
最近の判例から (5)－履行の着手－

売主は履行の一部ないしその前提行為である買主名義の建物表題登記を行っているとして、売主の買主に対する違約金請求を認容した事例

(東京地判 平25・4・18 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

売主が、買主との間で、土地建物を代金5,080万円とし、手付金100万円、違約金508万円の約定で売り渡す旨の売買契約を締結したが、買主が約定の支払日に残代金の履行を怠ったことから契約を解除したとして、売買契約に基づき、買主に対し、違約金から手付金返還債務を相殺した残金408万円及び遅延損害金の支払を求める事案において、買主の手付解除の意思表示の前に、売主は履行の一部ないしその前提行為（買主名義の建物表題登記）を行っているとして、請求を認容した事例（東京地裁 平成25年4月18日判決 認容（控訴後確定）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、不動産の売買等を目的とするX会社（原告）が、買主Yら（被告）との間で、本件土地及び本件建物（併せて「本件土地建物」という。）について代金5,080万円とし、手付金100万円、違約金508万円の約定で売り渡す旨の売買契約を締結したが、Yらが約定の支払日に残代金の履行を怠ったことから同契約を解除し、上記約定に基づく違約金債権を得たとして、同売買契約に基づき、Yらに対し、同違約金から手付金返還債務を相殺した残違約金408万円及びこれに対する解除日の翌日である平成24年6月6日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による損害金の連帯支払を求めた事案である。

(1) Xは、平成24年4月29日、Yらとの間で、本件土地建物について、Xを売主、Yらを買主とし、次の約定で本件売買契約を締結した。

① 契約の解除・違約金（以下「本件違約金・手付解除特約」という。）

本件売買契約をいずれか一方が違約したる場合、相手方は所定の手続を経て本件売買契約を解除することができる。違約金は代金の10%とする。ただし、「当事者の一方が契約の履行に着手」するまで、又は「前記期日」（WLでは不明）までは、Xは手付金の倍額を償還して、Yらは、その手付金を放棄して本件売買契約を解除することができる。

② 本物件引渡日 平成24年5月31日予定

(2) Xは、平成24年5月31日、M銀行N支店で履行の準備をしていたが、Yらは同支店に現れず、本件売買契約に係る残代金も支払わなかった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) YらのXに対する平成24年5月20日の手付解除の意思表示の有無について

Yらから、平成24年5月20日、Xに対し、住宅ローンによる融資を受けることに不安があることを理由に本件売買契約を解除することを希望する旨の電話連絡をし、Xは、同電話において、すでに本件建物の建物表題登記

がされ、違約金等の負担が生じる旨の意見を伝えた上で改めて検討するよう依頼したことなどから、Yらは、Xに対し、手付解除の意思表示をしたと認めることはできない。

(2) 本件売買契約に係る履行の着手の有無について

① 本件違約金・手付解除特約における「契約の履行に着手」とは、債務の内容たる給付に着手すること、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し、その判断は、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と解される。

② ところで、新築建物を分譲して販売する不動産業者は、建物新築後未登記のままにし、買主が決定後に買主名義で売主が建物表題登記をし、代金決済日に買主名義の所有権保存登記をすることにより、売主（建築主）名義の建物表題登記及び所有権保存登記をした上で買主に所有権移転登記をする登記手続に代える慣習があること、同慣習に基づく登記手続においては、金融機関が住宅ローンの査定や担保権設定登記の準備のため建物表題登記のみを融資実行日より前に備えていることを求めることがあり、建物表題登記と所有権保存登記を同時に行うことができないため、売主は建物表題登記のみを代金決済日（融資実行日）よりも前に履行するのが通常であることは顕著な事実である。

③ そして、Xが、本件売買契約に係る本件建物の所有権移転登記手続について、上記慣習による登記手続を行うため、代金決済日より前に本件建物の建物表題登記を行う必要があるという認識を有し、Yらに対し、Yら名義による建物表題登記及び所有権保存登記手続に係る必要書類を予め提出するよう求め、

Yらも、本件建物に係る登記手続について認識した上で、Xに対して必要書類等を交付したことが認められるのであるから、本件売買契約においては、XとYらとの間で、本件建物に係る登記手続につき、上記慣習と同様、XがYら名義で本件建物の建物表題登記を行い、その後にYらの所有権保存登記を行うとの合意があったと認められ、そうすると、上記のとおり、Xが、Yら名義で本件建物についての建物表題登記を行ったことは、正に上記合意に基づき、本件建物に係るYら名義の建物表題登記を行ったことが認められるのであるから、遅くとも本件建物に係る建物表題登記がなされた平成24年5月18日には、Xが本件売買契約において定められた履行の一部ないしその前提行為を行ったものと認めることができる。

3 まとめ

本判決は、「履行の着手」について、「その判断は、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。（中略）」（最判平5.3.16民集47巻4号3005頁）の判例に基づき、売主は履行の一部ないしその前提行為（買主名義の建物表題登記）を行っているとした事案であり、実務上参考になろう。

なお、『「手付解除と「履行の着手」についての一考察』（RETIO79-021）も併せて参考とされたい。（調査研究部主任調整役）