

## 4 売買契約の解除

## (1) 解除権の濫用

## ① 融資保証

【17- 44】

★横浜地判 昭53. 1. 25 判時893-68

買主Yは、昭和47年12月、売主業者Xから土地建物を5,200万円で買い受け、手付金1,200万円を支払い、残代金4,000万円は本件建物に設定されているAの抵当権仮登記の抹消後農協ローンで支払う旨定めて、Xから引渡しを受けた。本件契約は、もともとYは現金一括払いを希望し、その準備をしていたが、XA間の請負代金の支払いをめぐる紛争により仮登記の抹消に時間がかかるため、分割払いとなったものであり、農協ローンについては、Xが必ず借りられると保証し、また、仮登記の抹消の見込みについては、当初Xは昭和48年3月と確答していたが、49年2月になり、金融状況が一変して、大蔵省の引締通達が出され、Yは、2,000万円しか融資を受けることができなくなった。Xは、これを奇貨として、債務不履行を理由に契約を解除し、明渡しを求めた。Yは、Xの権利濫用だと主張し、残代金の支払いと引換えに登記の移転を求める反訴を提起した。

これに対して、裁判所は、Yの履行遅滞を認めた上で、Xは、本件売買契約当時4,000万円全額の融資が確実である旨の保証をYに与えておきながら、本件仮登記の抹消に予想外の時日を費した結果、金融状況が変化してYが融資を受けることが困難になったことを知るや、これを奇貨として、本件土地建物の価格高騰（5割強）による利益を得ること等を目的に、本件売買契約を解消すべく企画し、Yの協議の申入れに応ずる義務がありながら、これに全く応ぜず、契約の解除をしたものであるから、信義誠実の原則に反し、権利の濫用として無効であるとして、Xの請求を斥け、Yの反訴を認めた。

## ② 突如の解約

【17- 45】

★東京高判 昭58. 1. 31 判時1072-101, 判タ491-65

買主Xは、昭和54年6月媒介業者Aの媒介で、売主業者Yから土地建物を3,300万円で買い受け、手付金100万円及び中間金200万円を支払った。本件契約においては、① 決済日は7月26日、Yはそれまでに抵当権を抹消し、登記の移転、物件の引渡しと引換えに残金を支払う、② 当事者の一方が契約条項に違背したときは、相手方は催告をしないうちに契約を即時解除することができ、Yの義務不履行のときは手付金の

倍額を償還し、Xの義務不履行のときは手付金の償還を請求できない、旨の約定があった。Yは、抵当権抹消登記と移転登記の準備を整えた上、決済日の前に問い合わせたが、間に合わないといわれた。Xの銀行ローン利用が銀行の手違いで手続きが遅延したため、Xは、銀行の担当者からYに対し、遅れているが必ず実行する旨電話させ、8月9日ローン手続が終ったとYに連絡した。しかし、Yは、その前日の8月8日契約解除の内容証明郵便を出し、10日Bに売り渡し、11日登記を移転した。Xは、10日Yから、手付金を没収し、中間金は返還するとの通知を受けた。Xは、ローンを解約して、Yに対し、手付金の倍額の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、Xには7月26日の徒過により履行遅滞が生じているが、本件の場合、無催告解除条項があるにしても、Xが期限の猶予を得たと考えるのも無理からぬ面があり、YはXがローン手続を進めていることを知っていながら、何ら問合せも、残代金の支払いを求めるともせず、突如として解除の意思表示をしたのであり、本件解約は信義則上許されるどころではなく、Yの責に帰すべき事由により履行不能になったというべきであるから、Xは手付金倍返しの請求をすることができるとして、Xの請求を認容した。

### ③ 必要性の欠如

【17- 46】

★東京地判 昭33. 3. 20 判時149-16

Yは、Xから土地を賃借して、建物を建て居住していたところ、Xが土地明渡請求訴訟を提起し、昭和25年、Xは本件土地を代金3万5,000円でYに売り渡し、賃貸借契約は解除する旨調停が成立した。しかし、Yが1万円の支払いを滞ったため、Xは、契約を解除し、Yに対し明渡しを求めた。Yは、権利濫用だと主張した。

これに対して、裁判所は、Xは代金3万5,000円中2万5,000円を既に受領していること、Yは重患の肺結核患者として病床にあって、生計は極度に窮迫していること、Xは自ら土地を使用する格別の必要性がないのに反し、Yが土地を失うと生活の本拠を失うことになること等からして、Xの解除権の行使は効力を生じないとして、Xの請求を棄却した。

### ④ 未払額僅少のもの

【17- 47】

★東京地判 平 3. 3. 22 判タ765-212

Xは、本件農地についてAから買主たる地位及び農地法所定の許可を条件とする所有権移転請求権を取得してその仮登記をし、昭和62年7月、Yに対し、その買主の地位と所有権移転請求権を4億5,000万円で売り渡し、仮登記移転の附記登記をした。

同年9月、知事の許可が下り、Yは、Aから直接所有権移転登記を受けた。その後同年10月、Xは、Yが売買代金のうち2,500万円を支払わないとして、譲渡契約全部を解除し、Yに対し、登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、Yの不履行の金額は代金総額の約5%に過ぎず、Xには同残代金の支払いがなければ契約全体として目的を達しなくなるというような事情は何ら認めることができないから、Xが同代金の未払いによって譲渡契約の全部を解除することは信義則上認め難いとして、Xの請求を斥けた。

## ⑤ 引渡しを受けられないもの

【17- 48】

★東京高判 昭33. 11. 26 判時174-12, 判タ87-41

X財団法人は、昭和25年11月、国Yから、庶民住宅建設目的で、本件土地（元工場敷地跡）の払下げを受けることとし、同契約を締結した。しかし、同敷地にある賠償機械の移動ができないため、住宅建設工事着手の見込みが立たず、金融機関からの融資が受けられないでいたところ、Yは、Xの代金不払いを理由に契約を解除した。Xは、Yに対し、代金支払いと引換えに登記の移転を求めた。なお、本件契約には、代金納入期限を過ぎてXの代金の支払いのないときは、Yは無条件で契約を解除できる旨の特約があった。

これに対して、裁判所は、本件特約があるとしても、Yが本件土地建物をXの支配し得る状態に置くことを怠り、従ってXが代金を支払ってもその目的たる住宅建築工事に着手する見込みが立たず、そのため金融機関もXに対する融資を躊躇して、代金の支払いが遅れたのであるから、Yの契約の解除は、信義誠実の原則に反し、無効であるとして、Xの請求を認容した。

## (2) 事情変更と解除権

### ① 解除権を認めたもの

#### イ 買主の履行遅滞

【17- 49】

★大阪地判 昭34. 8. 29 下民10-8-1812

Yは、Xの所有地を当初不法占拠していたが、昭和23年10月Xから7万円で買い受け、2万円を支払った。しかし、残代金5万円を支払わないでいたところ、地価が高騰し、Xは、昭和31年7月事情変更を理由として契約を解除し、明渡しを求めた。

## 第17章 代金の支払いをめぐる紛争

これに対して、裁判所は、本件地価の高騰は、Xの責に帰すことのできない事由により生じ、かつ、Xの予見し、又は予見し得ない程度のものであり、しかもYの履行遅滞中に生じたものであるから、Xに対し契約の履行を強いるのは信義則に反し、Xは、事情変更を理由に契約を解除することができ、Yは、本件土地を明け渡すとともに、賃料相当額の損害を賠償する義務がある、とした。

ロ 買主が契約改定に応じなかったもの

【17- 50】

★東京地判 昭34. 11. 26 判時210-27

買主Xは、昭和19年6月、売主Yから土地を買い受け、内金1万円を支払った。本件契約では、坪当たり50円とされたが、土地の範囲が確定したのは、昭和25年1月であった。Xは、Yに対し、登記の移転を求めた。Yは、事情変更による契約の改定(坪当たり8,000円)を求め、Xが応じないので解約したと主張した。

これに対して、裁判所は、地価の暴騰は顕著な事実であって、Yの予見せず、また予見し得ないものであり、Yの責に帰すべからざるものであるから、Yに履行を強いるのは信義則に反し、Yは等価値性を回復するために不足分の填補請求権を有するところ、XがYの催告を受けながら、催告にかかる金員を提供しなかったのであるから、本件契約は解除されたとして、Xの請求を斥けた。

### ② 解除権を認めなかったもの

イ 戦災による居住家屋の焼失

【17- 51】

★最高判 昭29. 1. 28 民集8-1-234

★福井地判 判決年月日不明 民集8-1-249

★名古屋高裁金沢支判 昭25. 3. 11 民集8-1-252

買主Aは、昭和19年11月、売主Yから家屋を2万2,000円で買い受け、内金8,000円を支払った。残代金1万4,000円は、引渡しと引換えに行うこととされた。Xは、昭和20年11月、Aから買主としての地位を承継し、Yに対し、明渡しを求めたが、Yが応じないので、昭和20年10月、残代金を供託して、訴訟を提起した。

第一審は、Yに対し、残代金の支払いと引換えに家屋の明渡しを求めた。Yは、事情変更を主張して、控訴した。

控訴審は、YはAに本件家屋を売却した後、昭和20年7月の戦災により居住家屋を焼失し、本件家屋に居住の必要を生じたが、Aはその必要がなくXに売却したものであるから、Yは、事情変更を理由に契約を解除することができるとした。

上告審は、「単に戦災によって居住家屋を焼失したというだけでは、事情変更による解除権の発生を認めるには足りず」、かつ、「事情変更による解除権の発生は、その発生までに生じた事情の変更のみが斟酌されるのが当然である」から、原判決には理由不備又は審理不尽の違法があるとして、原判決を破棄し、原審に移送した。

### (3) 原状回復と留置権等

#### ① 必要費、有益費の償還

【17- 52】

★東京地判 昭61. 9. 17 金商760-12

Xは、昭和51年、土地建物をYに売り渡したが、Yが代金を完済しなかったので、契約を解除し、Yに対し、明渡しを求めた。しかし、Yは、造園、改築工事を施工しているとして、Xに対し、有益費の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、売主は、買主の代金不払いを理由に売買契約を解除した場合でも、買主が必要費、有益費を支出していたときは、民法196条の趣旨に従い、必要費については全額、有益費についてはその選択により支出額又は現存増加額の償還義務を負うとした。

#### ② 留置権

イ 認めたもの

【17- 53】

★最高判 昭38. 2. 19 民集21-9-2489

★大阪地判 昭32. 7. 25 民集21-9-2480

★大阪高判 昭34. 9. 30 民集21-9-2487

Yは、昭和28年5月、Aから土地を91万円で買い受け、建物を建築した。Yは、Aに57万円を支払ったが、残代金を支払わなかったため、昭和30年11月売買契約を解除された。Xは、昭和31年5月Aから本件土地を買い受け、登記を移転して、Yに対し、建物の明渡しを求めた。Yは、Aに対する支払済代金の返還請求権を有するとして、留置権を主張した。

原審は、留置権の成立のためには、留置物が債務者の所有に属する物であることを要するとして、Yの主張を斥け、明渡しを命じた。

上告審は、「民法295条1項の『他人ノ物』とは、債権者以外の者の所有する物を

## 第17章 代金の支払いをめぐる紛争

いい、債務者以外の者の所有する物をも含む」として、Yの留置権を認め、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

ロ 認めなかったもの

【17- 54】

★最高判 昭41. 3. 3 民集20-3-386, 判時446-41, 判タ190-114

★青森地裁弘前支判 昭35. 3. 11 民集20-3-391

★仙台高裁秋田支判 昭39. 3. 25 民集20-3-394

売主Xは、昭和31年、買主Yに建物を28万円で売り渡し、内金20万円を受領して、引き渡した。しかし、Yが残代金を履行期までに支払わなかったので、Xは、契約を解除し、Yに対し、明渡しを求めた。Yは、契約解除後屋根の補修工事及び敷地の土盛工事をしたから、留置権があると主張した。

原審は、Yが敗訴した。

上告審は、Yが費用を支出したとしても、YはX所有の本件建物を占有すべき権原のないことを知りながら、不法にこれを占有中に支出したものであるから、民法295条2項の類推適用により、Yは本件建物につき留置権を主張することができないとして、上告を棄却した。

### ③ 相 殺

イ 民法509条の趣旨

【17- 55】

★最高判 昭42. 11. 30 民集21-9-2477, 判時509-30, 判タ216-118

★大阪高判 昭40. 1. 18 民集21-9-2490

【17-53】の差戻後の判決である。

Xは、差戻控訴審で、Aが昭和38年10月貸金債権及び損害金を自働債権として、Yに対する返還債務と相殺した、と主張した。Yは、民法509条により許されないと主張した。

差戻控訴審は、Yが敗訴した。

差戻上告審は、「民法509条は、不法行為の被害者をして現実の弁済により損害の填補を受けしめるとともに、不法行為の誘発を防止することを目的とするものであるから、不法行為に基づく損害賠償債権を自働債権とし、不法行為による損害賠償債権以外の債権を受働債権として相殺をすることまでも禁止する趣旨ではない」として、Yの上告を棄却した。

## ④ 建物の同一性

【17- 56】

★奈良地判 昭38. 7. 24 判時353-42

売主Xは、昭和26年買主Yに土地建物を12万円で売り渡し、手付金1万円を受領し、残代金は占有者Aの立退きをまわって支払う約定とした。昭和27年Aが立ち退き、Yが使用を始めたが、残代金を支払わないので、Xは、昭和28年売買契約を解除し、土地の明渡しを求めた。Yは、修理増築をしたから、建物の同一性がなく、Xの所有とはいえないと主張した。

これに対して、裁判所は、Yは50本ある柱のうち30本を取り替え、床を張り替え、一室を増築する等の修理増築をしたが、既存建物の朽腐部分を新しい材料で補強し、取り替えたもので、大修理をしたといえても、改築したとまではいえず、建物の同一性を失わしめる程度に至ったものとは認め難いとして、Yの主張を斥け、Xの請求を認容した。

## (4) 買主が残代金未済のまま転売した場合

## ① 転買人に登記を移転した場合

イ 対 抗

【17- 57】

★最高判 昭35. 11. 29 民集14-13-2869

★大阪地判 判決年月日不明 民集14-13-2874

★大阪高判 昭33. 6. 9 民集14-13-2879

売主Xは、昭和24年1月、土地を買主Aに255万円で売り渡し、内金150万円を受け取って、登記を移転したが、Aが残金を支払わないので、昭和27年10月契約を解除し、移転登記抹消請求訴訟を提起した。その結果、同年12月予告登記がなされ、昭和30年11月裁判上の和解が成立した。しかし、この間Aは、昭和28年10月本件土地をY1に譲渡し、Y1は昭和29年7月Y2に譲渡し、それぞれ登記を移転した。Xは、Y1及びY2に対し、所有権移転登記の抹消を求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、「不動産を目的とする売買契約に基づき買主のため所有権移転登記があった後、同売買契約が解除され、不動産の所有権が売主に復帰した場合でも、売主は、その所有権取得の登記を了しなければ、同契約解除後において買主から不動産を取得した

第三者に対し、所有権の復帰をもって対抗し得ないのであって、その場合、第三者が善意であると否と、同不動産につき予告登記がなされていたと否とにかかわらない」として、Xの請求を斥けた。

【17- 58】

★東京高判 昭32. 6. 12 東民8-6-93

売主Xは、買主Yに家屋を売り渡し、内金の支払いと約束手形の支払いを受けて、登記を移転したところ、手形が不渡りとなり、売買契約を解除した。しかし、この間YからAに本件家屋を譲渡され、A名義に登記が移転していた。

これに対して、裁判所は、Yが売買残代金の支払いをしないうちに、その目的家屋をAに売却し、所有権移転登記をした場合に、XがYとの売買契約を解除しても、XはAに対してこれを対抗することはできないが、Yは家屋の時価から既に支払った金額を控除した金額を損害賠償としてXに支払う義務がある、とした。

ロ 売主の留置権

a 認めなかったもの

【17- 59】

★最高判 昭62. 7. 10 金法1180-36

★仙台高判 昭59. 8. 31 判タ539-346

売主Yは、昭和55年2月その所有地をAに代金3,000万円で売り渡し、手付金900万円を受領し、登記を移転した。残代金2,400万円は7月に支払い、残代金支払いと同時に土地を引き渡すこととされていたが、履行期を過ぎてもAが残代金を支払わなかったため、Xは、催告をした上、同年10月20日契約解除の意思表示をした。しかし、Aは、本件土地を同年11月28日Bに譲渡し、Bは、同年12月15日Xに譲渡し、それぞれ登記を移転した。Xは、Yに対し、土地の引渡しを求めた。

第一審は、Xが勝訴した。

控訴審は、YはAに対し本件土地の現物返還請求権に代わる価格返還請求権を取得したから、Aから2,100万円の支払いを受けるまで、本件土地を留置する権利を有するとして、Xが敗訴した。

上告審は、原審の価格返還請求権は、AがYの土地を買い受け、売買契約を解除された後、Bに売り渡して登記を移転し、Yに対する本件土地の返還債務を履行不能としたことによって発生した代償請求権であって、本件土地に関して生じた債権とはいえないから、Yは同債権を被担保債権として本件土地につき留置権を行使することはできないとして、原判決を破棄し、Yの控訴を棄却した。



【17- 60】

★山形地判 昭40. 8. 31 判時425-35, 判タ181-171

買主Xは、昭和33年9月、売主Yから土地建物を110万円で買い受け、建物代金23万円を支払って、建物の登記を移転した。しかし、本件土地はAの所有であったので、Xは同年11月Aから45万円で本件土地を買い受け、Yとの土地に関する契約を解除し、Yに対し、明渡しを求めた。Yは、本件土地に留置権があると主張した。

これに対して、裁判所は、本件土地の売買契約は解除されているのであるから、建物の残代金があるとしても、敷地を留保することは認められないとして、Yに対し、土地の明渡しを命じた。

b 認めたもの

【17- 61】

★最高判 昭47. 11. 16 民集26-9-1619, 判時689-68, 判タ288-193

★盛岡地判 昭44. 12. 24 民集26-9-1625

★仙台高判 昭45. 8. 18 民集26-9-1630, 判時611-40, 判タ256-227

Yは、昭和43年7月、土地建物をAに680万円で売り渡し、内金を受け取って、登記を移転した。残代金345万円については、Aにおいて代替土地建物を提供することとし、その履行期限を同年11月30日としていたが、Aは、履行期を過ぎても代替物件の提供をしなかった。一方、Xは、昭和44年2月Aに348万円を貸与し、その担保として本件土地建物に抵当権を設定し、停止条件付代物弁済契約を締結したが、Aが所定の期限に弁済しなかったため、Xは、同年3月本件土地建物の所有権を取得し、登記を移転した。Xは、Yに対し、明渡しを求めた。

原審は、Yの有する代替物件の引渡請求権は本件土地建物と牽連性はないとして、Yの留置権の抗弁を斥けた。

上告審は、残代金345万円については、その支払いに代えて代替物件をYに譲渡する旨の代物弁済の予約がなされたのであるから、その予約が完結されて代替物件の所有権が移転し、対抗要件が具備されるまで、残代金債権は消滅しないで残存し、この残代金債権は本件土地建物の明渡請求権と同一の売買契約によって生じた債権であるから、Yは、留置権を有し、Aから本件土地建物を譲り受けたXに対しても行使し得るとして、原判決を破棄し、YがAから345万円の支払いを受けるのと引換えに建物を明渡すことを、Yに命じた。

② 転買人が仮登記をしたとき

イ 民法545条1項但書の第三者にあたらなかったもの

【17- 62】

★東京地判 昭39. 4. 27 下民15-4-967

Xは、昭和33年8月Aにその所有する農地を売り渡し、Aは直ちにYに転売して、同年12月YはXから中間省略により所有権移転請求権保全の仮登記をした。しかし、Aが残代金を支払わないので、Xは、昭和36年1月催告の上、Aとの売買契約を解除し、Yに対し、仮登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、民法545条1項但書にいう第三者とはその権利につき対抗要件を具備する者をいうところ、所有権移転請求権保全の仮登記だけでは、その所有権取得を第三者に対抗することができず、また、中間省略登記の承諾があっても、中間者の代金の支払いと引換えに承諾したものであるから、Yは民法545条1項但書にいう第三者にあたらなかったとして、Xの請求を認容した。

【17- 63】

★最高判 昭58. 7. 5 判時1089-41, 判タ506-89

買主Xは、昭和39年11月、売主Aから土地を買い受けた。本件土地は、登記簿上の所有者はYで、Aは、同年6月Yから買い受け、手付金を交付していたが、代金支払は1年後、代金完済と同時に所有権を移転する約定であった。Xは、Aに代金を完済して、Yから中間省略による仮登記をした。しかし、昭和41年11月になっても、Aの代金完済の目途がたたず、Yは、Aの代金不払いを理由として、本件土地の売買契約を合意解除した。Xは、Yに対して、仮登記に基づき移転登記を請求した。Yは、仮登記の抹消を求めて、反訴を提起した。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、不動産の売買の遡及的合意解除の場合においても、法定解除の場合と同様、第三者の権利を害することができないが、民法177条の適用があるから、同不動産の取得について対抗要件としての登記をしていない者は、仮登記をしていても、民法545条1項但書の第三者として保護されないと、上告を棄却した。

③ 転買人に登記が移転していないとき

イ 売主に帰責事由のあるとき

【17- 64】

★最高判 昭45. 3. 26 判時591-57

Xは、その所有する甲地を、Aの所有する乙地と交換し、乙地を工場敷地として使用していた。他方、Aは、甲地をYに病院敷地として売り渡し、XからYに直接登記を移転する旨合意がなされたが、Xが遷延し、4年を経過するうち、乙地についてAに対する滞納処分として差押・公売がなされ、交換契約が履行不能になった。Xは、Aとの交換契約を解除し、Yに対し、建物の取去と土地の明渡しを求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、民法545条1項但書の第三者とは、その契約から生じた法律関係を基礎として解除前に新たに権利を取得し、対抗要件を備えた者をいい、Yは登記を移転していないが、本件のような事情のある場合、XがYの甲地の所有権取得について登記の欠缺を主張することは、信義則に照らし許されないとして、Xの上告を棄却した。

ロ 転買人が事情了知のとき

【17- 65】

★東京地判 昭29. 1. 26 法曹88-18

Xは、昭和21年2月本件建物をAに代金15万円で売り渡し、代金の支払いは分割払いとした。その直後Yが本件建物を借り受け、同年5月Aの代金未払い及び移転登記未了の事実を承知の上、Aから8万円で買い受けて、代金を完済し、登記はAの代金完済時である同年12月末まで猶予する約定をした。しかし、AはXに5,000円を支払ったのみで、残代金を支払わないため、Xは、昭和22年1月Aとの売買契約を解除し、Yに対し、明渡しを求めた。

これに対して、裁判所は、YはAとの契約の際Aが代金を完済せず、未だ登記を移転していないことを了知の上、同代金完済時に登記をする約定で契約を締結したのであるから、YAの売買はXAの売買が解除されないことを条件として締結されたと認めるほがなく、このような場合にXAの売買が解除されれば、Yは建物の所有権を取得することができず、民法545条1項但書は適用されないとして、Xの請求を認容した。

(5) 買主が代金を支払わないので、売主が転売等をした場合

① 買主の債務不履行

イ 中間金の返還

【17- 66】

★東京地判 昭48. 1. 25 判時714-212

買主Xは、昭和44年3月、売主Yから建物を買取り、手付金及び中間金を支払った。残代金は4月25日までに支払う約定であったが、Xがこれを怠ったので、Yは契約を解除し、Aに売り渡して、登記を移転した。Xは、Yの責に帰すべき事由により履行不能になったとして、手付金50万円及び中間金50万円の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、本件契約はXの債務不履行によって解除されたから、Xは手付金の返還請求はできないが、支払済の中間金については返還を求めることができるとして、Yに対し、中間金50万円の返還を命じた。

② 売主の履行の提供のないとき

イ 手付金の返還を命じたもの

【17- 67】

★東京地判 昭54. 6. 27 判時946-65, 判タ397-91

買主業者Xは、昭和51年8月、売主Yから転売目的で土地を3,200万円で買い受け、手付金160万円を支払った。本件契約においては、9月25日中間金320万円、11月10日最終代金2,720万円を支払うこととし、中間金支払日までにYは道路位置指定を受け、東側公道への通路の通行について地主の承諾をとり、最終代金支払日までに地目変更と分筆をする約定があった。Yは、10月1日道路位置指定認可を受け、7月23日地目を変更し、10月3日分筆をしたが、Xは、転売契約が解約となり、約定の期日に中間金及び最終代金の支払いをしなかった。Yは、11月26日代金支払いの催告と停止条件付解除の意思表示をし、翌52年3月から4月にかけてAらに譲渡し、登記を移転した。Xは、履行不能になったとして、契約を解除し、手付金の倍返しを求めた。Yは、昭和51年11月に解除したと主張した。

これに対して、裁判所は、Yの11月26日の催告については、Yは道路位置指定を受けたことをXに通知せず、地主の通行承諾書を取得していないから、本旨に従った債務の履行又は提供をしたとはいえないとして、Yの主張を斥けたが、他方、Xも自らの債務を履行していないのであるから、Yの債務不履行である履行不能のみを責めて違約金を求めることはできないとして、Yに対し、受領済の手付金160万円の返還を命じ

た。

【17- 68】

★大阪地判 昭43. 6. 12 判タ227-195

買主Xは、昭和38年2月22日、売主Yから建物を代金150万円で買い受け、手付金15万円を支払った。その後内金40万円を支払い、残金支払期日を4月30日まで延期してもらったが、同期日までにXは残金を支払わなかった。Yは、5月6日、本物件をAに売り渡し、登記を移転した。Xは、昭和39年、Yに対し、手付金の倍額の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、本件契約はYの責に帰すべき事由によって履行不能となったものであるが、Xも残代金支払期日までに残代金を支払っていないのであるから、Xは、約定による手付金の倍額を損害賠償として請求することはできず、反面、Yも債務不履行があるから、手付金の返還を要しないともいえず、結局、Xは、Yに対し手付金相当額の返還を請求することができる、とした。

### ③ 転売は買主に責任があるとしたもの

【17- 69】

★横浜地判 昭61. 2. 27 判タ623-117

売主Yは、昭和56年3月、買主業者Xと土地（市街化区域内。5,178.26㎡）の売買契約を締結した。同契約では、① 代金2億円、手付金1億円、残金完済時に所有権移転、② 移転登記はXの転売のため4月に行う、とされた。しかし、Xには、資力がなかったので、4月Aに代金2億2,000万円で購入し、Aから内金1億2,000万円を受け取って、内1億1,000万円をYに支払った。Aが本件土地の分譲広告をしたところ、国土法違反であるとして、YとAは、県と市から叱責を受けた。Yは、Xの残代金支払いに強い不安を抱き、契約を解除して、受領済みの1億1,000万円の返還をAに託したが、AはXに渡さず、所在不明となった。Yは、生活費に困り、本件土地の一部（1,790㎡）をBに転売した。Xは、Yに対し、移転登記の請求と転売による損害賠償の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、登記請求権については、実態的な権利変動に即して生ずるものであり、Xは未だ土地の所有権を取得していないから、所有権移転登記を求めることは許されないとし、また、Yの転売行為については、同行為が仮にXに対する債務不履行になるにしても、むしろ、XがYに甘言を弄し、かつ、不動産業者でありながら、国土法を無視したこと等が原因となって本件契約に破綻が生じ、Yがやむなく転売したものであり、Xの責に帰すべき事由によって生じたものであるとして、Xの請求を斥けた。

④ 買主の違法な仮処分

【17- 70】

★東京地判 平 4. 1. 29 金法1329-39

売主業者Xは、昭和60年9月、買主Yに土地を売り渡し、内金を受領した。履行期（10月31日）を過ぎても、Yが残代金を支払わないので、Xは、契約を解除し、翌61年1月21日Aに売り渡した。しかし、同月28日Yが処分禁止の仮処分命令を得て、同登記をしたため、Xは、Aに対し違約金を支払って解約するとともに、仮処分異議の申立てをし、昭和63年2月4日同仮処分を取り消す旨の判決を得た。Xは、Yに対し、違法な仮処分の執行により損害を被ったとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yが残代金の支払いをしなかったのは、その準備ができなかったためであり、Yの被保全権利は当初から存在しないとして、異議事件において仮処分命令が取り消され、かつ、Yに過失があると認められるから、YはXの損害を賠償する義務がある、とした。

⑤ 黙示的な合意解約があったとされたもの

【17- 71】

★東京高判 昭53. 8. 8 判時905-69, 判タ371-80

売主Yは、昭和26年、土地を、買主Aに3万7,155円で売り渡し、内金1万円を受領した。Aはその後死亡してBが相続したが、BはYの請求に応じないまま放置したので、Yは、本件売買契約は消滅したと考えていたところ、昭和33年になって、Bから改めて買受けの申出があった。しかし、交渉が不成立に終わったので、Yは、昭和35年Cに本件土地を贈与し、登記を移転した。Bの相続人Xは、昭和51年になって、残代金2万7,155円をYに送金したが、Yは、受領を拒絶した。Xは、Yに対し、損害賠償200万円の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、本件においては、遅くとも昭和33年頃には、本件売買契約はYとBの間において黙示的に合意解除されたとして、Xの請求を棄却した。

## (6) その他

## ① 仮登記の抹消

【17- 72】

★東京地判 平 7. 12. 20 判例集未登載

【17-74】まで、同一の事案である。

買主業者Xは、平成2年3月、売主Aから土地建物を1億円で買い受け、手付金700万円を支払った。同契約の履行期は平成3年3月末日とされていたが、Xは、残代金の支払いをしなかった。なお、本件土地には、Bの抵当権設定登記（債権額7,000万円）及びCの根抵当権設定登記（極度額1,700万円）があり、また、Xは、平成3年所有権移転請求権仮登記をしていた。Xは、平成4年、本件契約にはYが抵当権抹消先行義務及び買主発見義務を負う特約があった等として、Yの債務不履行を理由に、違約金1,400万円の支払いを求めた。Yは、Xが残代金を支払わないとして、仮登記の抹消を求めて、反訴を提起した。

第一審は、① Xの本訴については、X主張の特約は認められず、Yに債務不履行はないとするとともに、② Yの反訴については、Xは自己の債務の履行をする意思のないことを明確に表示しているから、Yは自己の債務の弁済提供をすることなく、本件売買契約を解除することができるとして、Yの反訴請求を認め、Xに対し、仮登記の抹消を命じた。

## ② 損害賠償請求

【17- 73】

★最高判 平 9. 5. 30 判例集未登載

★東京高判 平 8. 7. 17 判例集未登載

【17-72】のXが、不服として控訴し、Yが損害賠償を求めて附帯控訴した。

控訴審は、① Xの控訴は理由がないとして棄却するとともに、② Yの附帯控訴について、Xは残代金の支払義務不履行があるとして、履行期後契約解除前の法定利息（1,615万円）の支払いを命ずるとともに、Xの仮登記抹消義務不履行により、YはD銀行からの借入金を余儀なくされたとして、同利息相当額（455万円）の支払い、計2,071万円の支払いを、Xに対し、命じた。Xが上告した。

上告審は、原判決に違法はないとして、上告を棄却した。

【17- 74】

★東京地判 平10. 5. 20 判例集未掲載

【17-73】のXが、平成9年6月仮登記を抹消したが、Yに対し反対債権があるとして、相殺を主張し、執行力の排除を求めた。Yは、Xに対し、追加損害があるとして、賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Xの請求は理由がないとするとともに、② Yの請求について、Xに対し、前訴口頭弁論終了後仮登記抹消までの間の借入利息及び455万円に対する遅延利息等の支払いを命じた。