

最近の裁判例から (1) – 手付解除の期限 –**手付解除が、手付解除期日か履行の着手いずれか遅い時期まで可能な契約であったとする売主主張が棄却された事例**

(東京地判 令4・4・28 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA04288009) 山本 正雄

違約金を支払って売買契約を解除した売主が、契約条項によれば、手付解除が、手付解除期日か履行の着手いずれか遅い時期まで可能であったのに、手付解除をさせなかったとして媒介業者に賠償を請求したが、売主の契約解消の申出は解除期日後であったから手付解除はできなかったとして棄却した事例。

1 事案の概要

令和元年6月、売主X（原告、個人）は、所有の賃貸物件の売却を考え、不動産会社Y1（被告、宅建業者）から媒介業者Y2（被告、宅建業者）を紹介され、一般媒介契約を締結した。Y2は買主Y3（被告、職業紹介事業等を行う法人）を見つけ、代金1億1000万円で売買契約を締結した。売買契約書には次の①～③の定めがあった。

①売主又は買主は、手付解除期日又は相手方が本契約の履行に着手するまでは、買主は手付金を放棄して、売主は手付金を買主に返還し、かつ、同額の金銭を買主に提供して、売買契約を解除することができるものとする。手付解除期日は令和元年7月12日である。

②買主又は売主は、相手方が売買契約の条項の一に違背し、期限を定めた履行の催告に応じない場合は、売買契約を解除することができるものとし、契約に違反した者は相手方に対して売買代金の10%相当額を違約金として支払うものとする。

③売主及び買主は、本件売買契約が第三者のためにする特約を付した売買契約として締結

されるものである旨確認し、買主は、本件不動産の所有権の移転先となる者（買主本人を含む。）を指定するものとする。本件不動産の所有権は、上記の指定及び代金全額の支払いを条件として売主から上記の指定する者に直接移転するものとする。

令和元年7月、Y3は、Y2の媒介により本件不動産を1億1500万円でA社に売却する売買契約を締結した。

令和元年8月、XはY1に売買契約の解消を申し出た。これに対しY1は契約を解除すると違約金を支払う必要がある旨を説明した。

令和元年9月、XはY3との間で、①違約金1100万円を特例で800万円に変更し、②XはY3に800万円支払って契約を解約、③Xは手付金100万円を返金する旨の合意をした。

同月、Xは、Y1との間で、①売買契約の解除に関してXは違約金800万円をY3に支払うものとし、②Y1はそのうち400万円をXに代わって支払い、③Xはこの案件に関して一切の情報を第三者に開示しないものとし、開示した場合にはY1は支払分をXに請求することができる旨を合意し、Y3に違約金400万円を支払った。

その後、Xは、売買契約は手付解除ができ、詐欺や不実告知等を理由に取り消し得るか錯誤により無効である旨を隠し、違約金の支払いが必要であると説明してXに違約金400万円を支払わせたことが、Y1らによる詐欺の共同不法行為、Y2の媒介契約上の誠実義務違反に当たると主張して訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(Y1らによる詐欺行為の有無)

本件手付条項は、一般的な語義に従うと、「手付解除期日」と「相手方が本契約の履行に着手する」のいずれかが実現することを期限とするもので、いずれか早い方が期限となると解される。

Xは、名古屋高等裁判所平成13年3月29日判決が本件手付条項と同一の文言の条項につきXが主張する解釈を採用したと指摘するが、当該判決の解釈は、宅地建物取引業者が売主であるなど、本件とは異なる事情を基礎としているといわざるを得ず、本件手付条項も同様に解釈すべきとは言えない。

また、Xは、不動産業界団体が作成した売買契約書の書式は、上記判決を契機に改訂されているのに、本件売買契約では改訂前の書式が用いられたことから、上記両者のいずれか遅い方の解釈を採用する意図があったとも主張する。しかし、改訂前の文言をそのように解釈すべきか疑問がある上、書式を採用した経緯が証拠上明らかでないから、直ちにそうした意図があったとは推認し得ない。

Xが本件売買契約の解消を申し出たのは手付解除期日後であったから、本件手付条項に基づいて本件売買契約を解除することはできなかったとみるべきである。

(Y2による誠実義務違反の有無)

本件売買契約は、Xが解消を申し出た時点で手付解除し得なかったとみられる。そうすると、手付解除が可能である旨の説明義務が宅地建物取引業者にあるとはいえないのであって、そうした説明義務は生じていない。

また、Y3と転売先との売買契約は、本件売買契約の4週間後に締結されており、その

媒介契約もその頃に締結されたとみられる。そうすると、Y3は、本件売買契約に係る仲介を終えた後にAとの仲介をしたのであって、それぞれの仲介業務が並行して実行されたのではないから、宅建業者Y3がXとAの両方と媒介契約を締結したことが利益相反となるとみるのは相当でない。

3 まとめ

名古屋高裁の裁判例については、本件と同じく、「手付解除期日（契約日から20日余後）又は相手方が履行に着手するまでは、手付解除できる」とされた契約条文において、売主宅建業者が、同条文の解釈では手付解除はいずれか早い時期までに制限されるとして、手付解除期日前に手付解除を行った買主に対し、契約日2日後の履行の着手を理由に違約金を請求した事案であって、裁判所は契約締結の経緯や手付解除の行使期間等から、当該契約ではいずれか遅い時期までと解釈すべきと判断したものであり、手付解除期日後に解除の申出をした本件と事情が異なるものである。

この名古屋高裁の裁判例を受け、不動産業界団体では、手付解除に関して異なった解釈が発生しないよう、手付解除は相手方が履行に着手していても、手付解除期日までは、解除を行うことができる旨の契約書雛形に変更している。

媒介事業者等におかれては売買契約書等の作成に際して、書式雛形を利用される場合には、書式改正情報等を参考に、最新の書式雛形を使用されるよう留意されたい。

(調査研究部次長)