

最近の判例から

(6) - 履行の着手 -

隣接土地の境界を確定する作業等は売主の履行の着手にあたるとして、買主の手付解除は無効であると判断した事例

(東京地裁 平21・9・25 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

土地建物売買契約の買主が売買代金を支払わないため、売主が売買契約を解除して違約金等の支払いを求めたのに対し、買主はそれ以前に手付解除をしているとして争った事案において、売主は、買主の手付解除前に、隣接土地の境界を確定する作業等をしており、これは売主の履行の着手にあたるから、買主の手付解除は無効であると判断した事例(東京地裁 平成21年9月25日 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

売主X1及びX2(以下総称して「Xら」という。)と買主Yは、売主共有に係る土地建物を、平成20年3月26日、売買代金6460万円、同日付手付金340万円で売買契約を締結した。本件売買契約において、Xら及びYは、相手方が本件売買契約の履行に着手する前に限り、Xらにおいては受領済みの手付金の倍額をYに現実に提供して、Yは支払済みの手付金を放棄して、それぞれ本件売買契約を解除することができる旨合意した(4条3項)。本件売買契約は、Yが本件土地を含む一帯の土地を一括購入し、マンション用地として開発することが予定されていた。そのため、Yと他の地権者との各契約のいずれかが締結に至らなかった場合又は当該各売買契約のいずれかが解除された場合、本件売買契約は無条件に解除される合意(17条1項)も、売買契約に盛り込まれた。なお、売買対象の土地建

物はXらの自宅である。Yは、不動産の売買、保有、賃貸及び管理等を業とする法人である。

本件売買契約において、Xらは、その責任と負担において、本件土地と隣接地(道路を含む。)との境界を、本件不動産の引渡しまでに確定した上、Yに明示し、また、土地家屋調査士が作成した実測図、隣地所有者及び道路管理者の署名捺印の境界確認書、越境覚書等の原本を交付すること(3条1項)とされている。そのため、Xらは、同年6月10日および12日、道路を含む隣接土地の境界を確定する作業を行い、同月27日、本件売買契約の媒介業者にそれらを交付した。X1らは、X1が代表取締役である法人の事務所3階を居住用にリフォームして転居する予定で、同年6月18日に、リフォーム業者との間で工事費用約1400万の請負契約を締結し、同日着手金200万円の授受も行った。同月21日頃には、上記3階部分は、スケルトン状態となった。

Yは、同月21日、同月20日付けの内容証明郵便をもって、Xらに対し、本件売買契約について手付解除の意思表示をした。また、Yは、他の地権者に対しても、同様の手続きをもって、各売買契約について手付解除の意思表示をした。上記手付解除の意思表示がされたのは、本件売買契約において定められた売買代金の支払い日の9日前のことであった。

そこで、XらはYに対し、違約金(売買代金の20%相当額から手付金を控除した1020万円)及びこれに対する遅延損害金の支払いを

求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

- (1) 本件売買契約4条3項にいう「履行の着手」とは、債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部を成し又は履行の提供をするために欠くことができない前提行為をした場合を指すものと解するのが相当である（最高裁昭和40年11月24日大法廷判決）。これを本件についてみると、Xらは、Yが手付解除をする前である平成20年6月10日及び同月12日、道路を含む隣接土地の境界を確定する作業をしたものであり、客観的に認識し得るような形で本体売買契約に定められた債務の履行行為の一部をしたものといえる（上記確定に要する費用をYが負担したからといって、Xらが上記作業をしたことが否定されるわけではない。）また、Xらは、本件不動産を明け渡すため、上記手付解除がされる前に、転居先の事務所3階のリフォーム工事に着手したものであり、履行の提供に欠くことのできない前提行為をしたものということもできる。以上によれば、Xらは、Yが手付解除した時点において、既に本件売買契約の履行に着手したものと認められるから、Yがした手付解除は無効である。
- (2) Yは、本件売買契約と一体不可分の関係にある他の地権者との各売買契約を、いずれも手付解除している。そして、手付解除も、本件売買契約17条1項にいう契約の解除（無条件解除）に含まれるので、本件売買契約は同条同項により無条件に解除されていると、Yは主張する。

確かに、Yは、本件土地を含む一帯の土地の一部を取得できなかった場合には、マンション用地として開発する目的を達成すること

ができないこととなる。そのため、そのような場合には、Yに本件売買契約の履行を求めることは酷であることから、本件売買契約は無条件で解除されるものとした上、Xらが履行に着手していると否とにかかわらず、Xらにおいて、手付金を含めYから受領した金銭を遅滞なく無利息でYに返還しなければならないとしたものと解される。しかるところ、本件は、本件売買契約以外の売買契約のうち1個又は2個の売買契約を締結できなかったり、売買契約の締結後解除されたりしたなどというものではなく、Y側の都合により、本件対象土地の各売買契約をすべて手付解除したというものである。したがって、上記無条件解除の規定が設けられた趣旨に照らせば、本件においてその適用が認められないことは明らかであるというほかはない。

- (3) 以上によれば、Xらの請求はいずれも理由があるから、これを認容する。

3 まとめ

本事例は、売主による履行の着手があったか否かが争われた事例であり、売主が売買契約に定められた隣接土地の境界確定作業を、客観的に認識し得るような形で債務履行の一部を成したとし、また、売主の転居先のリフォーム工事の着手は、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をしたと判示している。同様の裁判例としては、不動産の売主が不動産に設定した抵当権を消滅させるために借入金全額を返済した行為は、履行のために必要不可欠な行為であったから履行の着手と認めた事例（東京地判平成21年11月12日）などがある。手付解除と履行の着手については、本誌79号に整理し掲載しているので実務上参考とされたい。