

---

**最近の判例から** (4)－手付解除と履行の着手－
 

---

## 売主が買主の売買代金未払いを理由に契約解除を主張したが、買主の手付解除が認められた事例

(東京地判 平25・4・19 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

---

土地の売主業者が、買主に対し、売買代金未払いを理由に売買契約を解除し、売買代金の2割相当額の違約金及び遅延損害金の支払いを求めたことに対して、買主が、売主の建築条件を付さないという義務違反及び融資協力義務違反を理由に売買契約を解除し、支払済み売買代金の返還、及び違約金の支払いを求めた事案において、買主の手付解除が認容された事例（東京地裁 平成25年4月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

売主X（原告）と買主Y（被告）は、平成23年7月30日、物件目録記載の土地（以下「本件土地」という）につき以下概要にて売買契約を締結した（以下「本件売買契約」という）。

売買代金：3,220万円

支払期日：契約締結時 100万円（手付金）

平成23年8月4日 220万円

同年9月15日 2,900万円（残金）

手付解除：売主及び買主は、本件売買契約締結時から契約の履行に着手するまで互いに通知のうえ、本件売買契約を解除することができる（以下「本件手付解除条項」という）。

違約金：売買代金の20パーセント相当額

本件売買契約に先立ち、Xは、平成23年4月に、インターネット上の広告において「建築条件なし、更地渡し」として売りに出した。

自宅建築のための土地を探していたYがインターネットで本件土地を見つけ、建築条件なしであることを確認した上で、本件売買契

約を締結したが、その際、Xから融資申込に必要との説明を受けて、請負代金2,000万円の（仮）建設工事請負契約書に署名した。

しかし、Yは別に決めていた建築業者との打ち合わせにおいて、私道掘削承諾書が必要と指摘され、Xに求めたところ、現段階では渡せない旨の回答とともに、本件土地上の建物はXに請け負わせることになっていると言われたため、それでは話が違うとして、YはXの態度に不安を抱き、Xに対して、建築条件なしであることの確認を求めたところ、Xからは明確な回答がなく、実際はXが指定する業者での建築を求められたことなどから、かかる内容であれば本件売買契約は締結していなかったとして白紙解除を申し入れ、支払済みの320万円の返金を求めた。

これに対して、Xは、Yに対し、残代金の支払いを催告するとともに、本件売買契約を解除する旨意思表示をして提訴した。

- ・ Xの請求（本訴）＝Yの売買代金未払による契約の解除、違約金（644万円）を請求。
- ・ Yの請求（反訴）＝Xの建築条件を付さないとの義務違反及び融資協力義務違反による契約解除、320万円の返還及び違約金644万円の支払要求。予備的請求：①Xが建築条件について事実と異なることを告げてYを誤認させ、Yに不利益な事実が存在しないものとして誤信させたことによる消費者契約法4条1項1号又は2項による売買契約の取消、又は事実上建築条件が付された土地売買契約であることについての錯誤無

効。予備的請求：②手付解除を主張。

## 2 判決の要旨

裁判所は、Xの債務不履行及び消費者契約法違反又は錯誤は否定した上で、Yによる手付解除を認容した。

○（手付解除の可否）についての判断

(1) Yによる手付解除の意思表示の有無

本件手付解除条項において「売主及び買主は、本件売買契約締結時から契約の履行に着手するまで互いに通知のうえ、本件売買契約を解除することができる」と定められていることから、「履行に着手するまで」に「解除」の意思を通知すれば足り、「手付解除」である旨明示することまでは必要としないと解するのが相当である。

Yは、本件売買契約を「白紙解除」する電子メールを送っていることから、解除の通知はあったと認めることができる。

(2) 履行の着手の有無

「履行に着手」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なし、又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場合を指すものと解するのが相当であるが（最高裁昭和40年11月24日大法廷判決・民集19巻8号2019頁参照）、債務者が履行期前に債務の履行のためにした行為が、「履行の着手」に当たるか否かについては、当該行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情を総合勘案して決すべきであるから、債務に履行期の約定がある場合であっても、ただちに、履行期前には、民法557条1項にいう履行の着手は生じ得ないと解すべきものではないもの（最高裁昭和41年1月21日第2小法廷判決・民集20巻1号65頁）、履行の着手の有無を判定する際には、履行期が定めら

れた趣旨・目的及びこれとの関連で債務者が履行期前に行った行為の時期等もまた、右事情の重要な要素として考慮されるべきである（最高裁平成5年3月16日第3小法廷判決・民集47巻4号3005頁参照）。

本件売買契約において、地積測量図の交付が売主であるXの債務となっていることを前提としても、測量自体は、本来、売買契約の対象となる土地の範囲を確定するために必要なものであるから、本件売買契約の債務の履行行為の一部とはいええないし、ただちに、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為になるともいえない。

そして、売主であるXの行為に起因して、本件売買契約の履行の前提となる金融機関からの融資手続が中断していたという事実関係の下においては、Xが依頼した土地家屋調査士が測量をしたことをもって、Xが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して、手付解除を制限すべき「履行に着手」したと認めることはできない。

(3) したがって、Yは、Xに対し、支払済みの320万円から手付金100万円を控除した220万円を求める請求は理由がある。

## 3 まとめ

本件は、土地の売主業者が、「建築条件」が付いていないにも関わらず、実質的には、建物建築も売主業者に請け負わせる意図を隠して、買主消費者に売買契約を締結させたという事実認定を踏まえて、裁判所は、売主業者が契約解除、違約金を請求したのに対して、買主の手付解除による契約解除を認めたものである。

本件は、最高裁判例を引用しつつ、売主の履行の着手を否定して、買主の手付放棄を認めた事案であり、具体的な判断事例として参考になる。