
第23章 違約金をめぐる紛争

1 特約の有効性が争われたもの

(1) 無効とされたもの

① 異常な高額

イ 全部無効としたもの

a 1日につき5万円

【23- 01】

★東京地判 昭51. 4. 13 下民27-1~4-165

買主Xは、昭和44年1月、売主Yから土地600坪を代金600万円で買い受け、同年2月5日代金を完済して、宅地及び山林の登記を移転した。畑(87坪)については、同年12月末までにすることとし、同年2月6日条件付所有権移転仮登記がなされたが、本登記がなされたのは翌45年5月22日であった。Xは、本件売買契約には違約条項(違約の際1日につき5万円の割合による違約金を支払う)があるとして、Yに対し、102万円の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、本件違約金の額は異常に高額であり、当事者双方が債務不履行の態様、程度の如何を問わず、本条項に従う意思を有していたか疑問がある他、Yの仮登記手続によりXの土地所有権保全の担保はなされているから、Xの請求は理由がないとして、斥けた。

ロ 一部無効としたもの

a 地積訂正の遅れに対する3割の損害金

【23- 02】

★大津地判 昭48. 11. 8 判時741-100

売主業者Xは、昭和46年11月4日、買主Yに土地を売り渡し、内金を受け取った。当該土地は、公簿面積と実測面積とに不一致があったので、Xが地積訂正の上、代金完済と引換えに所有権移転登記をすることとし、土地の引渡しについては、Yが建築を急ぐので、契約と同時にいった。本件契約書には、当事者違約の場合は売買代金の3割の

損害金を支払うとする損害金支払約款があった。Xは、11月11日地積訂正のため市に境界査定申出をしたが、市の立会いが遅れ、11月25日の期限に履行ができず、12月22日に更正登記手続を完了した。Xは、Yに対し、残代金の支払いを求めたが、Yは、逆に損害金の支払いを求めて反訴を提起した。

これに対して、裁判所は、民法420条3項の規定の趣旨は立証責任の免除にあるから、債務不履行による損害発生蓋然性が極めて乏しいときは、違約金の定めは違約罰と解するのが相当であり、違約罰の約束は、その義務の強制によって達せられる債権者の利益に比し、約定された罰が過重に失するときは、その全部又は一部が公序良俗に反して無効となるところ、本件の場合、地積訂正の遅れに対して売買代金の3割相当の違約罰は明らかに権衡を失するから、売買代金の5分を超える部分は無効であるとして、Yに対し、一部相殺を認めたものの、残代金の支払いを命じた。

② 契約締結の事情

イ 売主が虚偽の説明をしたもの

【23- 03】

★東京地判 昭59.11.12 金商728-31

Xは、昭和55年8月、Yから店舗の賃借権を4億1,000万円で買い受け、代金は23回割賦払いとした。同契約に付帯して、同売買代金支払完了までの間、YはXが同店舗を使用して営業することを認める旨の経営委託契約を締結し、Xの代金不払いにより売買契約が解除されたときは、既払代金をもって委託料支払いに充当し、Yは既払代金額につき返還義務を負わない旨の特約がなされた。しかし、同特約は、本件店舗の営業利益月500万円をYが1,500万円と虚偽の説明をしたため、Xが営業利益は割賦代金相当額であると信じて、締結したものであった。Xは、6,484万円を支払ったところで、残代金不払いにより、契約を解除された。Xは、Yに対し、本件特約は公序良俗に反するとして、4,402万円の不当利得の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、本件特約は割賦代金と委託料との対価的均衡を著しく欠き、かつ、Xが契約締結に至ったのはYの真実に反する説明に基づくもので、YはXの軽率さに乗じて本件特約を締結したものであるから、公序良俗に反し、無効であるとして、Xの請求を認容した。

ロ 売主の無思慮に乗じたもの

【23- 04】

★東京高判 昭44. 12. 17 東民20-12-253

買主Xは、昭和40年、売主Yから甲地（194.90㎡）を代金380万円で買い受け、内金200万円を支払った。残代金180万円は所有権移転登記と引換えに支払い、Yが違約したときはXに対し乙地（142.24㎡）を譲渡する旨の約定がなされたが、Yが履行期に履行しないので、Xは、残代金を供託して、Yに対し、乙地の所有権の確認及び登記の移転を求めた。

これに対して、裁判所は、甲乙両地の坪数、甲地の売買価格、乙地がYの居住建物の敷地である等諸般の事情を考えあわせると、同特約はYの無思慮に乗じてなされた一種の過怠約款として甚だしく苛酷に過ぎ、公序良俗に反するものであって、当該約款それ自体無効といわざるを得ないとして、Xの請求を斥けた。

(2) 減額されたもの

① 諸般の状況を勘案したもの

イ 7割の減額

【23- 05】

★東京地判 平 2. 10. 26 判時1394-94, 判タ758-215

売主Yは、昭和61年11月媒介業者Aの媒介で、買主業者Xに秋葉原の土地建物を11億3,500万円売却し、手付金2億2,700万円を受け取った。当該物件は、隣地所有者Bが越境して建物を建てていたため、Bの建物取壊し承諾書を交付するとともに、これを除去して引き渡すこととされていたが、Yは、決済日にその履行ができなかった。Xは、Yの債務不履行を理由に契約を解除し、手付金の返還と約定に基づく違約金（売買代金の2割相当額）の支払いを求めた。Yは、越境部分は僅かだから、実測面積により契約の履行を完了させるべきで、Xの請求は信義則に反すると主張した。

これに対して、裁判所は、① 越境部分の面積は3.8㎡で、全体の1.8%であるが、防火地域に属し、高価なため、障害が小さいとはいいい難く、また、土地の売主として基本的な義務であり、かつ、特約事項に違反したのであるから、Yの主張は理由がないとして、Yの債務不履行を認め、手付金の返還を命じ、② 違約金については、本件売買契約締結の目的、経緯、その後の履行状況、Yの債務不履行の程度、本件売買契約をめぐるXとYの利害関係等を勘案すれば、所定額全額の支払いを認めることは、信義誠実

の原則に反し、許されないとして、7割を減額し、3割相当分6,810万円に止めた。

(3) 有効であるとされたもの

① 売主のみの違約金

【23- 06】

★札幌地判 昭45. 5. 11 判時620-76

買主Xは、昭和40年7月、売主Yから土地建物（映画館）を代金3,000万円で買い受け、手付金700万円を支払った。履行期日は同年9月30日とされたが、Xが履行しないので、Yは、催告の上10月30日契約を解除した。本件契約には、「契約解除がYの義務不履行に基づくときは、Yは既に受け取った手付金の倍額を支払わなければならない」旨の特約があったが、Xの債務不履行については特段の定めはなかった。Xは、Yに対し、手付金の返還を求めた。Yは、Xの義務不履行との対比上、手付金の返還義務はない、と主張した。

これに対して、裁判所は、売主の債務は不代替的で、履行不能になれば買主は金銭賠償で満足するしかないが、買主の代金債務は金銭債務であるから、履行不能ということではなく、従って買主よりも売主に対し確実な履行が強く要請されるから、売主についてのみ不履行の際に負担すべき損害賠償額を予め高額に定めておくことは十分合理性があり、本件契約も片面的な約定をしたとして、Xの請求を認容した。

② 月掛式建物供給契約

【23- 07】

★東京地判 昭44. 9. 11 判時587-55

Xは、昭和42年6月、業者Yと月掛式建物供給契約を締結し、450万円を毎月10万円ずつ5年間積み立てることを約定したが、4ヵ月40万円を支払った段階で、支払いを遅滞した。本件契約には、加入者が掛金を中止して契約が解除された場合、賠償額を2回分の掛金20万円と予定し、残掛金の返還は満期日（昭和47年6月）とする特約があった。Xは、昭和43年11月Yに対し積立不能を理由に契約を解除し、積立金40万円の返還を求めた。Yは、本件特約があると主張した。

これに対して、裁判所は、本件特約は公序良俗に違反せず、信義則にもとるものではないから有効であり、Xは、第1回及び第2回の掛金については返還請求権を有せず、第3回及び第4回の掛金については返還期が未到来であるとして、Xの請求を斥けた。

③ 売主の媒介業者に対する違約金支払いの合意

【23- 08】

★仙台高判 平10. 3. 2 判時1669-81

業者Xは、平成6年3月、売主Yから土地建物の売却について四度目の媒介の依頼を受け、専任媒介契約を締結して、同年8月、Xの媒介により、Yと買主Aとの間で売買契約が成立し、Yは、Xに媒介手数料450万円を支払った。過去三度の媒介は、いずれも、Aとの契約締結の了解を取り付けながら、Yの一方的な申入れによって、契約成立に至らず、三度目の媒介契約においては、「Yの一方的理由で売却を中止した場合には、媒介手数料相当額の450万円の違約金を支払う」旨の合意がなされていた。Yは、四度目の媒介契約にあたり、その支払義務を認め、同年10月、450万円を支払ったが、その後不当利得返還請求権があると言い出した。Xは、Yに対し、同不当利得返還債務の不存在確認を求めた。

これに対して、裁判所は、① 本件合意は、その成立に至るまでの事情に照らして、民法90条違反とはいえず、② また、宅建業法の媒介手数料の制限を潜脱するためになされたものとはいえず、③ 専任媒介契約締結に何ら規定していない事柄に関してなされた合意であるから、Yに不当利得返還請求権は存在しないとして、Xの請求を認容した。

(4) その他

① 裁判外の合意が成立したとされたもの

【23- 09】

★東京高判 昭59. 8. 28 判タ539-334

★東京高判 昭57. 7. 19 判時1053-103, 判タ479-97

★最高判 昭58. 9. 16 判時1092-64, 判タ509-116

Xは、昭和54年11月、Yと、「Yが昭和55年4月末日までに2,500万円を支払うのと引換えに、Xが抹消登記手続をし、Yが所定の期日までに支払わなかったときは、登記の抹消を求める権利を失う」旨の裁判上の和解をし、同和解成立の前提として、XY間で、「Yが2,500万円を支払わない場合は、違約金100万円を加算した金員を支払う」との合意を裁判外でした。しかし、Yは、所定の期日までに和解金を支払わなかった。Xは、Yに対し、2,600万円の支払いを求めた。

原審は、和解条項のYの金銭の支払いは登記抹消義務履行の条件とされているに過ぎず、裁判外の合意があったとしても、裁判上の合意により変更されたとして、Xの請求を斥けた。

上告審は、不動産所有権移転請求権仮登記等の抹消登記請求事件の裁判上の和解において、XがYから金員の支払いを受けるのと引換えに同仮登記等の抹消をする旨約する一方、同和解成立の前提とし、又はその内容を補完するため、裁判外でYがXに対し同仮登記抹消義務履行の条件とされている一定の金員を支払う旨の合意をすることは、あり得ないことではないとして、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

差戻控訴審は、裁判外の合意が成立しているとして、Yの控訴を棄却した。

② 約定が成立していないとされたもの

【23- 10】

★京都地判 昭44. 3. 27 判タ236-151

売主Xは、昭和40年3月27日媒介業者Aの媒介で、買主Yと土地の売買について仮契約書を取り交わした。本件売買は、名神高速道路の開設に伴うXの新倉庫用地（京都南IC付近）の取得と建設に関し租税特別措置法65条の4の買換特例の適用を受けるため、Xが売却することとしたものであり、同仮契約書では、① 土地坪当り17万円、総額1億7,000万円、② Xが4月中に抵当権の抹消を疎明し、Yにおいて確認したとき、正式契約を締結作成し、その際Yは手付金及び内金として5,000万円を、残金は所有権移転登記関係書類の引渡時に支払う、③ その他必要事項はXY協議の上、正式契約において定める、等が定められた。しかし、契約書は、調印に至らなかった。Xは、Yに対し、損害賠償額の予定があったとして、5,000万円の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、本件仮契約書の締結により、売買契約の成立に必要な要素である売主の財産権移転と買主の代金支払いとに関し合意があり、売買契約が成立したから、Xは租税特別措置法65条の4の資産買換えの場合の課税の特例の優遇措置を受けることができるが、損害賠償額の予定の約定については、これを認める証拠がないとして、Xの請求を斥けた。

2 違約条項の解釈が争われたもの

(1) 支払いの遅滞

① 代金支払いの遅滞

【23- 11】

★東京地判 昭37. 4. 14 判タ130-108

売主Xは、昭和34年11月15日、買主Yと裁判上の和解をして、土地を574万円で売り渡すこととした。同和解においては、「YはXに対し半金を同日、残り半金を12月25日に支払うこと、Yが代金支払いを怠ったときは、Xは受領済みの金額のうち100万円を違約金として没収する」との特約があったが、Yは、同割賦金の支払いを、1、2回分とも怠った。Xは、Yに対し、違約金の支払いを請求した。Yは、本件特約は割賦金の1回分を支払って2回分の支払いを怠ったときにのみ違約金を支払う趣旨であると主張した。

これに対して、裁判所は、文理上はYの主張するようにも読めるが、これは条理に反する結果となり、特段の事情のない限り、第1、2回分の支払いを全部怠った場合にも、違約金を支払うことを約したものと解すべきであるとして、Xの請求を認容した。

② 分割払い2回以上の遅滞

イ 2回以上怠った場合

【23- 12】

★長崎地判 昭41. 1. 18 判タ189-177

Xは、昭和37年12月、「Aから本件土地建物を1,217万円で買い受け、497万円を支払い、残代金720万円は72ヵ月の分割払いとし、毎月末日までに支払う」旨Yと裁判上の和解をした。同和解には、「分割払いを2回以上遅滞したときは、Aは無催告で解除できる」旨の約定があった。Aは、Xが9回分支払いを遅滞したとして契約を解除し、昭和39年2月、YがAの承継人として、承継執行文の付与を受けた。Xは、異議を申し立てた。

これに対して、裁判所は、裁判上の和解にあたって債権者が解除権を行使し得る要件としては、債務者が割賦金の支払いを引き続き何回か怠ることとするのが通常で、単なる遅滞を要件とすることは異例であり、「2回以上遅滞したとき」とは「2回以上怠った場合」を指すと解すべきであるとして、Xの異議を認めた。

(2) その他

① 交換の不履行

イ 念書の趣旨

【23- 13】

★東京高判 昭49. 11. 25 判時767-47

買主Xは、昭和47年2月、売主業者Yから造成地内の甲地を265万円で買い受け、代金を支払った。しかし、当該造成地は測量ミスで2筆不足することが判明したので、Yは、引渡しの際、Xの了解を得て、暫定的に乙地を提供することとし、同時に「Yが別途売り出すA造成地でXが希望する土地と交換し、不履行の際は違約金を支払う」旨の念書を取り交した。しかし、A造成地は、その後市街化調整区域に指定され、代替地の提供ができなくなった。Xは、Yに債務不履行があったとして、乙地を返還しないまま、甲地の代金の120%の違約金325万円の支払いを求めた。Yは、念書の趣旨は、乙地を取得するか、乙地を返還して325万円を支払うか、何れかを選択する趣旨だと主張した。

これに対して、裁判所は、Yの主張を認め、念書の意味は、Xが乙地の取得によって売買を最終的に完結させるか、又は売買を全面的にとりやめて乙地をXに返し、その代わりに325万円をXから返して貰うか選択できる趣旨であって、乙地をXに返還せずにこれと別個に、その債務不履行を理由に約定代金の120%以上の違約金の支払いを定めたものとは到底解することができないとして、Xの請求を斥けた。

② 特別の損害

イ 現実に生じた損害全額の賠償を請求できるとしたもの

【23- 14】

★最高判 平 9. 2. 25 判時1599-66, 判タ937-100

★神戸地判 平 4. 7. 13 判例集未掲載

★大阪高判 平 5. 11. 9 判例集未掲載

買主Xは、平成元年10月媒介業者Aの媒介で、売主Yから土地を1,630万円で買い受け、手付金150万円を交付したところ、Yは、平成2年2月本件土地を業者Bに売り渡し、登記を移転した。本件契約には、Xの違約の際はXは手付金の返還を請求できず(9条2項)、Yの違約の際はYは手付金の倍額を支払い(同条3項)、「上記以外に特別の損害を被った当事者の一方は、相手方に違約金又は損害賠償の支払いを求め

ることができる」(同条4項)旨の約定があった。Xは、Yに対し、9条3項に基づき手付金の倍額の支払いと、9条4項に基づき2,240万円の支払いを求めた。

原審は、9条2項及び3項は、債務不履行によって通常生ずべき損害については、現実が生じた損害の額如何にかかわらず、手付けの額をもって損害額とする旨定めたものであり、9条4項は、特別の事情によって生じた損害について、民法416条2項の規定に従って、その賠償を請求することができる旨定めたものであるとして、手付金の倍額についてのみ、Xの請求を認容した。

上告審は、本件9条2項ないし4項の規定は、「相手方の債務不履行の場合に特段の事情のない限り、債権者は、現実が生じた損害の証明を要せず、手付けの額と同額の損害賠償を求めることができる旨規定するとともに、現実が生じた損害の証明をして、手付けの額を越える損害の賠償を求めることもできる旨を規定することにより、相手方の債務不履行により損害を被った債権者に対し、現実が生じた損害全額の賠償を得させる趣旨を定めた規定」であり、本件条項は定型書式に記載されたもので、9条4項の「特別の損害」の文言が民法416条2項にいう特別の事情によって生じた損害をいうものとして記載したものとは認め難いとして、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

③ 填補賠償の請求

【23- 15】

★最高判 昭63. 11. 25 判時1301-95, 判タ687-72

★東京地判 昭57. 3. 31 判時1052-91

★東京高判 昭58. 2. 28 判時1075-123

買主Xは、昭和54年6月、売主業者Yから、マンションの一室を代金1,480万円で買い受け、手付金80万円を支払った。本件物件は、Yが従業員に対する優遇措置として販売した物件で、契約当時XはYの従業員であったので、他の物件より坪当たり価格が低い上、中間金の定めがなく、表示価格から60万円値引きする等Xにとって有利な契約であった。本件物件の引渡日は昭和55年6月末日であったが、Xは、同年2月退職した。Yは、同年5月本件物件を業者Aに1,950万円で譲渡し、AはBに2,300万円で転売し、B名義の登記がなされた。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。Yは、Xが社員の地位を失ったから解約されたと主張した。

第一審は、本件契約は従業員優遇のXに有利な契約であるが、Y主張の約束があったとはいえないとして、手付金及び違約金計228万円の支払いをYに命じた。

控訴審は、本件契約の違約金規定は契約解除を前提とするが、Xは契約の解除をすることなく填補賠償を請求しているから、同規定の適用はないとして、填補賠償額(1,950万円)から残代金(1,400万円)を控除した550万円の支払いをYに命じた。

上告審は、本件違約金の定めは、Yの債務不履行による損害賠償額算定の争いを避け

ようとする趣旨のものであり、かつ、解除の有無によってXの請求し得る額に差異はないから、本件約定の趣旨には、契約を解除することなく本来の給付に代わる填補賠償を請求する場合も含まれるとして、原判決を一部破棄し、Yに228万円の支払いを命じた。

3 その他

(1) 違約金の請求

① 請求の放棄

イ 認めたもの

【23- 16】

★東京地判 昭35. 1. 20 法曹151-10

買主Xは、売主Yから本件土地を買い受け、42万5,000円を支払い、登記を移転した。本件土地には不法占拠者がいたので、その明渡しの訴訟手続をする地位を得させる手段として、A（Yの内縁の夫）の賃借権設定登記がなされ、Aが同訴訟を提起した。本件土地の引渡期限5年経過後Yが手付倍戻しによる契約解除として85万円を供託したところ、Xは、本件契約の過怠約款（明渡不履行の場合は、Xが残代金を仲介者に預け、Yが1日20銭の割合で支払う）に基づく違約金請求権を主張して、同供託金を仮差押えするとともに、Yに対し、違約金請求訴訟を提起した。

これに対して、裁判所は、本件過怠約款はもともと既製の不動文字による契約書を利用してそれ程厳格な適用を考えずに付加されたもので、XがAのために賃借権設定登記をして、不法占拠者に対する訴の提起に協力したときに、同過怠約款に基づく違約金請求を放棄したとして、Xの請求を斥けた。

ロ 認めなかったもの

【23- 17】

★名古屋地判 平 5. 6. 11 判タ833-218

売主業者Xは、平成2年6月媒介業者Aの媒介で、買主Yに土地建物を1億1,500万円で売り渡し、手付金575万円を受け取った。本件契約においては、当初建ぺい率一杯の95.17㎡の建物を建てることとしていたが、Yの強い希望で103.28㎡の建物を建てることとした。しかし、同年8月工事中止命令を受けたので、建築基準法適合建物を建てることで工事を再開し、平成3年2月14日工事を完成、検査済証を受けて、Y名義の表示登記をした。しかし、Yは、決済日に残金の支払いをせず、解約するが金がないので違約金（2割相当額）を支払えないと頑張った。結局、Xは、登記が更正されなければ他に売却できず、金利も増大するので、やむなく手付放棄による解約の示談書に同意した。しかし、Xは、この示談はXの窮状に乗じてなされた不当な合意であるとして、Yに対し、違約金の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、X主張の事実を認め、Yは違約金の支払義務及び更正登記

協力義務を負っていたにもかかわらず、違約金の支払いを免れるため、Yの金利負担が増大することを認識しながら、更正登記協力義務を履行せず、逆にこれを取引材料に用いて、示談を成立させたものであり、Yが同示談をもって違約金の支払いを拒否することは信義則に照らし許されないとして、Xの請求を認容した。

② 藉口だとされたもの

【23- 18】

★東京地判 昭48. 3. 17 判時716-53

買主Xは、昭和45年12月媒介業者Aの媒介で、売主業者Yから土地(112.39㎡)付建物を買受け、手付金を支払った。しかし、当該土地のうち17.70㎡は、既にBに売却されており、その後Yが境界のブロック塀を移動させたので、Xは、契約を解除し、Yに対し、手付金の倍額の支払いを求めた。Yは、Xが所定の期日までに銀行に所定額の定期預金をして借入手続をすべき約定であったのに、預金をしなかったから、契約を解除した、と主張した。

これに対して、裁判所は、土地の面積についてはXの主張を認めたが、XがYに対し解約の意思表示をしたのは、Yの主張のとおり、Xが銀行融資に必要な定期預金の準備をすることができなくなり、本件売買をあきらめかけたところ、たまたまYがブロック塀を移動させたことを発見したので、これに藉口して解除したものであり、他方、本件契約には、銀行融資が不可能な場合は、契約は解除され、手付金が返還される旨の特約があるから、Xの請求は手付金の返還を求める限度でしか認容できない、とした。

(2) 違約金の支払い

① 住民訴訟

【23- 19】

★最高判 平 9. 1. 28 民集51-1-287, 判時1592-46, 判タ931-132

★横浜地判 平 5. 7. 19 民集51-1-307, 判自123-67

★東京高判 平 6. 7. 6 民集51-1-328

買主A市は、昭和61年3月、売主B1(国鉄)から茅ヶ崎駅前の土地を4億9,581万円で買受け、本件契約には、買主は所定の期間中所定用途に供するものとし、これに違反したときは、1割の違約金を支払う旨の特約があった。しかし、Aは、同年8月、B1の承諾を得ずにCに売り渡した。B2(清算事業団)は、昭和62年10月特約違反を理由に解除し、違約金4,598万円を請求して、同年12月提訴し、平成元

年8月AがBに和解金1,490万円を支払うことで裁判上の和解が成立した。A市の住民Xらは、本件支出は違法不当な支出であるとして、平成2年6月、Y（A市市長）に対し、住民訴訟を提起した。

原審は、Xらの監査請求は地方自治法242条2項の請求期間を徒過しているとして、却下した。

上告審は、本件においては、平成元年8月の裁判上の和解の日を基準として地方自治法242条2項の規定が適用され、本件監査請求は適法であるとして、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

② 強迫による小切手の振出し

【23- 20】

★横浜地判 昭60. 9. 30 判時1181-150

買主業者Xは、昭和57年10月、売主業者Yから本件土地を共同住宅建築敷地として2億9,099万円で買い受け、手付金1,000万円及び中間金4,000万円を支払って、所有権移転請求権保全の仮登記をした。本件契約は、建築確認取得を解除条件とし、条件不成就の際支払済額を返還するとの特約があったが、隣地所有者の反対で、同条件は成就しなかった。また、本件土地はAの所有地で、YがAと売買契約を締結して即日Xに転売したもので、YA間の契約にも建築確認取得が解除条件とされていたが、同条件不成就により、YはXの仮登記を抹消しなければAに手付金1,000万円を没収されることとなった。しかし、Xは、登記関係書類を交付するには、違約金1,000万円を支払えと請求し、板挟みとなったYの担当者Bは、Yに無断で500万円を支払うこととし、Y名義の小切手を署名代理して、Xに交付した。Xは、Yに対し、小切手の支払いを求め、昭和58年12月、小切手金請求を認める手形判決が下された。Yが、異議を申し立てた。

これに対して、裁判所は、Xは、YがAとの売買契約解消のために本件仮登記を抹消しなければならないことを知りながら、法律上支払義務のない違約金名下の金員を要求し、この解決策に困窮したYの従業員Bをして、もしXの要求に応じない場合にはAに対する損害賠償義務の履行によってYが損害を被ることとなる旨畏怖させ、BをしてYに無断で500万円の支払いの申込みをさせ、本件小切手の交付を受けたもので、Yの行為は社会通念上許容される範囲を超えた違法な強迫行為になるとして、手形判決を取り消し、Xの請求を棄却した。