

最近の判例から (7)－過大な違約金と公序良俗違反－

転売禁止違反による売買代金相当額の約定違約金の請求を約定金額の1パーセントについてのみ認容した事例

(東京地判 平25・5・29 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

5年間の転売禁止を合意して土地建物を売却した売主らが、買主が当該合意に違反して土地建物を転売したため、約定の違約金(売買代金相当額)の一部及び遅延損害金を支払うよう求めた事案において、本件違約金は過大であって公序良俗に反するといえるが、全部無効とするのは適当でないとして、約定の1パーセント及び遅延損害金の支払いを認容した事例。(東京地裁 平成25年5月29日判決 控訴 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) 原告X商店(代表取締役:A、取締役:原告X1、原告X3)、Bマート(代表取締役:X3)、Cビル(代表取締役:X3、取締役:A、X1)は、本件売主(X商店、A、X2、X3)の同族会社である。

Aは、平成21年12月25日死亡し、その相続人は、妻であるX1、子である原告X2及びX3である。

買主Y(被告)は、土地建物の売買、斡旋、賃貸借、管理等を主たる目的とする株式会社である。

(2) 本件売主は、平成18年8月4日、D社の仲介でYに本件不動産を5億円で売った。

(3) 本件売主及びYは、同日、本件不動産の借家人であるBマート、X商店及びCビルを交え、次の趣旨の条項を含む覚書を締結した。
第4条(リースバック契約)

本件売買契約の残代金授受と同時に、Yと本件不動産の借家人(Bマート、X商店及び

Cビル)は、Yを貸主とし、この借家人を借主とする建物賃貸借契約を締結する。なお、当該建物賃貸借契約は普通借家契約とし、詳細条件については別途協議のうえ決定する。

2 前項の賃貸条件は、5年間に変更しないものとする。

3 借家人が賃貸借契約を解除する場合、本件覚書第8条にある違約には抵触しない。

第5条(転売の禁止)

Yは、本件売買契約の残金授受後5年間は、本件不動産を第三者(Y関連会社を含む)に転売・譲渡等名目の如何に関わらず、所有権の移転をしてはならない。

第8条(違約金)

本件覚書の規定に違反した当事者は、相手方に違約金として本件売買契約の売買代金相当額である5億円を支払わなければならない。

(4) Yは、同年9月27日、本件不動産の購入代金をF銀行から借入れ、本件売主に対し支払った。

(5) その後、Yは、F銀行から、本件不動産の建物どうしが接続している点について建築確認を得ていないという問題があるので、同問題他違法部分を改善又は是正しなければ融資を引き上げるとの通告を受けた。

(6) Yは、同年12月22日、E社に対し本件不動産を売り、その売買代金によりF銀行に対する借入金を弁済した。

(7) Xらは、平成23年7月25日到達の書面をもって、Yに対し、本件覚書第8条に基づく違約金5億円の支払を求めたが、Yは、支払

を拒否した。

(8) Yは、平成24年8月2日の本件弁論準備手続期日において、Xらそれぞれに対し、本件覚書4条違反を理由とする違約金5億円の請求権をもって、本訴請求権とその対当額において相殺するとの意思表示をした。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xらの請求をごく一部認容した。

(1) 転売禁止違反の成否

Yは、本件売主が本件売買契約の代金を受領した平成18年9月27日から5年以内である同年12月22日、本件不動産をE社に売って所有権を移転しているから、本件覚書第5条に違反している。

Yは、不動産の取引について専門的知見を有すると認められ、本件売主から本件不動産の転売を禁止する理由を説明された上で、覚書を取り交わしているのであるから、Yは、自らの判断により一定期間に限って転売の自由を放棄したと認められる。また、転売禁止の期間は5年間にとどまるから、公序良俗に反するというYの主張は採用できない。

(2) 本件転売に対する承諾の有無

本件売主が本件転売を承諾したことを認めるに足りる証拠はない。

(3) 違約金額が公序良俗違反にあたるか

本件覚書第8条にある5億円の違約金は明らかに過大であって、その全額の支払義務をYに課すことは公序良俗に反するとはいえるけれども、本件覚書締結に至る経緯、同条の目的が不当でなく、同条が不公平ともいえないこと、本件覚書の各規定の遵守可能性があることなどに照らし、これを全部無効とするのは適当でなく、ごく一部の違約金の発生を認めても差し支えなく、上記の諸般の事情を踏まえ、その1パーセント(500万円)の限

度で有効と認める。

(4) 過失相殺

Yは、違法建築物である本件不動産を売った本件売主に過失があると主張する。しかし、本件不動産の建物どうしの接続状態が増改築に当たり、建築確認等を得ていないために本件不動産が違法建築物となることが立証されていない。また、本件売買契約には、本件売主が、瑕疵について担保責任を負わないとの約定がある上、本件不動産4階部分の増改築が建築確認未取得であることや消防検査における指摘事項についてはYに対して説明されていたのであるから、Yは本件売主に対して責任を追求することができない。

(5) YのXらに対する違約金請求権の存否

X商店、Cビル及びBマートは、X商店、Cビルの解散に伴い、平成21年6月23日頃、Yに対し、賃貸借契約の特約条項に基づき賃借人をX商店及びCビルからBマートに変更する旨を通知し、Bマートは、同年7月分からの賃料を支払うようになったが、Yは、異議なく、賃料を受領していた。

以上によれば、X商店及びCビルとYとの間の各賃貸借契約につき、平成23年6月30日に、Yの黙示の承諾により賃借人がBマートに変更されたと認められる。

3 まとめ

本事案において裁判所は、本件違約金の発生は認めたが、売買代金相当の違約金額が公序良俗違反に当たるとして、違約金額の99%について認めなかった。転売を防ごうと高額な違約金を設定したものと推察されるが、違約金が高額に過ぎると当該違約金規定そのものの公序良俗違反を疑われる可能性がある。過度な違約金額は設定しないよう留意された

(調査研究部調査役)