

最近の判例から (1) – 不動産の仮差押と不法行為責任 –

不動産を仮差押された所有者が、仮差押を申し立てた買付申込者に対し行った損害賠償請求が一部認容された事例

(東京地判 平26・6・27 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

不動産の売買交渉において、買付証明書、売渡承諾書の取り交し後に、売主より売買契約の締結を待って欲しいと言われた買付申込者が、売主の契約締結上の過失を理由として目的不動産に仮差押を行った事案につき、当該仮差押に不法行為が成立するとして、売主の買付申込者に対する損害賠償請求が一部認容された事案（東京地裁 平成26年6月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告）は、所有不動産（以下「本件不動産」という。）に関し、平成23年4月頃、仲介業者Aに売却先の仲介を依頼した。

宅建業者Y（被告）は、同年5月24日、Aに対し、本件不動産を9800万円で買付ける旨の買付証明書を提出したが、Xからの回答はなかった。

Yは、平成24年1月19日、仲介業者Bを介し、本件不動産を1億800万円とする買付証明書を提出した。

同月20日、Yは、住宅販売会社Cから、本件不動産を1億5500万円で購入するとの買受要望書を受領した。

同月26日、B事務所に、X、Yの代理人E等が集まり、本件不動産の売買について協議した。Xは、売却価格を1億800万円、有効期限は同月31日と記載された不動産売渡承諾書を交付した。その際、Y側から、本件不動産売買契約の締結日時についての話が出たが、この段階で、Xは明確に契約締結の日時

等について約束をしなかった。

Yは、Bから承諾を得て、同月27日、測量事務所及び解体業者に現地見積りをさせ、同月31日、本件不動産の隣地所有者へ挨拶に出向いた。また、Yは、同年2月1日までは売買契約書の案を作成したが、案作成は、Xが積極的に指示等をしたものではなく、これを承諾したわけでもなかった。

Yは、同年2月1日、Bから、Xが本件不動産の売買契約の締結を待ってほしいという意向であることを聞かされ、同月4日付内容証明郵便により、Xに対し、その理由等を尋ねたが、Xからは応答がなかった。

同月15日、Yは、Xの本件不動産の売買契約に関する契約締結上の過失に基づき、YがXに対して損害賠償請求権を有する旨主張し、神戸地方裁判所に対し、本件不動産の一部について仮差押命令の申立てをした。同裁判所は、同月17日、本件仮差押決定をし、同決定は、同月26日、Xに送達された。

X代理人は、同年3月2日付内容証明郵便により、Yに、本件不動産売渡承諾書は失効しているため、Xには債務不履行又は契約締結上の過失は存在しないとして、本件仮差押申立てを取り下げを依頼した。

Xは、同年12月12日、本件仮差押決定に対する保全異議を申し立て、神戸地方裁判所は、平成25年3月28日、本件仮差押決定を取り消し、本件仮差押申立てを却下する決定をした。

Xは、Yに不法行為による損害賠償として211万円余等の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を一部認容した。

仮差押決定が被保全権利の不存在を理由に取り消された場合において、仮差押決定を得てこれを執行したことにつき債権者に故意又は過失があったときは、債権者は民法709条により債務者がその執行によって受けた損害を賠償すべき義務があり、一般に、仮差押決定が異議若しくは上訴手続において取り消され、あるいは本案訴訟において債権者敗訴の判決が言い渡され、その判決が確定した場合には、他に特段の事情のない限り、当該債権者には過失があったものと推認するのが相当であるが、当該債権者において、その拳に出るについて相当な理由があった場合には、取消しの一事をもって同人に当然過失があったということはできない（最高裁 昭43(オ)260号 昭和43年12月24日判決）。

神戸地方裁判所は、Yの申立てにより仮差押決定を発出した後、同裁判所（異議審）は、Xに契約締結上の過失があったとはいえ、被保全権利について疎明が不十分であるとし、仮差押決定を取り消した上で、仮差押申立てを却下する旨決定していることより、他に特段の事情のない限り、Yが仮差押申立てをしたことに過失があったものと推認される。

Yに過失があったことの推認を覆す事情を認める証拠はなく、むしろ、XとY側とで平成24年1月26日に契約締結日等の話合いがあったものの、契約が締結されることがほぼ確実であるという程度まで明確になっていたとかがわれないこと、その後、Yが測量事務所等に見積りをさせ、本件不動産の隣地所有者に挨拶に行ったことに、Xは積極的な指示等しておらず、これを承諾したともいえないこと、本件不動産の売買契約書作成にX

が関与したと認められないこと等の事実から、Yの仮差押申立ての際に、XがYに契約締結が確実であると信頼させるような言動をしたとはいえず、YがXに契約締結上の過失があるとして仮差押申立てをしたことに相当な理由があったとは認められない。

そうすると、Yが仮差押申立てをし、仮差押決定を得たことについて、少なくとも過失があると推認されるから、Xに対する不法行為が成立するというべきである。

損害額は、Xが取得可能性がある損害賠償請求権の担保として120万円の供託が命じられたこと等から勘案すると120万円が相当であり、訴訟費用は損害額の1割が相当である。なお、Yは、Xによる本訴の提起が不法行為を構成すると主張するが、本訴請求は一部認容すべきであることから、Xによる本訴の提起は不法行為を構成しないのであって、Yの反訴請求は理由がない。

3 まとめ

本件においては、宅建業者は、1月19日売主に買付証明書を提出し、1週間後、売主から売却価格を買付証明書と同額、有効期限を同月末日とする売渡承諾書を交付されたが、翌月1日に売主から売買契約締結を待ってほしいとの意向を聞かされ、売主の契約締結上の過失に基づく損害賠償請求権を保全するため、本件不動産の仮差押を申し立てた。

この判決では、契約締結が確実であるとは言えないとされていることから、宅建業者が行った本件不動産への仮差押の申立は性急との感がある。なお、仮差押決定が異議審で取り消された場合、申立者に過失があると推認されることにも注意が必要である。

(調査研究部調査役)