

最近の判例から (3)－代金の履行遅滞－

買主に代金債務の履行遅滞があるとして、売主による違約金支払請求が認められ、買主の反訴請求が棄却された事例

(東京地判 平23・9・15 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

土地建物を売却した売主が、買主に代金債務の履行遅滞があるとして、違約金の支払いを求め、買主が、売主は土地の土壤汚染処理工事をして引き渡す義務に違反したとして既払金の返還を求めて反訴した事案において、代金決済時まで売主が当該工事を実施しなかったことは義務違反にはならないとして、売主の請求を一部認め、買主の反訴を棄却した事例（東京地裁 平成23年9月15日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xは、不動産投資顧問業等を目的とするLの指定する特定目的会社Yとの間で、平成19年8月9日、Aを仲介業者として、Xの所有する土地（以下「本件土地」という。）及び建物（以下「本件建物」という。本件土地と本件建物を併せて「本件不動産」という。）を代金34億2,348万円余で売却する契約を締結した（以下「本件売買契約」という。）

本件売買契約には、以下の条項がある。

ア 土壤汚染対策

(ア) Xは、本件土地について、(中略) 土壤汚染調査を行い、土壤汚染が存在した場合には、Xの責任と費用負担において、Yが事前に合意した内容の土壤改良を実施し、(中略) Yに引き渡すものとする。

(イ) この土壤改良が現況稼働中の建物等の地下に及び、建物の解体が必要になった場合、XとYはその対応について協議するものとする。

イ Yの解除権

実行日において次の(ア)及び(イ)を含む要件が一つでも充足されていない場合又はその見込みがないことが明白になった場合には、Yは、本件売買契約を解除することができる。

(ア) Xにおいて本件売買契約上の義務違反がないこと

(イ) ア(イ)の協議の結果、XとYとの間で土地改良の内容及び方法について合意が成立していること

また、本件売買契約には、債務不履行により契約が解除された場合には、解除された当事者は、売買代金の2割相当額を相手方に支払うとの違約金条項がある。

Xは、本件売買契約の締結に先立ち、平成19年4月から7月にかけて、本件土地の土壤汚染の状況を調査し、さらにガス調査、ボーリング調査をしたところ、本件土地に土壤汚染があることが判明した。Xは、同年10月22日までに、土壤汚染の除去のために必要となる土壤汚染処理工事計画案を、Aを通じてYに送付するとともに、当該工事においては、本件建物の一部解体が必要であると伝えた。

Yは、Xに対し、平成19年8月31日に、中間金として1,000万円を支払っていたが平成20年10月17日、経済環境の悪化を理由として、残代金の支払期日延期を申し入れ、協議の結果、XとYは、実行日を同年12月22日とすることを合意した。

X、Y、L及びAらは同月1日及び5日、本件建物の解体工事及び土壤汚染処理工事の

進行や費用について協議をした。

同月11日、Yは、Xに対し、協議の打ち切りを伝え、Xは、Yに対し、同月19日、協議の継続を求めるとともに、同月22日に残金を支払うよう求めた。実行日である同日を経過しても、Xは土壌汚染処理工事に着工せず、Yは、残金を支払わなかった。

Xは、Yに代金債務の履行遅滞があると主張して、本件売買契約を解除した上で、債務不履行に基づく損害賠償として、約定された違約金相当額から中間金を控除した残額6億7,469万円余及び平成20年12月26日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金の支払いを求めて提訴し、Yは、Xが、本件土地の土壌汚染処理を実施した上で本件不動産をYに引き渡す義務に違反したなどと主張して、支払済みの中間金1,000万円及び遅延損害金の支払いを求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を一部認容し、Yの反訴を棄却した。

(1) 認定事実によれば、XとYは、本件売買契約締結当時、本件建物の解体後、土壌汚染処理工事を実施することとなる可能性があることを認識していたというべきである。XとYは、ア(イ)の条項により、その対応について協議するものとするとの合意をしたと解され、本件では、実行日までに土壌汚染処理工事を実施する義務はなかったというべきである。また、支払期日延期の協議の際にYがXに交付した書面には、本件建物の解体工事及び土壌汚染処理工事を実行日後に実施するスケジュールが記載されていることなどに照らせば、Yは、土壌汚染処理工事の着工が実行日より後になることを容認していたと認められる。

(2) Xは、土壌汚染処理工事の内容及び方法

についての合意の成立に向けて必要と考えられることを行っていたが、Yは、Aから催促を受け、Xから問い合わせがあることも伝えられていたにもかかわらず、本件建物の解体工事及び土壌汚染工事を行う業者を選定せず、そのために、協議の開始が遅れ、土壌汚染処理工事の内容及び方法の合意の成立に至らなかったと認められる。このような状況においても、本件土壌汚染工事についての合意が成立していないものとして、イ(イ)の約定を適用するのは不合理と言わざるを得ない。

(3) Xは、平成21年6月10日、本件不動産の引渡し等の履行の提供をした上で、残金を5日以内に支払うよう催告し、支払がないときは本件売買契約を解除するとの意思表示をし、支払がないまま、同月15日が経過したことが認められるから、これをもって、本件売買契約は解除されたものと認められる。

Yは、Xによる解除に先立ち、Yが解除の意思表示をしたから、Xによる解除は無効であると主張するが、上記のとおり、Yによる解除は無効であるから、Yの主張は採用することができない。

(4) よって、Xの請求は、6億7,469万円余及びこれに対する平成21年6月16日から支払済みまで、年6分の割合による遅延損害金を求める限度で理由があり、Yの反訴請求は理由がない。

3 まとめ

本件では、過失相殺も含め買主の主張は認められなかった。紛争防止のためには土壌汚染処理工事の内容・方法について、関係者間で合意すべきであり、売主、買主、媒介業者としても参考にすべき事例といえる。

(調査研究部次長)