

売主の差押登記抹消義務の不履行を理由に、買主は 売買代金の差押権者に支払いを拒めないとされた事例

(名古屋高判 平19・7・4 判タ1253—179)

売主に対する債権者が、執行力のある債務名義を取得して、第三債務者である買主に対する売買代金債権について差押命令を得たうえで、同命令に基づく取立てとして、買主に対して代金債権の残金の支払いを求めた事案について、原審において、買主が差押え時点で有していた残代金の範囲で請求が認容され、買主が控訴したが棄却された事例（名古屋高裁 平成19年7月4日判決 控訴棄却判例タイムズ1253号179頁）

1 事案の概要

本事例の事実関係及び時間的経過は以下のとおりである。

- ①売主は、平成16年3月21日、本件土地を、イ) 代金2504万円余、ロ) 引渡期限同年7月31日、ハ) 売主Aは引渡期限までに質権等が設定されているときはこれを消滅させてその登記を抹消させる、ニ) 買主Yは本件土地の引渡しを受けて所有権移転登記を経由したときは残代を支払う、との約定で売渡した。
- ②買主Yは、同年4月30日、売買代金のうち1.752万円を支払った。
- ③売主の債権者Xは、同年5月18日、売主に対する債権のうち1560万円を被保全債権として、代金債権について仮差押命令（本件仮差押）を取得し、同命令は、同月30日、買主Yに送達された。
- ④売主の債権者Bは、同月24日、本件土地について、仮差押登記を行った。
- ⑤買主Yは、同月28日、本件土地について所有権移転登記を受けた。
- ⑥債権者Xは、同年9月28日、本件仮差押の本執行として、差押命令を取得し、同命令は、同月30日に買主Yに送達された。
- ⑦債権者Bは、平成17年1月14日、強制競売開始決定を得て、本件土地について差押登記を行った。
- ⑧買主Yは、同年3月25日、債権者Bとの間で、買主Yが債権者Bに対して解決金752万円余（代金債権の残代金）を支払い、債権者Bは、仮差押命令及び強制競売の各申立てを取下げの旨の和解契約を締結した。
- ⑨買主Yは、同年4月17日、債権者Bに対して、仮差押登記抹消義務懈怠の債務不履行による損害賠償請求権752万円余を自働債権とし、代金債権の残額752万円余を受動債権として、対等額で相殺する旨の意思表示をした。
- ⑩債権者Xが買主Yに対し、差押命令に基づく取立てとして代金債権の残金752万円余の支払いを求めたところ、買主Yが本件相殺を理由にその支払を拒絶したことから、Xは、原審を提起した。
- ⑪原審は、本件仮差押えの時点で自働債権の発生原因たる法律関係が発生していれば、第三債務者（買主）が差押債権者に相殺をもって対抗できると解することはできないとして、売主が買主Yに対して本件差押当

時有していた残代金752万円余の範囲で請求を認容した。

⑫ 買主Yが控訴を申立てた。

2 判決の要旨

控訴裁判所は次のとおり判示して、控訴を棄却した。

- (1) Yが本件相殺の自働債権たる売主に対する債務不履行に基づく損害賠償債権を取得したのは、Yの主張を前提としても、平成16年7月31日であるところ、第三債務者たるYが本件仮差押えがされた平成16年5月19日後に取得した債権を自働債権とした相殺をもって差押債権者たるXに対抗し得ないことは、民法511条の文言上明らかである。
- (2) Yは、本件相殺の受働債権たる本件代金債権は、売主が義務を完全に履行した場合に請求し得るべき条件付きの債権であるから、Xは、自働債権取得の時期いかに関わらず、その仮差押えを理由に本件相殺の効力を否定することは出来ない旨主張する。しかしながら、本件売買契約の内容に照らしても、本件代金債権がY主張のような条件付きのものであるとは解されない。もっとも、Yは、売主が本件土地に対してなされているBの仮差押え登記の抹消義務を履行するまで、本件土地について所有権移転登記を受けることを拒むことができ、所有権移転登記を受けるまでは、受働債権たる本件代金債権について同時履行の抗弁権を行使することができたものというべきである。にもかかわらず、Yは売主が本件抹消登記義務を履行していないのに、本件土地について所有権移転登記を受け、自ら本件代金債権に付着していた同時履行の抗弁権を喪失させたものであり、本件土地の所有権移転登記を受けた後に売主が本件抹

消登記義務について債務不履行があった場合、その債務不履行に基づく損害賠償債権と本件代金債権を相殺することについて合理的な期待を有していたと解することはできない。

- (3) 以上によれば、Yの主張には理由がない。よって、原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから、これを棄却することとする。

3 まとめ

民法511条は「支払いの差止めを受けた第三債務者は、その後に取得した債権による相殺をもって差押債権者に対抗できない」との条項で、この規定に照らして本件相殺の対抗の可否について判断を示したものである。

不動産関係団体で作成している不動産売買契約書のひな型では「売主は、本物件の所有権移転時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する」旨を規定しているのが一般的である。

こうしたひな型を用いて契約し、売主が当該規定をきちんと履行したことを確認してから、所有権移転手続を行っておけば、問題は生じなかったわけであるが、本件で用いられた契約書の文言は「売主は引渡し期限までに同土地に質権等が設定されているときはこれを消滅させてその登記を抹消させる」とあるのみであり、しかも買主は仮差押登記が抹消されるまで所有権移転登記を拒めたにもかかわらず、そうせずに同時履行の抗弁権を自ら喪失させたのであるから、本判決の結論はやむを得ない。

本件に仲介業者が関与したかどうかは不明だが、買主側の仲介業者としては、上記標準的な売買契約書を使用するとともに、買主が同時履行の抗弁権を不当に喪失することのないよう助言すべきであろう。