

## 最近の判例から (7)－売買代金全額受領前の所有権移転登記－

# 所有権移転登記をしたが売買代金支払いを受けられなかった売主が請求した同登記抹消と損害賠償が認容された事例

(東京地判 平25・3・14 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

売買代金の着金が確認できないながら所有権移転登記を承諾した売主が、買主の売買代金不払を理由として、買主に対し同登記抹消と損害賠償を、譲渡担保設定者に対し所有権移転登記の抹消を求めた事案において、売買代金支払前の所有権移転の合意はなく、また、譲渡担保設定者には民法94条2項の類推適用はあたらないとして、請求が全部認容された事例（東京地裁 平成25年3月14日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

売主X（個人・共有者3名）は本件不動産につき、買主Y1（法人）との間で、売買代金3億2500万円・一括決済・登記手続きは司法書士Bが行うこと等の売買条件に合意した。  
 <契約日 平成23年7月7日の経過概略>

- ・10時20分頃、X取引先の信用金庫にて、XとY1とは売買契約書に署名押印し本件売買契約を締結した。
- ・12時20分頃、売買代金の精算と登記手続きを速やかに行うためとのY1提案により、信用金庫に着金確認要員としてA（Xの関係者）を残し、他の者は区役所へ移動した。
- ・12時40分頃、移動先の区役所の喫茶店において、司法書士Bは司法書士C（Y2が依頼）に引き継ぐとして、登記移転に必要な書類を司法書士Cに引き継ぎ退席した。
- ・Y1はXに対し、売買代金を現金でこれから持参すると発言した。また、Y1の要請により「本件売買契約に基づく所有権移転

手続きにおいて、Y1がY2（法人）へ所有権移転登記を行うことを承諾するとともに、何ら異議が無いことを承認する」との記載のある本件覚書にXは押印した。

- ・同喫茶店の別の席において、Y1・司法書士CはY2と落ち合い、Y2は本件覚書に押印した後、Y1との間で9640万円の金銭消費貸借契約と、同契約に基づく貸金債権を被担保債権として本件不動産をY2に譲渡する不動産譲渡担保契約を締結し、Y1に9340万円（利息控除後）を交付した。
- ・13時30分頃、Y1はXに、売買代金の一部4875万円を支払った。
- ・Y1が、14時46分頃残金を振り込んだと述べたため、Xは信用金庫に確認をしたが、13時30分以降の窓口振込みは、システム上当り中の着金確認はできないといわれた。
- ・Xは、移転登記手続きの承諾を決めかねていたが、既に入金されていた場合、同手続きを承諾しないと、債務不履行により違約金6500万円の賠償義務を負う可能性があり、司法書士Hから法務局の受付終了時間を過ぎると大変なことになると登記手続きを迫る発言があったことなどから、16時頃同手続きを承諾し、司法書士Cは、Y1への移転登記、更にY2への移転登記を申請した。

<その後の経過概略>

Xは、翌8日も着金が確認できなかったことから弁護士Dに依頼し、同月15日の経過をもって売買契約を解除する旨の通知書を送信した。また、同月13日、弁護士Dは本件不動

産の処分禁止仮処分を求める申立てを行い、同月15日仮処分命令が発令された。

その後Xは、Y1・Y2に所有権移転登記抹消を求めるとともに、Y1に売買契約に基づく違約金を求め、本件訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXのY1・Y2に対する請求を全て認容した。

### (1) Y2の主張について

Y2は、本件覚書の締結等により、所有権移転留保合意は無条件へと変更されたのであるから、売買代金の支払の有無にかかわらず、売買契約の締結のみをもって、Y1は本件不動産の所有権を取得したなどと主張するが、本件覚書は単に、本件不動産の所有権が平穩にXからY1に移転した場合に、XとしてはY1からY2に対してその所有権移転登記を行うことに異議を述べないことを明らかにしたにすぎないと解されることから、Y2の主張には理由がない。

また、Y2は、XはY1に移転登記手続を承諾したのであるから、Y1への所有権移転を承諾したとも主張する。しかしXは、債務不履行による違約金請求の懸念から、同時履行の利益を放棄したにすぎないと考えるのが自然であり、残金未払の危険を負担しつつ、所有権移転を承諾したとみることはできない。

Y2は、仮にY1に本件不動産の所有権が移転していなかったとしても、民法94条2項類推適用により保護され、本件不動産の所有権を取得するとも主張するが、本件覚書には、新たに取引関係に入った第三者に、Y1が本件不動産の所有権を取得していることを信頼させる外観を備えているということができず、また、Y1に本件不動産の所有権が移転していたものと考え、不動産取引に携わるY2の立場に照らして不合理であ

る上、不動産譲渡担保契約を締結した際、所有権がY1に移転していないことを知らなかったことを認めるに足りないのであるから、Y2の主張には理由がない。

### (2) Y1の主張について

Y1の処分禁止仮処分の登記をされたため融資を受けられなかったとの主張も、債務者の責めに帰すことができない事由に当たらないことから、Y1の主張には理由がない。

## 3 まとめ

不動産売買において、特約がない限り、所有権移転の条件は残金支払いであり、そのため入金確認は必須であり、入金がない以上、決済を延期すべきである。

銀行振込みによる決済においては、本件のように振込時間によって着金確認が当日にできないことがあることから、金融機関に着金確認についての事前確認が必要である。また、買主より振込金受取書の写しが提示されたとしても、売主口座への着金前において、買主が銀行に当該振込みの取消し手続を行う可能性を完全には否定できないことから、売主口座への着金確認は必須である。

本件では、売主が着金確認できないまま移転登記を承諾した理由として、買主に迫られ、登記手続を承諾しないことで債務不履行を問われる可能性があることを理由の一つとしているが、標準的な契約書は、違約金に関し、無催告解除でなく債務の履行を催告した上で請求できる旨規定されていることから、もし、仲介業者が本件のような場面に出合った場合には、契約書条文の意味するところを説明し、万一の決済不調による重大なトラブルからの回避を導く必要がある。

(調査研究部調査役)