

## 最近の判例から (2) – 同時履行の抗弁権 –

# 買主の中間金支払履行遅滞を理由とする売主の契約解除、違約金の請求が棄却された事例

(東京地裁 平25・4・4 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

売主が、買主の中間金支払の履行遅滞を理由として売買契約を解除し、違約金と遅延損害金を求めた事案において、買主の同時履行の抗弁権の存在効果が消滅していないとして、売主の請求が棄却された事例（東京地裁平成25年4月4日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

(1) 平成23年5月10日、売主X（原告）は、買主Y（被告）との間で、複数の不動産（以下、「本件各不動産」という。）を次の約定で売却する売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、Yは、Xに対し、手付金1000万円を支払った。

① 売買代金：3億4400万円

② 支払時期：本件売買契約締結時 手付金1000万円、平成23年5月24日 中間金8000万円、平成23年8月24日 残代金2億5400万円

③ 違約金：6880万円+遅延損害金

④ Yが中間金8000万円の支払いをする際、Xは、本件各不動産に対してY又はYの指定する者を抵当権者とする債権額8000万円の抵当権設定登記をすることを承諾し、これに協力する義務を負う。

⑤ Xは、中間金の受領と引き換えに、本件各不動産に設定されている債権者を訴外A社とする差押登記及び抵当権者をA社とする抵当権設定登記の各抹消登記手続をする義務を負う。

⑥ 本件各不動産の一部建物（以下「本件建物」という。）の1階占有者である訴外B社については、Xの責任と負担において平成23年8月24日に売買代金の残代金の支払と引き換えに明渡しを完了させる。

⑦ 本件建物の2階及び3階並びに別の建物（以下、本件建物と併せて「本件各建物」という。）1階ないし3階占有者である訴外C社（B社と併せて「本件賃借人ら」という。）については、Xの責任と負担において平成23年8月24日に残代金の支払と引き換えに明渡しを完了させる。

(2) 平成23年5月23日、Yは、Xに対し、中間金の支払を同月31日まで延期して欲しいと申し入れ、Xはこれを承諾した。

(3) 平成23年5月27日ないし29日頃、Yは、Xに対し、本件賃借人らとの間で即決和解を成立させることを中間金の支払条件としたい旨を申し入れたが、Xは応じなかった。

(4) 平成23年6月4日、Xは、Yに対し、同月3日付け内容証明郵便をもって、中間金の支払期限を同月11日限りとする催告付き解除の意思表示をした。

(5) Yは、Y訴訟代理人弁護士を通じて、Xに対し、中間金の支払拒絶の意思を明らかにし、そのまま平成23年6月11日は経過した。

(6) Xは、Yに対し、本件売買契約をYの中間金の支払いの履行遅滞を理由として解除し、債務不履行による損害賠償請求権に基づき、違約金6880万円から受領済みの手付金1000万円を控除した残金5880万円及び法定利

率年6分の割合による遅延損害金の支払を求め、訴えを提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Yは、遅くとも平成23年5月30日頃、Xに対し、本件賃借人らとの間で即決和解が成立するなど本件建物の明渡しが確実にならない限り中間金の支払を拒絶する旨を明らかにしたことが認められ、Xが自らの債務につき現実の提供（※債務に従って、現実提供をする必要はなく、口頭の提供（※弁済の準備をして受領を催告する）をすれば足りる。）をする必要はなく、口頭の提供（※弁済の準備をして受領を催告する）をすれば足りる。(2) 平成23年5月31日の中間金の支払については、Xが、Y側司法書士の指示した抵当権設定登記の必要書類に記名押印して交付するのと引き換えに、YがXに対して中間金8000万円を支払い、そのうち5240万円をXがA社に交付するのと引き換えに、XがA社から担保不動産競売申立てに基づく差押登記の抹消及び抵当権設定登記の抹消登記手続に必要な書類の交付を受け、Y側司法書士に交付することになっていた。

そして、Yは、本件売買契約に関する登記申請手続を司法書士に依頼しなかったこと、Xは、中間金の支払に先立ち、A社から、中間金8000万円の中から5240万円を支払うのと引き換えに、担保不動産競売開始決定の取下げ及び抵当権設定登記の抹消登記手続をしてもらう同意を得ていたことがそれぞれ認められ、Xは、前記抵当権設定登記を、あらかじめ準備すべき義務はなく、また、前記差押登記の抹消及び抵当権設定登記の抹消登記手続をする義務について、自らの債務の弁済の準備をしたものといえる。

(3) Xは、訴外D（X側仲介業者の従業員）が、平成23年6月4日以前、Yに対し、訴外

E（Y側仲介業者の代表取締役）及び訴外F（Yの実質的経営者）を通じて何度もXの弁済の準備ができたことを通知した旨主張、Dも同旨の証言をする。

しかしながら、Dの証言については、通知の時期等についてあいまいな点が多い上、これを裏付ける客観的証拠がなく、また、E及びFはDの上記証言を否定、証拠及び弁論の全趣旨によれば、Dは、弁済の準備をしたことの通知の法的効果や重要性を意識することなく、Yと交渉をしていたものと認められ、Dが、Y側に対し、中間金の支払の催告や決済場所の告知はしたものの、Xが弁済の準備をしたことについて通知しなかった可能性があり、Dの証言を容易に採用できず、他にXの上記主張を認めるに足りる証拠はない。

そうすると、中間金支払時におけるYの同時履行の抗弁権の存在効果は、XのYに対する催告以前に消滅していなかったことになり、Yによる履行遅滞は違法であったとはいえず、YはXに対し債務不履行による損害賠償責任を負わない。

### 3 まとめ

本判例では、①売主が現実の提供をする必要があったか、②売主が弁済の準備をしたか、③売主が弁済の準備をしたことを買主に通知したか、④不安の抗弁権の成否が争点となったが、裁判所は、売主が弁済の準備をしたことを買主に通知しなかったことから、中間金支払時における買主の同時履行の抗弁権の存在効果が、売主の買主に対する催告以前に消滅していないとして、買主による履行遅滞は違法といえず、買主は売主に対し債務不履行による損害賠償責任を負わないと判示した。

紛争防止の観点から、同時履行の抗弁権を巡る難しさを示す判例として実務上の参考となる。 (調査研究部調査役)