合に、解約手付に関する民法及び宅建業法の趣旨を前提に、手付解除条項を当事者の合理的意思解釈としてなるべく有効・可能なよ

うに解釈すべきとして、X・Y両解釈を比較検討の上導き出された判決である。しかし、本件は一番、二審と判断の分かれたところであり、上告されているところからその結論を注目したい。また宅建業法の適用のない消費者相互間の契約であるような場合、実務上は本件のような特約はX解釈が一般的のようであるが、本件のような条項を用いる場合は、疑義の残らないようにX・Yいずれの解釈であるかを明確にし明示する必要があると考えられる。

(調査研究部調査役)