

**最近の裁判例から** (2)－契約解除と帰責事由－**コロナ禍の影響で購入原資を調達できなかった事情は買主の責めに帰すことができない事由とはいえないとした事例**

(東京地判 令4・6・16 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06168014) 大嶺 優

不動産売買取引において、売主が、買主に対し、売買代金の支払の履行遅滞を理由に同契約を解除し、同契約条項に基づき、買主に違約金等の請求を求め、買主は、支払できなかったのは、自己の責に帰さない事由によると主張し違約金の支払いを拒否したが、売主の請求が容認された事案。

**1 事案の概要**

売主X（原告）および買主Y（被告）は、令和3年2月、X所有の土地及び建物（本件物件）について以下の内容で売買契約を締結した。

- ・ 売買代金9900万円（手付金100万円）
- ・ 残代金支払 令和3年6月3日まで
- ・ 解除及び違約金条項

売主又は買主が債務の履行を遅滞したとき、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告した上で、その期間内に履行がないときは、同契約を解除することができる。上記による解除において、売主又は買主は、その相手方に違約金の支払を求めることができる。ただし、本契約及び社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、違約金を請求することができない。

- ・ 違約金の額 売買代金の10パーセント

Yは、令和3年5月に、本件売買契約残代金の原資として、Yが行う事業により得られる資金を充てることを予定していたが、新型コロナウイルスの影響により事業の国土交通

省による許認可が遅れ、資金の入金が滞っていることから、Xに対し、支払期限を令和3年7月30日に延期するよう通知した。しかし、Yは、当初の残代金支払日である6月3日付で、Xに対し、「天災に準ずる予測不可能な社会状況の急変により、当該不動産買収資金に重大なる支障をきたした事により本契約書条項に則り本日をもって本件売買契約を解除する」として、売買契約解除の通知をした。

その後、売主側仲介業者が、Yに対し、本件残代金の支払を求めたが、Yは、Yの意向は通知書に記載のとおりであり、何も話すことはないと述べた。

Xは、令和3年7月26日付けで、Yに対し、①同月30日午前11時に、仲介業者事務所において、所有権移転のために必要な準備を整えた上で待機しているため、残代金を準備の上で同場所まで来るよう求め、また、②通知書到達より7日以内に本件残代金の支払がない場合は、本件売買契約を解除する旨の通知をした。

Xは、令和3年7月30日午前11時から12時頃までの間、仲介業者事務所において本件物件の所有権移転登記手続に必要な書類を用意して同場所に滞在したが、Yは現れず、通知書到達から7日後までに本件残代金を支払わなかった。

Xは、Yに対し、本件売買契約に基づく違約金を請求する旨の意思表示をし、本件訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容した。

### (1) Xによる本件売買契約解除の有効性

本件売買契約を解除するための要件は、①契約当事者の一方の履行遅滞、②相当期間を定めた債務履行の催告、③②の相当期間の経過であり、Yに①の履行遅滞責任を負わせるためには、Xにおいて反対債務の履行の提供によりYの同時履行の抗弁権を喪失させることを要する。

そして、Xが反対債務の履行を準備してYに通知したことをもって、反対債務の履行の提供がされたと評価するのが相当である。その上で、Yは、Xの解除通知による催告によって定められた通知到達の7日後の期限までに本件残代金を支払わなかったのであるから、上記①の履行遅滞に陥ったとともに、上記②及び③の催告及び相当期間の経過の要件も充たす。

したがって、Xによる本件売買契約の解除は有効である。

### (2) 違約金を発生させない事情の有無

Yは、本件残代金の原資として、Yが行う事業により得られる資金を充てることを予定していたが、新型コロナウイルスの影響により事業の許認可が遅れ、資金の入金が滞り、支払期限に本件残代金を支払うことができなかつた旨主張するところ、本件売買契約に契約書条項の「本契約及び社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由」に該当し、違約金が発生しない旨を主張するものとも解し得る。

しかしながら、違約金の定めは、債務の履行の確保等を図る措置として民法420条3項においても想定されているものであって、本件売買契約における違約金に関する定めも売

買代金の10パーセント相当額という不動産取引において一般的なものであってYに著しく過大な負担を生ぜしめるものともいえないことを踏まえると、一般に、売買代金債務の支払原資に目処が立たないことをもって、上記「責めに帰すことができない事由」に当たるとして違約金の支払義務を免れるのは相当ではないというべきである。本件においてYが主張するようなコロナ禍の影響で代金支払の原資を調達できなかったという事情は、売買取引当事者間の関係においては最終的に買主であるYの責任によるものといわざるを得ない事情であって、上記「責めに帰すことができない事由」に当たると解することはできない。

### (3) 結論

以上を踏まえると、Xは、Yに対し、違約金と受領済みの手付金との差額並びに遅延損害金等の支払を求めることができる。

## 3 まとめ

本件は、売買契約解除条項に見られる「相手方の責めに帰さない事由」の判断の一つとして、参考に紹介するものである。

コロナ禍の影響による事情を、相手方の責めに帰さない事由として主張しているが、違約金の額等から見ても「責めに帰すことができない事由」とは認められず、代金支払の原資を調達することは、買主の責任によるから、違約金の支払義務を免れることはできないと判断されている。

また、相手方の違約による売買契約の解除要件についても、丁寧に解説されているので、具体的な実務手続として参考にされたい。

(調査研究部調査役)