

最近の判例から (9)

期日変更覚書により売買契約の残代金不払の催告がされたものとして売主からの解除が認められた事例

(東京地判 平20・3・14 ウェストロー・ジャパン) 新井 勇次

買主が残代金を支払わなかったため、売主が土地建物の売買契約を解除し、約定の違約金の支払を求めた事案について、当該契約に定められた履行の催告をしていないが、変更覚書によって支払期日を延期したのであるから、実質的には催告がされたとして、解除が有効であるとされた事例（東京地裁 平成20年3月14日判決 認容 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、原告（売主）と被告（買主）が、土地建物の売買契約を締結したが、被告が残代金を支払わないとして、原告が売買契約を解除し、被告に対し、違約金3億350万円及びこれに対する上記解除通知が被告に届いた日の翌日である平成18年6月8日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。

(1) 平成18年3月8日、原告と被告とは、下記内容の不動産売買契約を締結し（以下「本契約」という。）、同日、被告は原告に対し、手付金3000万円を支払った。

(2) その後、本契約について、原告・被告間の平成18年4月14日付変更契約書により、残代金の支払時期が同年5月17日までと変更され、更に、同日付の原被告間の変更覚書により、残代金の支払時期は、同月24日までと変更された。

(3) 原告は、平成18年6月6日付の内容証明

郵便により、被告に対し、本契約の残代金が決済されないことを理由として、本契約を解除する旨を通知し、本契約12条に基づき、違約金として3億350万円（売買金額16億6750万円に2割を乗じた金額3億3350万円から、受領済みの手付金3000万円を控除した金額）の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示して原告の請求を認容した。

(1) 原告の主張について

① 被告は、本契約の残代金の支払期日である平成18年4月14日に本契約に基づき残代金を支払うべきところ、その支払をしなかったが、その理由は、原告が建物の施工及び前面道路との境界杭の設置を完了させていなかったために、代金支払の履行がされなかったとする。

他方、原告は、施工未完了については、建物建築工事の請負会社が原告による検査を受けるに当たり、本来検査について権限を有していない被告が些細なクレームを付けたためであり、施工未了というものではないとする。但し、このときに、原告・被告合意の上で支払期日を同年5月17日まで延期したことが認められる。

② ところが、被告は、新たに支払期日として合意した同年5月17日の期日にも残代金を支払わなかった。そこで、原告と被告は、さ

らに残代金の支払期限を延期して同月24日とする変更覚書を締結した。

しかし、被告は、同日にも残代金を支払わなかったため、原告は、同年6月6日付の内容証明郵便により、被告に対し、本契約を解除する旨を通知した。解除については、本契約11条において履行の催告を前提とすることが定められているが、原告により催告がされた事実は認められない。但し、被告が同年5月17日の期日に残代金の支払をせず、そのため、同日付で支払期日を同月24日に再度延期したものであるから、実質的には、変更覚書により、先行して催告がされていたものと解するのが相当である。

③ 以上によれば、原告による本契約の解除は有効であり、被告は原告に対し、違約金3億350万円及び解除の通知が被告に届いた日の翌日である平成18年6月8日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金を支払う義務が認められる。

(2) 被告の主張について

① 被告は、本契約における決済が遅れたのは、原告が売買金額について情報を漏洩したため、被告からの買い先が被告との取引を止めてしまったからだとするが、これを証するに足りる客観的証拠は認められない。従って、情報漏洩の事実を認めることはできない。

② 被告は、本契約以外に、平成18年5月以降、同年8月にかけて、3物件について原告との取引が成立しており、4件目の物件について話を進めていたと主張し、これらの事実は、概ね原告も認めるところである。

そして、被告は、同月頃に、被告会社のB社長から原告会社のA社長に対し、本契約については、3000万円はペナルティーであり、原告が手付流れとして没収するものとするが、原告はそれ以上の違約金は取らないこととし、両者の仕切価格を15億2000万円として、

再度被告が客付をすることで両者が合意した旨を主張する。

他方、3億350万円の債権は、被告の債務不履行を原因として、本契約の12条に基づき発生したものであることは明らかである。契約上、3億350万円の違約金が発生したことが明白であるにもかかわらず、合理的な理由もなく、これを3000万円だけに圧縮することは、会社の運営上、あるいは税務上も必ずしも容易に処理できる事柄ではない。

従って、原被告の両社長の話し合いにより、3000万円を除く部分を原告が放棄したとの被告の主張は、直ちにこれを信用することはできない。以上によれば、原被告の社長間において3億350万円の債権を3000万円だけに減縮するとの合意があったと認めることはできない。

3 まとめ

民法541条は、当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる旨を定める。履行遅滞による解除と呼ばれるものであるが、この解除権を行使するためには、催告が必要である。

本判決は、実質的には「変更覚書」により催告がされていたものと判断して解除を認めた。

履行遅滞による解除の要件である催告の有無の認定に関する事例判決として、実務上参考になると考えられる。

(調査研究部主任調整役)