

最近の判例から (3)

不動産の引渡遅滞による違約金の 合意の一部が無効とされた事例

(東京地判 平13・2・27 判タ1123-161) 村川 隆生

買主が、占有者の明渡しが無了のまま売買代金を先行決済する条件として売主との間で取り交わした「引渡遅滞について違約金を支払う旨の合意書」に基づき、売主が違約金を請求した事案において、合意書に基づく合意の一部を、暴利行為であり公序良俗違反により無効とした事例（東京地裁 平13・2・27判決 一部認容・控訴（後原判決変更・確定）判タ1123-161）

1 事案の概要

本件売主Xは、平成11年8月、転売目的で訴外Aから、決済日を同年10月8日（後に同月30日に延期）として土地及び建物（以下「本件不動産」という。）を購入し、同年9月、本件不動産を売買代金1億838万円余、手付金を550万円、決済・引渡日を同年11月30日とする約定で、買主Yに転売した。なお、本件不動産は、訴外Bにより社員寮として占有使用されていた。

Xは、同年10月23日頃、Aとの決済に間に合わせるために、Bとの明渡しに合意されていないにもかかわらず、Yに対し虚偽の建物明渡合意書（BがXに対し、同年12月15日までに本件建物を明け渡す内容）を提出し、Yの残代金の支払を、約定した決済日より前に先行することを依頼した。これに対し、Yは了承したが、確実に本件不動産の引渡しを受けるために、Xとの間で、「①Xが平成11年11月30日までに本件不動産を引き渡すことがで

きない場合には、XはYに対し、1日あたり5万円の使用損害金を支払う。②Xが平成11年12月15日までに本件不動産を明け渡すことができない場合には、XはYに対し、遅延損害金として別途500万円を支払うものとし、それ以降も明渡しが遅延する場合には、以降15日ごとに遅延損害金500万円を支払う。」旨の合意書（以下「本件合意書」といい、これに基づく合意を「本件合意」という。）を取り交わした。

本件合意により、Xは、Yから残代金（ただし、売買代金を200万円減額し、1,000万円の支払が留保された。）の支払を受けて、Aに対し決済を完了した。

しかし、XとBとの立退き交渉は難航し、Bが本件不動産を明け渡さなかったため、XはYに対し、1日5万円の割合で計630万円を違約金として送金した。

その後、平成12年8月30日になってBの明渡し完了に至った。

YはXに対し、本件合意に基づき、同年8月30日まで1日5万円の割合の計1,355万円から既払いの630万円を控除した725万円、前記②につき9,000万円の合計9,725万円の違約金を請求した。

これに対し、Xは、本件合意は、Xの窮迫した状況と軽率な判断に乗じて不当の利を博するものであり、暴利行為であって公序良俗に反することが明らかであり、無効であると主張した。

2 判決の要旨

これに対して東京地方裁判所は、以下のよう
な判断を下した。

- (1) Xが切迫した状況下において、Yに先行
決済を依頼したこと、その際、Bの了解が
得られていないにもかかわらず、明渡合意
書をYに送信したこと、これに対し、Yは
自ら文案を作成した本件合意書の条件をの
めば先行決済をする旨約したこと、XはA
との決済日との関係でこれを拒否すること
が不可能であったことが認められる。
- (2) 本件合意が、1日5万円の違約金と半月
500万円の違約金が二重発生することによ
り、月額合計1,150万円の違約金が発生する
内容になっていたこと、本件不動産の売買
代金が1億838万円余であるのに対し、Y
は違約金として9,725万円を請求している
こと、本件合意の文案は、Yが作成したも
のであり、Xとしてはこれに同意しない限
り翌日のAとの決済が不可能な状態にあっ
たことを鑑みると、本件合意は、この種
の売買契約における違約金の約定としては、
引渡遅滞によりYが被ることが予想される
損害の程度と比較して著しく高額であると
認められる。
- (3) 本件における適正な賠償予定額は、本件
売買契約において当事者間において合意さ
れた売買代金の2割相当額である2,167万
円余をもって相当とすべきであるから、本
件合意のうち、右金額を超える部分は暴利
行為であって、民法90条により無効である
と解すべきである。
- (4) したがって、XはYに対し、違約金とし
て2,167万円余の支払義務を負っていたも
のであるところ、売買残代金1,000万円及び
支払済み違約金630万円を差し引くと、X
はYに対し、本件合意に基づく違約金とし

て537万円余の支払義務を負うものと認め
られる。

3 まとめ

当事者間で損害賠償額（違約金）を定めた
場合には、実際の損害額が予定した賠償額よ
りも大きいことや少ないことを証明して、増
減額の請求をすることはできず、また、裁判
所も当事者の予定した賠償額を増減すること
はできない（民法420条）のが原則である。

しかし、本件のように予定賠償額が実際に
生じた損害に比べ著しく過大である場合には、
公序良俗違反により、その全部又は一部の無
効を認める考え方を採用する判例も多く見ら
れる。実務上参考になると思われる。

なお、本件について、Yは、原判決には事
実誤認、法令の解釈の誤りがあるなどと主張
して控訴を提起したが、第1審の判決等に鑑
み、控訴審においては留保していた売買代金
の1,000万円を相殺した上で、2,650万円の限
度に請求の減縮をした。これに対して東京高
等裁判所は、減縮されたYの請求額2,650万円
の遅延損害金の請求が、暴利行為に当たるも
のと認めることはできないとして認容した
（平成13年7月30日判決）。

（調査研究部調査役）