

履行の着手に関する裁判例

調査研究部 上席主任研究員 中戸 康文

目 次

はじめに

・手付解除と履行の着手に関する民法・判例

1．手付解除

2．履行の着手

・履行の着手に関する裁判例

1．履行期以後の履行の提供と履行の着手

2．履行期の定めのない契約と履行の着手

3．履行期前の履行の提供と履行の着手

4．履行期当日・履行期延長後の手付解除

《履行の着手に関する裁判例一覧》

はじめに

売買契約書の条項の説明において、「相手方に履行の着手があった場合は、手付解除することはできない」と説明したときに、具体的に何が「履行の着手」に当たるのかと質問され、答えに困られた宅建業者は、少なからずおられるのではなからうか。

「履行の着手」については、最大判 昭40・11・24（民集19-8-2019）において、「客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指す」と定義されている。

しかし、「履行行為（売買物件の引き渡し・代金の提供）」は理解しやすいが、「履行の提供をするために欠くことのできない前提

行為」については、抽象的で具体的に何が当たるのかわかりにくい。

また、最二判 昭41・1・21（民集20-1-65）において、履行期前においても「履行の着手」があることは認められているが、最三判 平5・3・16（民集47-4-3005）は、履行期前の履行行為等が「履行の着手」に当たるかの判断について、「当該行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情を総合勘案して決すべき」と判示しており、履行期前の履行行為等が「履行の着手」に該当するかは、契約の内容や当該履行行為の重要性等によって当否が判断されることから、一概に「〇〇が行われたら履行の着手に当たる。」と言うことは難しい。

本稿では、不動産実務における参考として、「履行の着手」について判断された裁判例を紹介するものであるが、前述のとおり「履行の着手」の当否は、契約の内容における当該履行行為等の重要性、履行期と当該履行行為が行われた時期等との関係も重要となることから、裁判所が「履行の着手」と認めた行為だけではなく、取引経過（末尾裁判例一覧の事案概要参照）と合わせて参考にしていきたい。

本文中の【最1】などの表記は、裁判例一覧の掲載順序を示す。

なお、本文中における意見等は本稿執筆者の私見であることを、あらかじめご了承ください。

・手付解除と履行の着手に関する民法・判例

1. 手付解除

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。いわゆる債権法改正）により令和2年4月1日から施行された条文は、次のとおりである。

民法第557条（手付）

1 買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。

2 （略）

従前の条文と比較して「現実に提供して」と「その相手方が」という語句が追加されたが、後述するように【最1】最三判 平6・3・22と【最9】最大判 昭40・11・24の判例法理を明文化したものであり、実質的な変更ではない。

売買時に授受される手付金の性格

売買契約に際して交付される手付金の性格は、特段の意思表示がない限り、解除権を留保する性質を有する解約手付と解される（民法557条1項、【最12】大審判 昭7・7・19）。

また、交付された手付金の金額が、売買金額に比べて些少であっても、解約手付と解される（【最13】大審判 大10・6・21）。

手付解除の方法

解約手付による契約の解除権の行使は、買主においては、手付金放棄により契約を解除する旨の意思表示を行うことにより、契約の

解除を行うこととなる（民法557条1項）。

売主が行う場合においては、受領した手付金額の倍額を買主に提供して契約を解除する旨の意思表示を行うことにより、契約の解除を行うこととなるが、このときの手付金倍額の金員の提供は、現実の提供が必要である（民法557条1項、【最1】最三判 平6・3・22¹⁾）。

履行の着手による手付解除の制限

契約の解除権を留保する解約手付は、放棄（又は倍額償還）することにより解除権を行使できるとするものであるが、相手方に履行の着手があれば、この解除権は消滅する（民法557条1項但書）。

履行の着手の効果は、相手方の契約解除権の剥奪であるが、これは、履行の着手まで契約の履行を進めた当事者が、相手方に一方的に手付解除されると不測の損害を被ることになることから、それを防止するため設けられた規定と解されている（【最9】最大判 昭40・11・24）。

<【最9】最大判 昭40・11・24判決文より>

当事者の一方がすでに履行に着手したときは、その当事者は、履行の着手に必要な費用を支出しただけでなく、契約の履行に多くの期待を寄せていたわけであるから、若しかような段階において、相手方から契約が解除されたならば、履行に着手した当事者は不測の損害を蒙ることとなる。従って、かような履行に着手した当事者が不測の損害を蒙ることを防止するため、特に民法557条1項の規定が設けられたものと解するのが相当である。

履行に着手した者の手付解除

手付解除は、自らが履行に着手していても、

相手方が履行に着手するまでは行なうことができる（民法557条1項但書、【最9】最大判昭40・11・24³）。

履行の着手の主張立証責任

「履行に着手した」ことの主張立証責任は、手付解除の相手方（履行に着手していると主張する者）が負う³。

2. 履行の着手

履行の着手の定義

履行の着手とは、「債務の内容たる給付の実行に着手すること」、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部を行った場合履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指す。

【最9】最大判 昭40・11・24において、履行の着手は上記の通り定義されている。

中間金の支払いのように、履行行為の一部が行なわれた場合は、原則として履行の着手に該当することになる。

履行期と履行の着手の関係

履行期到来後の履行の提供と履行の着手

○履行期到来後の履行の提供は、履行の着手に当たる。

後述、 . 1 で紹介する通り、判例は「履行期到来後の履行の提供は履行の着手に当たる」ことを示している。

また、【最9】最大判 昭40・11・24の判例の前後を通じて、多くの裁判例において、実際に提供がなくても、履行期到来後に、買主が

いつでも残代金を支払い得る状態にあったことが履行着手に当たるとされている⁴。

履行期到来前の履行の提供と履行の着手

○履行期前においても、履行の着手は生じうる。

○履行期前の行為が履行の着手に当たるか否かは、当該行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情、及びこれとの関連で履行期前に行った行為の時期等の総合勘案により判断される。

【最8】最二判 昭41・1・21において、「債務に履行期の約定がある場合であっても、当事者が、債務の履行期前には履行に着手しない旨合意している場合等格別の事情のない限り、ただちに、右履行期前には、民法557条1項にいう履行の着手は生じ得ないと解すべきものではない。」として、履行期前においても、履行の着手があることが認められている。

また、履行期前の行為等が履行の着手に当たるかを判断する上で留意される事項について、【最2】最三判 平5・3・16は、

「履行の着手」の当否については、当該行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情の総合勘案により判断される。

そして、履行期が定められた趣旨・目的との関連で、当事者が履行期前に行った行為の時期も事情の重要な要素として考慮される。

ことを示している⁵。

したがって、進める必要がないのに履行の着手段階まで契約の履行を進めた当事者の

「履行の着手」の主張は、当該行為の内容と、定められた履行期の趣旨等との関係から、相手方の手付解除権を不当に奪うものと評価された場合には否定されることになる^{6,7}。

・履行の着手に関する裁判例

以下、履行の着手について判断された事例をご紹介します。

1．履行期以降の履行の提供と履行の着手

下記のとおり、判例は、履行期到来後の履行の提供は、特段の事情がなければ、履行の着手に当たるとを示している。

< 履行の着手を認めた事例 >

買主の履行督促と残代金の提供（提供可能であった場合を含む。）

・【最3】最一判 昭57・6・17

買主が残代金を準備し、再三にわたって契約の履行を売主に催告した。

・【最4】最二判 昭52・4・4

農地法5条の許可を受ける前であるが、買主が売主に残代金を提供した。

・【最5】最一判 昭51・12・20

買主が、しばしば売主に履行を催告し、残代金の受取りを求めた。

・【最6】最三判 昭50・6・27

買主は、履行期の直前に買主の同居家族に残代金の受取りを求める催促をし、履行期に残代金を口頭で提供し、その後供託した。

・【最10】最一判 昭33・6・5

農地法3条の許可は得られていなかったが、買主は残代金の支払い準備をして、しばしば売主に履行を催促していた。

・【16】横浜地判 昭63・4・14

買主は、契約締結後直ちに取引銀行の融資

の了解をとりつけ、いつでも残代金の支払いができる状態で待機していた。

・【19】東京地判 昭47・6・29

売主が海外に渡航してしまった場合において、履行期後に買主が残代金を用意し履行催促の内容証明郵便を発信した。

・【23】東京高判 昭26・9・3

買主は履行期に残代金を用意し、売主に所有権移転登記手続のため登記所へ同道するよう促した。

売主の履行督促と履行の提供

・【2】東京地判 平25・9・4

決済日に、売主は、所有権移転登記に必要な書類を携えて決済場所に赴いた。

2．履行期の定めのない契約と履行の着手

下記裁判例では、相当の期間経過後の履行の提供は、履行の着手と認められている。履行の着手が否定された事例は、履行の提供が認められなかった事案である。

< 履行の着手を認めた事例 >

○ 相当の期間経過後に買主は残代金を用意し売主に履行を督促した。

・【18】奈良地裁葛城支判 昭48・4・16

農地法5条の許可等を条件とする履行期の定めのない売買契約で、契約締結時より残代金を用意していた買主は、契約より2年経過後に、再三にわたり契約条件を成就させて売買土地を引き渡すよう売主に督促した。

< 履行の着手を否定した事例 >

○ 買主は催促をしていたが、残代金を用意する前に売主が手付倍額償還による解除をした。

・【21】東京地判 昭39・12・22

買主は売主に口頭による催促をしていたと

ころ、契約より1年7か月後、売主が手付倍額償還による解除をした。買主に残代金の用意が認められない以上、履行の提供（履行の着手）は認められないとされた。

3．履行期前の履行の提供と履行の着手

前述のとおり、履行期前の履行行為等が「履行の着手」に当たるかについては、【最2】最三判 平5・3・16において、その当否を判断する上で留意する事項が示されており、同判例が参考となる。

< 履行の着手を認めた事例 >

買主の契約約定の中間金の支払い

・【13】神戸地判 平4・2・28

契約に基づく買主の国土法の届出、山林の実測、中間金の支払いが、履行の着手に当たるとされた。

・【20】京都地判 昭42・3・7

買主は、契約締結の際とその後と数回にわたって代金の一部ずつを支払った。

契約締結の際に交付されたものが手付であり、契約後にされた代金の一部支払は、契約の履行の着手に該当するとされた。

他人物売買における売主の売買物件の所有権登記の経由

・【最9】最大判 昭40・11・24

他人物売買において、売主名義にその所有権移転登記を経たことについて、特定の売買の目的物件の調達行為に当たり、売主の履行の着手に当たるとされた。

借家人への建物明渡しの請求及び買主の残代金の用意と売主への督促

・【最11】昭30・12・26

借家人立退きを条件とする建物売買において、買主が残代金を用意して売主に履行を督

促し、売主・買主両者が借家人を訪ね、事情を告げて明渡しを求めたことが、売主、買主ともに契約の履行に着手したものとされた。

売主の立退き前提の売買における移転先のリフォーム工事の実施等

・【7】東京地判 平21・9・25

売主の立退きが前提となる土地建物の売買において、履行期20日前に売主が買主の測量に立ち会ったこと、履行期12日前に売主が転居先の改装工事に着手したこと等により、売主が履行に着手したものとされた。

建売住宅の売主による買主名義の建物表題登記の実施

・【3】東京高判 平25・8・7

建売住宅の売買において、履行期16日前に、売主が買主の委託を受け、建物の買主を所有者とする表題登記を行ったことが、履行の着手に当たるとされた。

建売住宅の売買において、売主の買主要望による変更工事の対応、履行期半月前の買主名義の建物表示登記の実施等

・【9】東京高判 平20・9・25

履行期前において買主の要望により、外構の変更工事や追加工事を行い、また、履行期の11日前に買主名義の建物の表示登記を行ったことについて、履行の着手が認められた。

農地法許可の申請

・【最7】最二判 昭43・6・21

売主、買主が連署して農地法5条の許可申請書を提出したことが、売主、買主ともに契約の履行に着手したものとされた。

相当の期間経過後の残代金の提供

・【最8】最二判 昭41・1・21

履行期が将来の条件成就により確定する契約における相当の期間経過後の買主の残代金の提供が履行の着手にあたるかの判断について、履行期前に履行の着手が生じないものではないとして、原審に差し戻された。

< 履行の着手を否定した事例 >

履行期の1年9か月前に買主が行った測量と1年2か月前の残代金の提供

・【最2】最三判 平5・3・16

履行期を1年10か月後とする売買契約において、買主が契約の1か月後に行った売買代金確定のための測量、契約の8か月後に行った残代金の提供は、買主の履行の着手に当たると主張した事案。

履行期が定められた趣旨・目的との関連において、測量の実施は買主の確定した債務に当たらない、また、買主の残代金の提供は履行期との関係において債務の履行の着手に当たらないとして、買主の主張は否定された。

相手方の手付解除の利益を奪う目的で行った農地転用の届出

・【12】名古屋高判 平13・3・29

手付解除可能期間を契約後17日間とした売買契約において、当該期間内に行った買主の手付解除に対し、売主が、契約日2日後に行った農地法に基づく届出が履行の着手に当たるとして、これを拒否した事案。

手付解除条項があるにもかかわらず、契約日のわずか2日後に売主が履行に着手したとすることは、買主の手付解除の利益を実質的に奪うものであって採用できないとして、売主の履行着手の主張は否定された。

履行期前の売主業者の測量・分筆作業

・【4】東京地判 平25・4・19

売主が、測量・分筆作業を実施しており、

履行に着手していると主張した事案。

測量自体は、売買土地を確定するために必要なものであるから、売買契約の債務の履行行為の一部とも、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為ともいえないとして、売主の履行着手の主張は否定された。

転売目的の買主業者の物件の測量・整地等や転売先の探索・転売契約の締結

・【14】東京高判 平3・7・15

売主の手付倍額償還による解除に対し、買主が、本件土地の測量、整地、上下水道の敷設等を行い、転売先と売買契約を締結しており、履行に着手していると主張した事案。

本件土地の測量、整地等の行為や、転売先との売買契約の締結は、本件売買契約において買主の負っていた債務の履行行為自体でないことは明らかであるとして、買主の履行着手の主張は否定された。

・【17】福岡高判 昭50・7・9

売主の手付倍額償還による解除に対し、買主が、本件土地の整地、測量を行い、転売先と売買契約を締結しており、履行に着手していると主張した事案。

買主は、分筆のため本件土地上の竹等を若干切り払い測量図を作成したに過ぎず、転売先との売買契約締結をもって、具体的な支払手段の用意ができていたともいえないとして、買主の履行着手の主張は否定された。

登記移転手続のための司法書士への委任

・【11】東京地判 平17・1・27

買主の履行期2日前の手付解除に対し、売主が、履行期4日前に司法書士への登記委任、固定資産評価証明書の取得等をしており履行に着手していると主張した事案。

司法書士への登記委任等は、単なる本件売買契約の履行の提供のための準備行為にすぎ

ず、履行提供のため欠くことのできない前提行為に該当しないとして、売主の履行着手の主張は否定された。

便宜的な建物の鍵の引渡し

・【10】東京地判 平20・6・20

マンション3室の売買において、売主業者が、転売を目的とする買主業者に、その販売のため鍵を交付したことが履行の着手に当たると主張した事案。

買主の転売のため、売主が便宜的に建物の鍵を交付したことは、履行期以前に本件不動産の引渡しをする旨ではないことが明らかとして、売主の履行着手の主張は否定された。

分譲マンションにおける、ローンの申込み・承諾、オプション工事の申込み等

・【1】東京地判 平29・2・27

免震ゴムの欠陥により損害を被ったマンション分譲業者の免震ゴム製造会社への損害賠償請求事案において、マンション買主の履行の着手の有無について判断された事例。

a) 買主の住宅ローンの申込み・承認

住宅ローンの申込み・承認を得たこと、投資信託の解約、親族からの資金の調達は、買主の必要な準備行為であるとは解されるが、売主への支払義務の履行との関係では、資金の調達という準備行為がされたにとどまり、不可欠な前提行為が行われたとまでは言い難いとして、買主の履行の着手は否定された。

b) 買主のオプション工事の申込み、インテリアオプションの申込み・打合せ、駐車場の申込み、家具の購入

いずれも、本件住宅への転居とは関連する行為ではあるが、本件住宅の売買代金の支払とは直接関係しない行為であるから、当該支払のために不可欠な前提行為と解する余地はないとして、買主の履行の着手は否定された。

4. 履行期当日・履行期延長後の手付解除

収集した裁判例において、「履行期当日の手付解除・履行期延長後の延長申し出者による手付解除」について、その解除が認められた事例は見受けられなかった。

< 手付解除の主張が否定された事例 >

売主が履行期を延長した後に行った契約解除が権利の濫用により否定された。

・【15】大阪地判 平元・12・26

売主の開発の事情により売買契約の履行期が延長されたが、買主の協力を得るなどして当該開発が完了したところで、売主が手付倍戻しによる契約解除を行った。

買主の売買目的の旅館営業に重大な損害を与える売主の解除権の行使は、権利の濫用に当たるとして売主の契約解除は否定された。

買主が履行期を延長した後に行った手付解除が、売主の履行着手（建物賃借人との退去合意）により否定された。

・【6】東京地判 平21・10・16

買主は、売主の合意を得て、買主の地位の移転と履行期の変更を行ったが、その後手付解除を行った。

売主が、当初履行期の4か月前に行った契約上の義務である建物賃借人との退去合意が、売主の履行の着手に当たると認められた。

買主が履行期を延長した後に行った手付解除が、売主の履行着手（売買土地の借入金返済）により否定された。

・【5】東京地判 平21・11・12

買主が売主の合意を得て履行期を延長した後、買主は手付金10万円の放棄による手付解除を行った。売主は履行に着手しているとして、買主に違約金を請求した。

買主の建物先行入居の申し出により、売主

が履行期前に行った土地の抵当権の消除のための融資先への借入金返済が履行の着手に当たる等として、買主の手付解除は否定された。

履行日当日の買主の手付解除が、売主の履行の着手（測量・分筆作業）を理由に否定された。

・【8】東京地判 平21・7・10

自宅建築の見積り金額の売主に対する不満等から、買主が履行期当日に売主に手付解除を通知したのに対し、売主が買主に履行を催促後、契約を違約解除したとした。

売主が土地引渡しのため売買契約に基づき履行日前に行った測量・分筆作業をもって、売主は履行に着手していると認められた。

[参考文献]

- ・法務省法制審議会「民法（債権関係）部会資料75A」
- ・石崎泰雄（2007）「手付における履行の着手」首都大学東京法学会編『法学会雑誌第48巻1号』
- ・内田貴（2011）『民法 第3版』東京大学出版会
- ・太田秀也（2010）「手付解除と「履行の着手」についての一考察」RETIO79号
- ・潮見佳男（2008）『契約各論』信山社出版
- ・中田裕康（2018）『契約法』有斐閣
- ・新田孝二（2000）「解約手付における履行着手の二類型」『関東学園大学法学紀要21号』
- ・横山美夏（1998）「民法五五七条（手附）」広中俊雄・星野英一編『民法典の百年第3巻』有斐閣
- ・不動産適正取引推進機構（2000）『不動産取引の紛争と裁判例＜増補版＞』

1 民法（債権関係）部会資料75A 7 頁は、買主の対応によって例外的に口頭の提供等で足りる場面があるか否かについては、解釈に委ねるものとしている。（特段の事情により、口頭の提供による売主の契約解除を有効とした事例として、【22】大阪地判 昭28・12・22がみられる。）

2 「履行に着手した当事者による手付解除を無

制限に認めると、相手方に不測の損害を与えるおそれがあるとの学説も有力であるが、履行を信頼したことにより損害を被る場合はその当事者について履行の着手があると評価できることが多いと考えられる上、手付解除をしようとする当事者本人が履行の着手をしたことにより相手方に契約が手付解除されることはないとの期待を抱かせたにもかかわらず、それを不当に裏切るような行為に対しては、信義則等による救済も可能であると考えられる。」（民法（債権関係）部会資料75A 6 頁）
3 「ただし書は、手付解除の相手方が履行に着手した後は解除することができないこととともに、「履行に着手した」ことの主張立証責任を手付解除の相手方が負うことを定めるものである。」（民法（債権関係）部会資料75A 7 頁）

4 横山美夏「民法五五七条（手附）」広中俊雄・星野英一編『民法典の百年第3巻』有斐閣、326頁参照。

5 横山前掲書328頁は「平成5年3月16日最三判を昭和40年11月24日最大判と整合的に理解するならば、履行の着手は履行期前に生じ得ないわけではないが、履行期前の行為については、履行の着手があるかどうかは履行期が定められた趣旨・目的、行為の時期および態様などに照らして勘案され、同じ行為が履行期後になされた場合とはその判断の結果が異なり得るとしたものと考えられる。」とする。

6 横山前掲書328頁は「行為の客観性や履行期との関係を考慮することは、判例において、履行の着手を限定する要素として機能している。（中略）契約に拘束されるかどうかを再考するための解除権が、相手方の行為によって不当に奪われることのないよう配慮する必要性は、法典調査会でも指摘されたところであり、判例は、行為の客観性を要求し、履行期との関係を考慮することにより、解除権を行使する機会が不当に奪われないようにしていると考えられる。」とする。

7 「履行の着手」段階まで進めた当事者の「履行の着手」が否定された事例として、【最2】最三判 平5・3・16、【12】名古屋高判 平13・3・29が見られる。

《 履行の着手に関する裁判例一覧 》

最高裁判例

【最 1】 平成6年 3 月22日 最高裁第三小法廷 民集48巻3号859頁 ジュリスト1068号83頁

判示事項	手付倍額償還による売買契約の解除と現実の提供の要否
裁判要旨	売主が手付の倍額を償還して売買契約を解除するためには、買主に対して右額の現実の提供をすることを要する
事案概要	昭和61年11月、本件土地につき、売主と買主は、売主が本件土地への進入路確保のため隣地の一部を買い足して買主に引き渡すことを特約として、売買代金6581万円余、手付金600万円、履行期を売主の特約履行後 1 週間以内とする売買契約を締結した。 その後買主は、進入路の確保は買主が行うとして本件特約の買主の利益を放棄し、履行期到来を理由に、売主に土地の引渡しと登記の移転を求める訴訟を提起した。 売主は、昭和62年 6 月頃から63年 3 月頃までの間に数回にわたり、買主に口頭にて手付倍額を提供し契約を解除したと主張した。 第一審、控訴審は、買主の請求を認容。売主が上告。 上告審は、手付倍額償還による契約解除は、民法557条 1 項の文言、また、買主が手付解除する場合との均衡から、単に口頭により手付倍額償還を告げ、その受領を催告するのみでは足りず、買主に現実の提供をすることを要するとし、口頭による手付倍額償還の契約解除の売主の意思表示は無効とした原審判決に違法はないとして、売主の上告を棄却した。

【最 2】 平成5年 3 月16日 最高裁第三小法廷 民集47巻4号3005頁 RETIO29号17頁

判示事項	買主が履行期前にした土地の測量及び履行の催告が民法557条 1 項にいう履行の着手に当たらないとされた事例
裁判要旨	土地及び建物の買主が、履行期前において、土地の測量をし、残代金の準備をして口頭の提供をした上で履行の催告をしても、売主が移転先を確保するため履行期が約 1 年 9 か月先に定められ、右測量及び催告が履行期までになお相当の期間がある時点でされたなど判示の事実関係の下においては、右測量及び催告は、民法557条 1 項にいう履行の着手に当たらない。
事案概要	昭和61年 3 月、売主は住宅買換えのため、居住する住宅について、売買代金8500万円、手付金100万円、履行期を 1 年10か月後の昭和62年12月、特約として、契約後に買主がその費用負担において土地の実測を行い売買代金を確定するとした売買契約を買主と締結した。 契約締結の 1 週間後、買主は売買土地の実測を行い、本件売買代金は確定した。 ところが、売主は、急激な地価上昇により本件売買代金では買換土地の購入が困難になったことから、同年10月、買主に手付倍額償還による契約解除を求めた。買主はこれを拒否し、翌日、残代金の準備をした上で売主に契約の履行を求めた。 その後買主は、実測を行い、また残代金を準備し履行の催告をしており、既に履行に着手しているとして、売主に対して残代金と引換えに本件土地建物の引渡しを求める訴訟を提起した。 第一審、控訴審は、買主の請求を認容。売主が上告。 上告審は、履行の着手の有無を判定する際には、履行期が定められた趣旨・目的及びこれとの関連で債務者が履行期前に行った行為の時期等も重要な要素として考慮されるとし、本件買主の実測は、その時期及び性質上買主の確定した債務にあたらない、また、昭和61年10月末の書面による履行の催促も、履行期との関係において残代金支払い債務の履行の着手にあたらないとして、買主請求を認めた控訴審判決を破棄し、買主の請求を棄却した。

【最 3】 昭和57年 6 月17日 最高裁第一小法廷 集民136号99頁 判例時報1058号57頁

判示事項	民法557条 1 項にいわゆる「契約の履行に着手」したものと認められた事例
裁判要旨	農地の買主が約定の履行期後売主に対してしばしば履行を催告し、その間農地法 3 条所定の許可がされて所有権移転登記手続をする運びになればいつでも残代金の支払をすることができる状態にあったときは、現実に残代金を提供しなくても、民法557条 1 項にいわゆる「契約の履行に着手」したものと認めるのが相当である。
事案概要	昭和50年11月、売主と買主は、農地につき代金1710万円とする売買契約を締結したが、その日の夜、売主は売主の代理人に本契約の解除を依頼した。売主代理人は、本件仲介を行った仲介業者の妻に、「契約をしばらく猶予するよう」として、売主が受領した手付金300万円の小切手を返還し、その後同小切手は仲介業者が保管することになった。昭和51年 4 月ごろから、買主は売主にしばしば契約の履行を求めたが、売主が契約日当日に合意解除があったとしてこれを拒否したため、同年 9 月、買主は売主に契約の履行を求める訴訟を提起した。 第 1 審は買主の請求を認めた。売主は控訴するとともに、昭和53年 9 月に、返還した小切手のほか300万円を買主に提供（供託）し、手付倍額償還による契約解除の意思表示をした。控訴審は、買主が残代金の現実の提供をしていないとして、売主の契約解除を認めた。上告審は、売主の契約解除前に、買主は再三契約の履行を催告しており、さらに審理すれば、買主が常に残代金の準備をしていたと認定される可能性があったのに、事実関係を確定することなく、買主の主張を排斥したことは審理不尽であるとして、原判決を破棄して原審に差し戻した。

【最 4】 昭和52年 4 月 4 日 最高裁第二小法廷 集民120号401頁 金融商事判例535号44頁

判示事項	農地の売買につき民法557条にいう履行の着手があったとされた事例
裁判要旨	農地法 5 条の知事の許可を要する農地の売買契約で解約手附が授受された場合において、買主が残代金全額を支払いのため売主に提供したときは、それが知事の許可を受ける前であっても、民法557条 1 項にいう「契約の履行に着手」したときにあたるとする。

【最 5】 昭和51年12月20日 最高裁第一小法廷 集民119号355頁 判例時報843号46頁

判示事項	民法557条 1 項にいわゆる「契約の履行に着手」したものと認められた事例
裁判要旨	借家人の居住する建物及びその敷地の売買で、売主が借家人を立ち退かせたうえで土地建物を買主に引き渡す約定である場合、売主が売買直後ごろ 1、2 度借家人に立退きを要求しただけでその後は借家人を立ち退かせる努力をせずに放置し、他方、買主は、その間しばしば売買の仲介人に対し借家人を立ち退かせて土地建物を引き渡すよう売主に催告されたい旨を依頼し、更にその後売買代金を携えて売主方に赴き、売主に対しこれを受け取るよう求めた場合には、買主に民法557条にいわゆる「契約の履行に着手」があつたものと認めるのが相当である。
事案概要	昭和43年 2 月、売主と買主は、本件土地建物について、売買代金265万円、手付金50万円、売主は借家人を立ち退かせて本件土地建物を明け渡し、買主はその完了後10日の期間を置いて登記と引換えに残代金を支払うとした売買契約を締結した。 契約後、売主は借家人に立退きを 1、2 度要求したものの、その後は放置したことから、買主は、しばしば売主に履行の催告をした。しかし、一向にらちが明かなかったため、昭和45年10月、本件土地建物の引渡しを求める本件訴訟を提起し、同日残代金の受取りを売主に求めた。売主は、同年12月に、手付倍返しによる契約解除の意思表示を行い、売主の借家人退去の先履行義務がある場合には、買主の残代金の提供は履行の着手にあたらないと主張した。 第一審、控訴審は、買主の請求を認容。売主が上告。 上告審は、買主が売主に履行を求める本訴を提起し、同日売主に残代金を持参し受取りを求めた事情において、買主の履行の着手を認めた原審判断は是認できるとして売主の上告を棄却した。

【最 6】 昭和50年 6 月27日 最高裁第三小法廷 集民115号177頁 判例時報784号65頁

判示事項	土地の売買契約の履行期直前において、買主が売主の同居家族に残代金の受取りを求めたことについて、口頭による催告の到達が認められ「履行の着手」が認めた事例
裁判要旨	売買契約の買主が口頭で代金の受領を求める旨の催告を売主の同居する家族で通常人の理解能力を有する者に対してした場合には、右催告は、売主本人に到達したものと解すべきである。
事案概要	昭和38年 1 月、売主と買主は本件土地について、売買代金113万円余、手付金20万円、履行期を売主の都合によりその 2 年後とする売買契約を締結した。 しかし、履行期が近づくと、売主が残代金の受領を拒む態度を示したため、買主は履行期の直前に売主宅に電話し、応対に出た売主の同居家族に残代金の用意ができたことを伝え、その受領を求める催告をした。しかし、その同居家族に受領を拒否されたことから、買主は決済日に残代金の口頭の提供をし、また、昭和42年 9 月に残代金を供託して、本件土地の所有権移転登記を売主に請求した。売主は、履行期に買主に手付金の倍額を提供し、契約を解除したと主張した。 第一審、控訴審は、買主の請求を認容。売主が上告。 上告審は、買主の売主家族への口頭での催告は、売主本人に到達したと解するのが相当であり、買主は履行前ではあっても本件契約の履行に着手したのであるから、売主は手付倍戻しによる契約解除はできないとした控訴審の判断は是認できるとして、売主の上告を棄却した。

【最 7】 昭和43年 6 月21日 最高裁第二小法廷 民集22巻6号1311頁 判例時報528号32頁

判示事項	農地の売買に関し民法第557条にいう「契約の履行に着手」したものと認められた事例
裁判要旨	農地法第 5 条の知事の許可を要する農地の売買契約で解約手附が授受された場合において、売主および買主が連署のうえ同条による許可申請書を知事あてに提出したときは、特約その他特別の事情のないかぎり、売主および買主は、民法第557条第 1 項にいう「契約の履行に着手」したものと解すべきである。
事案概要	昭和36年 1 月、売主と買主は、本件農地について、売買代金坪当たり8500円、農地法 5 条の転用許可が得られることを停止条件、残代金は同許可があり次第支払うとする売買契約を締結し、手付金20万円を授受した。売主と買主が農地法 5 条の許可申請をしたところ、売主の夫が他から小作している農地があることを理由に書類が返戻された。買主は売主に対し、農地転用許可申請手続の協力と登記の移転を求めたが、売主は条件不成就により売買契約は効力を失ったと主張した。 第一審は、買主が勝訴したが、差戻前控訴審は、条件不成就が実質上確定したとして、第一審判決を取り消した。差戻前上告審は、許可申請書類の返戻は不許可事由によるものではなく、手続上も申請の任意撤回であるから、不許可が確定したものとはいえないとして、原審に差し戻した。 差戻後控訴審において、売主は手付倍戻しによる解除を主張したが、同審は、売主の手付倍戻しによる解除は、昭和36年 6 月以後であり、その前に売主・買主は共同して農地法 5 条の許可申請書を知事に提出しているから、履行の着手があったとして、売主の主張を斥けた。 差戻後上告審は、売主、買主が連署の上農地法 5 条に基づく許可申請書を知事あてに提出したときは、特約その他特別の事情のない限り、売主・買主は、契約の履行に着手したものと解するのが相当であるとして、売主の上告を棄却した。

【最 8】 昭和41年 1 月21日 最高裁第二小法廷 民集20巻1号65頁 判例時報440号31頁

判示事項	民法第557条第 1 項にいう履行の着手と履行期の約定
裁判要旨	履行期の約定がある場合であっても、当事者が債務の履行期前には履行に着手しない旨合意している等格別の事情のないかぎり、右履行期前に民法第557条第 1 項にいう履行に着手することができないものではない。

事案概要	昭和33年1月、売主と買主は、本件土地建物につき、売買代金800万円、手付金50万円、売主の妻が亡くなった時から明渡しに要する日数を加えた日を履行期とする売買契約を締結した。その後、売主の妻の病状が持ち直したことから、買主は履行期の指定を売主に督促し、売主は昭和34年1月中旬に指定すると約束をしたが、指定されなかったことから、買主は売主に対し、履行期を同年2月9日と指定した。買主は指定日に残代金を持参したが、履行場所に売主は現れなかった。同年2月12日、売主は、手付金倍額を持参し、買主に契約解除の意思表示をしたが、拒否されたためこれを供託をした。同年、買主は、残代金と引換えに登記の移転を求める本件訴訟を提起した。売主の妻は、昭和35年2月に死亡した。 第一審は買主の請求を認めたが、控訴審は、買主の売買代金の提供が履行の着手となるためには、履行期が到来していることを要するが、本件の場合、売主の契約解除の前に履行期が到来した立証がないとして、買主の請求を斥けた。買主が上告。 上告審は、履行期の約定がある場合であっても、当事者が、履行期前には履行に着手しない旨合意している等の格別の事情のない限り、直ちに履行期前には民法557条1項にいう履行の着手は生じないと解すべきものではないとして、控訴審判決を破棄し原審に差し戻した。
------	---

【最9】 昭和40年11月24日 最高裁大法廷 民集19巻8号2019頁 判例時報428号23頁

判示事項	一 民法第557条第1項にいう「契約の履行に着手」した場合にあたることとされた事例 二 解約手附の授受された売買契約の履行に着手した当事者からの解除の可否
裁判要旨	一 解約手附の授受された第三者所有の不動産の売買契約において、売主が、右不動産を買主に譲渡する前提として、当該不動産につき所有権を取得し、かつ、自己名義の所有権取得登記を得た場合には、民法557条第1項にいう「契約の履行に着手」したときにあたるものと解するのを相当する。 二 解約手附の授受された売買契約において、当事者の一方は、自ら履行に着手した場合でも、相手方が履行に着手するまでは、民法第557条第1項に定める解除権を行使することができるものと解するのを相当とする。
事案概要	昭和34年12月、売主と買主は、売主が府より本件土地建物の払い下げを受け、昭和35年2月末までに代金220万円で買主に引渡すとした売買契約を締結し、手付金40万円を授受した。昭和35年2月8日、本件土地建物は府から売主に払い下げられたが、価格が急騰したため、同月19日、売主は買主に手付金の倍額を提供して契約解除の意思表示をした。 買主はこれを拒否し、売主が本件土地建物の払い下げを受け、所有権移転請求権保全の仮登記を経由したことは履行の着手にあたり、売主は手付金倍戻しによる契約解除はできないなどと主張して、本件土地建物の引渡しを求める本件訴訟を提起した。 第一審、控訴審は、買主の請求を棄却。買主が上告。 上告審は、「履行の着手とは、債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指すところ、売主が府に代金を支払い、売主名義にその所有権移転登記を経たことは、特定の売買の目的物件の調達行為にあたり、履行の着手があったものと解するのが相当である。しかし、民法557条1項は、履行に着手した当事者が不測の損害を被ることを防止するため設けられたものであるから、未だ履行に着手していない当事者に対しては、自由に解除権を行使し得るものであり、本件においては、買主が履行に着手しない間に、売主が手付金倍戻しによる契約の解除をしているのであるから、契約解除を認めるのに妨げはない。」として、買主の上告を棄却した。

【最10】 昭和33年6月5日 最高裁第一小法廷 民集12巻9号1359頁 裁判所ウェブサイト

判示事項	一 知事の許可を停止条件とする農地売買の効力 二 民法第557条にいわゆる「契約の履行に着手」したものと認められた事例
裁判要旨	一 知事の許可を停止条件として締結された農地の売買契約は、無効ではない。 二 土地の買主が約定の履行期後、売主に対し、しばしばその履行を求め、かつ売主において右土地の所有権移転登記手続をすれば、何時でも支払えるよう残代金の準備をしていたときは、民法第557条にいわゆる「契約の履行に着手」したものと認めるのが相当である。

事案概要	昭和24年9月、売主と買主は、本件土地（宅地・農地）について、代金3万5000円、履行期を6か月後とする売買契約を締結し手付金2万円を授受した。 買主は、残代金の準備をして、しばしば売主に履行を催促していたが、昭和28年4月上旬の催促に対し、売主は同月24日頃、手付金の倍額を提供して契約解除の意思表示をした。買主はこれを拒否し、同月30日、残代金を売主に提供したが、売主が受領を拒んだことから、同日残代金を法務局に供託した。売主も同日手付金の倍額を供託した。 買主は本件土地の引渡しを求める本件訴訟を提起した。買主の主張に対し売主は、本件売買は宅地と農地を一括して目的物としたもので、農地については農地法の知事の許可を得ていないことから売買契約は効力を生じていないなどとして、手付倍戻しによる契約解除を主張した。第一審は買主が勝訴した。控訴審も、県知事の許可を得ることを停止条件とした本件売買契約は農地法第3条の趣旨に反するものではなく有効である、買主は残代金の準備をし、売主に履行を求めたが、売主が猶予を求めていたずらに日時を遅延したもので、売主の手付金の倍額提供前に買主は履行に着手したとして、売主の主張を斥けた。売主が上告。 上告審は、原判決が認定した事実関係の下において、本件売買契約の効力を否定する根拠は見出し得ず、買主の履行の着手を認めた原判決の判断は正当として、売主の上告を棄却した。
------	--

【最11】 昭和30年12月26日 最高裁第三小法廷 民集9巻14号2140頁 判例タイムズ55号35頁

判示事項	民法第557条にいわゆる「契約の履行に著手」したものと認められた一事例
裁判要旨	売主が賃借人を退去させて家屋を買主に引き渡すとした売買において、買主がしばしば売主に、賃借人の退去及び家屋の引渡しを督促し、その間常に残代金を用意し、明渡しがあればいつでも支払いができる状態にあった上、売主が買主とともに賃借人方へ赴き売買の事情を告げて家屋の明渡しを求めた場合には、買主および売主の双方に、民法第557条にいわゆる「履行の著手」があったものと認めるのが相当である。
事案概要	昭和19年9月、売主と買主は、本件家屋を代金1万500円、家屋の賃借人との明渡交渉を考慮して決済日をその3～4か月後とした売買契約を締結し、手付金1050円を授受した。 売買契約後、買主はいつでも決済できるよう残代金を用意し、しばしば売主に、賃借人に本件家屋の明渡しをさせて買主に引渡すよう督促していたが、昭和21年2月、売主は買主に、手付倍額償還による契約解除の意思表示をした。買主は、本件建物の引渡しを求め提訴した。 当初は、本件手付金が解約手付に該当するかが争われたが、差戻前上告審は、解約手付に該当しないとは言えないとして、原審に差し戻した。 差戻後控訴審では、履行の着手が争われ、売主及び買主に履行の着手があったとして、買主が勝訴した。売主が上告。 差戻後上告審は、売主の契約解除前において、買主は残代金を用意して、しばしば売主に本件家屋の賃借人に本件家屋の明渡しをさせて決済するよう督促したこと、また、売主は、契約後間もなく買主とともに賃借人を訪ねて売買の事情を告げ、本件家屋の明渡しを求めたことから、売主及び買主の双方に履行の着手があったと解した原判決の判断は正当として、売主の上告を棄却した。

【最12】 昭和7年7月19日 大審院 大民集11巻1552頁 別冊ジュリスト112号36頁

判示事項	売買契約を締結するに当たり、買主が売主に手付を交付したときは、特別の意思表示がない限り、手付は解除権を留保する性質を有するとした事例
------	---

【最13】 大正10年6月21日 大審院 民録 27輯1173頁 別冊ジュリスト192号42頁

判示事項	売買金額に比べ手付金が些少であっても、当該手付は民法557条の解約手付であることを妨げないとされた事例
------	--

【最14】 大正7年8月14日 大審院 民録 24輯1650頁 別冊ジュリスト192号46頁

判示事項	不動産売買において、実際の不動産の引渡しはなくとも、売主が約束の期日に登記申請に必要な書類を準備し登記所に赴いたことは履行の提供にあたるとした事例
------	--

下級審裁判例

【1】平成29年2月27日 東京地裁 RETIO110号128頁 ウエストロー・ジャパン

概要	免震ゴムの欠陥により損害を被ったマンション分譲業者が免震ゴム製造会社へ損害賠償を請求した事案において、マンションの買主の履行の着手の有無について判断された事例
事案	建築中の分譲マンションにおける免震ゴムの欠陥判明により、契約済住戸の各買主に違約金(売買代金の20%相当額)を支払い売買契約を解除したマンション分譲業者が、免震ゴムの製造会社に違約金の賠償を求め、これに対して製造会社が、分譲業者は手付解除を執りえたのに各買主との契約を違約解除としたことは損害軽減義務違反にあたると主張した事案。
裁判所判示	(判決) - 各買主の住宅ローン・オプション工事の申込み等は、履行の着手に当たらないが、分譲業者が違約解除としたことに不合理でない事情が認められるとして、分譲業者の請求を認容。 (履行の着手に関する判断) - 住宅ローンの申込み、投資信託の解約、親族からの資金の調達 売買代金の支払の原資を確保する関係上、各買主にとって必要な準備行為であるとは解されるが、売主に対する支払義務の履行との関係では、資金の調達という準備行為がされたにとどまり、不可欠な前提行為が行われたとまでは言い難い(この理は、住宅ローンについて承認を得た買主の場合も、異なるものではない。) - オプション工事の申込み、インテリアオプションの申込みやそれに関する打合せ、駐車場の申込み等、家具の購入等 本件共同住宅への転居と関連する行為ではあるものの、本件共同住宅の売買代金の支払とは直接関係しない行為であるから、当該支払のために不可欠な前提行為と解する余地はない。

【2】平成25年9月4日 東京地裁 RETIO96号116頁 ウエストロー・ジャパン

概要	残金決済日における買主の手付解除が、売主に履行の着手があったとして認められなかった事例
事案	買主は売主(不動産業者)より、媒介業者を介して、売買代金7200万円、手付金500万円、違約金を売買代金の20%相当額とする土地の売買契約を締結した。しかし、家族の同意が得られなかった買主は、決済日前日の媒介業者との打ち合わせで決済日当日でも手付解除できると誤解し、決済日に手付解除を売主に申し出た。 所有権移転等の書類を準備して決済に赴いていた売主は、履行に着手しているとして買主の手付解除を認めず、再度履行の催告を行った。しかし、買主が契約を履行しなかったため、売主は買主の違約により契約を解除したとして、約定の違約金を買主に請求した。
裁判所判示	(判決) - 売主の履行の着手を認め、その請求を認容し、買主の手付解除の主張を棄却した。 (履行の着手に関する判断) - 売主が、本件売買契約の決済日に買主への所有権移転登記手続の書類等を準備して決済場所に赴いたことは、客観的に外部から認識し得る本件売買契約の履行の提供と認めることができる。買主は、売主が前記履行の提供をした状態において、売主に売買契約を解除したい旨を伝えたのであるから、売主は買主が手付解除の意思表示をする前に履行に着手したと認められる。

【 3 】 平成25年 8 月 7 日 東京高裁 判例集未登載

概要	建売住宅の売主が、決済日の約 2 週間前に行った買主のローン実行に必要な買主名義の建物表題登記が履行の着手にあたるとされた事例
事案	平成24年 4 月29日、買主は、売主（不動産業者）の建売住宅について、売買代金5080万円、手付金100万円、違約金を売買代金の10%相当額、買主のローン解除期日を同年 5 月18日、決済日を同年 5 月31日とする売買契約を締結した。 同年 5 月15日、買主名義で行うとしていた本件建物の表題登記について、売主は買主の委託を受け土地家屋調査士に依頼し、同月18日に表題登記がされた。 同月20日、買主は売主に、融資を受けることに不安があり手付解除を希望する旨の連絡をした。売主は表示登記がされており違約金が生じるとして再検討を買主に依頼したが、同月28日、買主は売主に手付解除を行う意思表示を行い、翌日、買主の契約解除通知書が売主に到着した。同月31日、売主は決済場所で引渡し書類等の提供を行ったが、買主はその場に現れず、その後の催告にも応じなかったことから、売主は契約を解除し約定の違約金を買主に請求した。原審（東京地判 平25・4・18 RETIO93号152頁）は売主の請求を認容した。買主が控訴。
裁判所判示	（判決） ・原審と同じく売主の履行の着手を認め、買主の手付解除の主張を棄却した。 （履行の着手に関する判断） ・新築の建売住宅の売買において、建物の表題登記は買主名義で行われるのが通例であり、また、買主が銀行から融資を受ける場合、建物の表題登記は融資の実行時まで完了しておく必要があるが、表題登記の申請から完了まで 1 ～ 2 週間を要することから、本件売買契約において、買主名義で本件建物の表題登記を行うことは、一般的な流れに沿ったもので、本件売買を実現する上で不可欠な手続きといえる。当該申請のため、売主は委任状等の取次ぎだけでなく、売主の所有権証明情報を提供したのであるから、「契約の履行に着手」したといえる。

【 4 】 平成25年 4 月19日 東京地裁 RETIO93号150頁 ウエストロー・ジャパン

概要	売主の行った測量及び分筆作業は、履行の着手とは認められないとした事例
事案	平成23年 8 月 1 日、本件土地について、住宅建築を目的とする買主は、売主（不動産業者）との間で、売買代金3220万円、手付金100万円、違約金を売買代金の20%相当額、履行期を同年 9 月15日とする売買契約を締結し、同月 4 日に中間金220万円を支払った。 しかし、その後売主より、私道掘削承諾書は今は渡せない、買主は売主に建物建築を請け負わせることになっている、などと言われたため、同年 9 月 1 日、買主は売主に対し白紙解除を申し入れ、支払済みの320万円の返金を求めた。売主は、買主の申し入れには根拠がないとしてこれを拒否し、同年10月 3 日に買主に残代金支払いの催促を行い、その後買主の履行がないとして売買契約を解除し、買主に違約金の残額324万円を求める訴訟を提起した。 買主は、主位的に消費者契約法による売買契約の取消し、建築条件付土地売買契約であることの錯誤無効を、予備的に手付解除を主張し反訴した。これに対して売主は、同年 8 月22日に土地の測量、境界確定作業をしており、買主の解除の意思表示の前に履行に着手していると主張した。
裁判所判示	（判決） ・売主及び買主の主位的主張を棄却し、買主の予備的請求である手付解除を認めた。 （履行の着手に関する判断） ・本件売買契約において、地積測量図の交付が売主の債務となっていることを前提としても、測量自体は、本来、売買契約の対象となる土地の範囲を確定するために必要なものであるから、本件売買契約の債務の履行行為の一部とはいえないし、ただちに、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為に該当するともいえない。そして、売主の行為に起因して、買主が金融機関の融資手続を中断していたという事実関係の下においては、売主が依頼した土地家屋調査士が測量をしたことをもって、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をしたとして、手付解除を制限すべき「履行に着手」したと認めることはできない。

【 5 】 平成21年11月12日 東京地裁 RETIO79号120頁 ウエストロー・ジャパン

概要	履行期を延長した後に行った買主の手付解除が、売主の履行期前に行った売買不動産の抵当権消滅のための金融機関への借入金返済が履行の着手にあたるとして否定された事例
事案	平成20年9月8日、自宅の買替えを目的とする買主は、売主（不動産業者）の建売住宅について、売買代金2380万円、手付金10万円、違約金を売買代金の20%相当額、履行期を同年10月31日とする売買契約を締結し、同月12日に中間金20万円を売主に支払った。買主は、同月24日に、A社と履行期を同月31日とする自宅の売却契約を締結した。 同年10月13日、買主は売主に本件住宅への先行入居を申し入れ、売主はこれを了承した。同月15日に売主は、本件土地建物に係る借入金を全額返済した。 同月20日、買主は、自宅売却先のA社との決済が延びそうだとし、売主に履行期の延期を申し出た。同月31日、売主と買主は、履行期変更の覚書締結し中間金100万円授受した。しかし同日、A社は裁判所に再生手続開始の申立てをした。 買主は、覚書に基づく同年11月4日の中間金50万円の支払いを拒否し、同月6日に自宅の売却がA社の倒産により不可能になったとして、売主に手付解除の意思表示をした。 同月11日、売主は、買主の履行不能を理由に契約を解除し約定の違約金を買主に求めた。また同月13日に、本件土地建物の抵当権の抹消手続きをした。 買主は、本件契約を手付解除したとして、支払済中間金120万円の返還を売主に求める訴訟を提起した。売主は履行に着手しているとして、約定の違約金の支払いを求める反訴をした。
裁判所判示	（判決） ・売主の履行の着手を認め、買主の手付解除の主張を棄却し、売主の反訴請求を認容した。 （履行の着手に関する判断） ・売主の本件不動産の抵当権消滅のため借入金を全額返済した行為は、その履行のために必要不可欠な行為であったといえる。そして、本件の履行期は買主の自宅売却の事情により定められたものではあるが、買主は現金決済が可能と表明し、本件契約に買替え特約は付されていないこと、手付金が売買代金に比べて著しく低額であること等を考慮すると、本件履行期が定められた趣旨・目的が、履行期前の「履行の着手」の該当性を否定し手付解除機会を広く保証するものとは認め難いことから、売主の借入金の返済が履行期前であることを理由に「履行の着手」の該当性を否定するのは困難である。

【 6 】 平成21年10月16日 東京地裁 判例タイムズ1350号199頁

概要	売買契約により売主の義務とされた建物賃借人の退去が、契約の履行の着手にあたるとして、買主都合により変更された履行期当日の買主の手付解除が否定された事例
事案	平成19年9月28日、本件土地建物（信託不動産）の売却を検討する売主は、建物の賃借人と賃貸借契約解除の覚書を締結した。 同年11月16日、売主と買主Aは、本件土地建物につき賃借人を退去させて明け渡す条件にて、売買代金128億7800万円、手付金12億8780万円、違約金を売買代金の20%相当額、履行期を平成20年4月20日とする売買契約を締結した。 同年12月20日、売主は賃借人と明渡時期・立退料について合意し契約解除の覚書を締結した。また、翌年2月29日には、賃借人残置の動産を売主が3000万円で買取る合意をした。 同年3月28日、買主Aは買主の地位を買主Bに譲渡し、後日売主はこれを承諾した。 同年4月8日、買主Bと売主は、中間金3億円を同年4月25日に支払う、履行期を同年5月30日に変更する旨の合意をした。また同月25日、買主Bは売主と、中間金3億円の支払い日を同年5月1日に変更する合意をし、同日中間金を支払った。 同年5月16日、買主Bは、買主の地位を買主Cに譲渡し、後日売主はこれを承諾した。 同年5月30日、買主Cと買主Aは、売主に手付金放棄による契約解除を申し出た。同年6月2日、売主は買主Cに契約の履行を催告したが、履行されなかったことから、本件契約を解除し、約定の違約金を買主Cに求める本件訴訟を提起した。買主Cは、本件契約は手付解除されていると主張して、中間金の返金を求める反訴をした。

裁判所 判示	(判決) ・売主の履行の着手を認め、その請求を認容し、買主の手付解除の主張を棄却した。 (履行の着手に関する判断) ・売主が、本件売買契約で負担していた賃借人との賃貸借契約を解除し賃借権を消滅させることも、本件売買契約の「履行」と解される。売主は、平成19年12月20日に賃借人との間で、本件建物の具体的な明渡時期、立退料について合意しているから、この時点において、本件売買契約の履行行為の一部がなされたか、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為がなされたと認められる。また、売主が賃借人との残置動産等買取合意の締結についても、同様に評することができる。
-----------	--

【7】 平成21年9月25日 東京地裁 RETIO81号86頁 ウェストロー・ジャパン

概要	土地建物の売買において、売主の土地測量の立会い・転居先のリフォーム工事の着手が履行の着手にあたるとされた事例
事案	平成20年3月26日、本件土地建物につき、他の土地と合わせて一体開発を目的とする買主と売主は、売買代金6800万円、手付金340万円、違約金を売買代金の20%相当額、履行期を同年6月30日とする売買契約を締結した。 同年6月10日及び同月12日、売主は、売買契約に基づき買主による本件土地の境界確定作業に立ち会った。また、同月18日に売主は、本件建物の明け渡しのため、転居先である建物3階の部分を居住用に改装する約1400万円の工事請負契約を締結し、着手金200万円を支払った。同建物の3階部分は、同月21日にはスケルトン状態になった。 同月21日、売主に、買主の同月20日付手付解除の通知が届いたことから、同月26日、売主は履行に着手しており手付解除は無効であると買主に通知した。しかし、売主の履行の催促に買主が応じないことから、同年11月19日、売主は本件売買契約を買主の違約により契約を解除したとして、約定の違約金を買主に請求した。
裁判所 判示	(判決) ・売主の履行の着手を認め、その請求を認容し、買主の手付解除の主張を棄却した。 (履行の着手に関する判断) ・買主の手付解除前になされた、売主の本件土地の境界を確定する作業は、客観的に認識し得るような形で本件売買契約に定められた債務の履行行為の一部をしたということができる(上記費用を買主が負担したからといって、売主の上記作業が否定されるわけではない。) - また、売主の本件建物明け渡しのため行った転居先のリフォーム工事の着手は、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をしたものということもできる。

【8】 平成21年7月10日 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

概要	残代金支払日に、買主が手付解除を申し出た事案において、その前に行われた売主の本件土地を含む土地の分筆作業が履行の着手にあたるとされた事例
事案	平成20年4月4日、本件土地につき、買主と売主(不動産業者)は、売買代金5380万円、手付金50万円、違約金を売買代金20%相当額、履行期を同年6月30日とする売買契約を締結した。 同年5月13日、売主は、本件売買契約に基づいて、本件土地を含む土地の分筆作業を実施した。 同年6月30日、買主は、別途売主と交渉していた自宅の建築について、当初の計画変更による売主の請負代金の増額提示を不満として、売主の契約違反を理由に契約解除を通知した。また、同年7月3日に買主は、売主の契約違反を理由とする契約解除、並びに、仮に売主に契約違反がないのであれば手付解除すると売主に通知した。 売主は、同年7月8日に買主に履行を催告し、同月28日、買主の債務不履行により契約を解除したとして、約定の違約金1026万円の支払いを催告、その後本件訴訟を提起した。

裁判所 判示	(判決) ・売主の履行の着手を認め、買主に約定違約金の支払いを命じた。 (履行の着手に関する判断) ・売主は、5月13日、本件売買契約に基づいて本件土地を買主に引き渡すため、本件土地を分筆したことが認められるから、売主は買主が本件売買契約を手付解除する前に、売買契約の履行に着手していたというべきである。 - 買主は控訴したが、その後買主が売主に和解金820万円を支払うことで両者は和解した。
-----------	---

【9】 平成20年9月25日 東京高裁 判例集未登載

概要	新築建売住宅の売買において、買主要望の変更工事を行ない、買主に建物の鍵の使用を許し買主名義の建物の表示登記を申請したことなどにより売主に履行の着手が認められた事例
事案	平成17年12月10日、売主（不動産業者）と買主は、本件建売住宅について、売買代金3380万円、手付金50万円、違約金を売買代金の20%相当額、履行期を平成18年1月20日とする売買契約を締結した。 同月12日、売主と買主は打ち合わせを行い、買主要望による工事（外構工事の変更、キッチンコンセント、給湯リモコンの移動、面格子を4箇所設置）を同月中に行った。また、同月末、買主は売主より鍵箱の暗証番号を受け建物に自由に出入りできるようになった。 平成18年1月9日、売主は買主より住民票を預かり、建物表示登記の申請を行った。 同月12日、買主は、口頭で手付金放棄による契約解除を意思表示した。売主は買主より表示登記申請の取り下げの委任状を受け取り提出した。 同月27日、売主は、約定の履行期に買主が履行をしなかったとして、買主に違約金を請求したが、翌月9日に、買主の手付金放棄による契約解除に売主は合意した。 売主は、同年6月22日に処分行政庁から、買主の解除権の行使を正当な理由なく妨げたとして、宅建業法65条1項違反に基づく指示処分を受けたため、当該処分の取り消しを求めて本件訴訟を提起した。原審は売主の請求を認容。処分行政庁が控訴。
裁判所 判示	(判決) ・売主に履行の着手があったと認め、控訴を棄却した。 (履行の着手に関する判断) ・売主は、買主に本件建物の鍵の使用を許し、外構工事及び追加工事を完成させ、また、建物の表示登記を申請したことなどにより、本件売買契約の履行をするために必要な準備行為や不可欠な前提行為をし、また、本件売買契約上の債務の一部を履行し、買主の解除の意思表示をする前に本件売買契約につき履行の着手をしたと認めることができる。

【10】 平成20年6月20日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	マンションの転売を目的とする買主に、その販売のために売主が便宜的に鍵を引き渡した行為は履行の着手にはあたらないとして、買主の手付解除を認めた事例
事案	平成19年3月6日、買主（不動産業者）は、本件マンション3室を転売することを目的として、売買代金を4390万円、4110万円、4500万円（計1億3000万円）、手付金を各100万円、違約金を各売買代金の20%相当額、履行期を同年7月6日とする売買契約を売主（不動産業者）と締結し、売主は手付金計300万円を受領すると同時に、本件マンションの鍵を買主に引渡した。 同年6月29日、買主は手付解除の通知を売主に行ったが、売主は、「本件手付金は解約手付ではない、売主は鍵の引き渡しをしているから履行に着手している」などとしてこれを拒み、同年7月9日の催告に買主が応じなかったことから、本契約を違約解除したとして、違約金2300万円を求める本件訴訟を提起した。

裁判所 判示	(判決) ・売主の履行の着手を否定し、買主の手付解除を認めた。 (履行の着手に関する判断) ・手付の交付は特段の意思表示がなければ解約手付の趣旨を有するものである。 ・買主が鍵の交付を受けたのは、販売活動のためであって、履行期以前に本件各不動産の引渡しを受ける趣旨で受けたものでないことから、これを目して債務の履行行為の一部であるとか履行をするために欠くことができない前提行為であるとかいえることはできない。 ・本件売買契約日の鍵の交付が「履行の着手」にあたるとすれば、買主は手付解除がそもそもできないこととなるが、本件売買における手付金が解約手付と解すべきである以上、本件売買契約日に交付された鍵の引渡しを「履行の着手」とであると主張するのは背理である。
-----------	--

【11】 平成17年 1月27日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	売買契約の履行期の4日前に行った売主の司法書士への登記手続の委任及び委任状の交付は、履行の提供のための準備行為にすぎず履行の着手にあたらないとした事例
事案	売主（不動産業者）と買主は、本件土地建物について、売買代金3億4000万円、手付金1000万円、違約金を売買代金の10%相当額、履行期を平成16年5月14日とする売買契約を締結した。平成16年5月10日、売主は固定資産税評価証明書を取得し、翌日、司法書士へ登記委任、委任状を交付した。 同月12日、買主は手付解除を売主に通知した。 同月20日、売主は買主に契約の履行を催促し、その後、買主の債務不履行により契約を違約解除したとして、約定違約金の残額2400万円を求める本件訴訟を提起した。
裁判所 判示	(判決) ・売主の履行の着手を否定し、買主の手付解除を認めた。 (履行の着手に関する判断) ・買主の司法書士への登記委任、固定資産税評価証明書の取得、領収証の作成は、単なる本件売買契約の履行の提供のための準備行為にすぎず、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為には該当しないものというべきである。

【12】 平成13年 3月29日 名古屋高裁 RETIO52号69頁 判例時報1767号48頁

概要	手付解除可能期間を契約後17日間とした売買契約において、当該期間内に行った買主の手付解除を認め、契約日2日後に農地転用の届出を行った売主の履行の着手の主張を棄却した事例
事案	平成12年5月9日、売主（不動産業者）と買主は、本件市街化区域内の農地を、売買代金1880万円、手付金30万円、違約金を売買代金の20%相当額、「売主・買主は、相手方が契約の履行に着手するまで、又は平成12年5月26日まではこの契約を解除できる。」旨の特約を付した売買契約を締結した。 同月11日、売主は農地法に基づく農地転用届出書を農業委員会に提出した。 同月25日、買主は手付解除を申し出たが、売主は契約の履行に着手しているとしてこれを拒否した。その後、売主は、買主に残金支払いの催促をしたが、買主が応じなかったことから、本件契約を違約解除したとして、約定の違約金を求める本件訴訟を提起した。 原審は売主の請求を認容。買主は控訴した。
裁判所 判示	(判決) ・原判決を取消し、売主の履行の着手を否定して、買主の手付解除を認めた。 (履行の着手に関する判断) ・本件手付解除条項の解釈は、履行着手後も5月26日までは手付解除できると解するのが相当である。 ・売主は、本件売買契約日のわずか2日後には履行に着手して、買主に対して、その手付解除は認められないとして、本件契約の違約金条項に基づき376万円の違約金を請求するというものであり、売主の「履行の着手、又は、5月26日まで」手付解除できるとする解釈は、買主の本件手付解除条項による手付解除の利益を実質的に奪うものであって採用できない。

【13】 平成4年 2月28日 神戸地裁 判例タイムズ799号194頁

概要	山林の売買において、売主と共同で国土利用計画法の届出を行い、実測を実施し中間金を支払った買主の契約履行の着手を認めた事例
事案	平成元年10月24日、売主と買主（不動産業者）は、本件山林について、「売買代金 1 億8718万円余（実測清算） 実測は買主が行う、国土法の不勧告通知後売買契約書を作成する」旨の覚書を締結し、翌日国土法23条の届出を行った。同年11月3日、覚書に基づき買主は測量を実施した。 同年11月30日に国土法不勧告通知を受領した売主と買主は、同年12月5日、売買契約を締結し手付金2000万円、中間金1000万円を授受した。 平成2年3月12日、売主は買主に手付倍額償還による契約解除を意思表示したが、買主がこれを受領しないことから、同月28日金員を供託した。 買主は、売主に対して所有権移転登記手続きを求める本件訴訟を提起した。
裁判所判示	（判決） ・買主の履行の着手を認め、買主の所有権移転請求を認容。 （履行の着手に関する判断） ・国土法23条の届出をし、買主費用負担の実測を行い、国土法の不勧告通知受領後中間金を支払っている事実は、買主が履行に着手していると解するのが相当である。

【14】 平成3年 7月15日 東京高裁 判例時報1402号49頁

概要	転売目的の買主による売買土地の整備・転売先の探索は、買主の負っていた債務の履行行為自体ではなく、履行の着手にあたらないとされた事例
事案	昭和63年2月頃、本件土地について、購入を希望するAがいることを知った買主（不動産業者）は売主の売却意向を確認し、また承諾を得て、本件土地について、測量、整地、上下水道の敷設、私道掘削の許可、道路の舗装等を行った。 同年3月8日、買主は、売主との間で、本件土地を売買代金1000万円、手付金100万円、残代金支払日を同年4月16日とする売買契約を締結し、同日、買主はAとの間で、代金270万円、手付金270万円、残代金支払日を4月15日とする売買契約を締結した。 同年3月31日、売主は買主に200万円を提供して手付解除の意思表示をした。しかし買主は、履行に着手しているとして、売主に本物件の引き渡しを求める本件訴訟を提起した。 第一審は、買主の請求を認めた。売主が控訴。
裁判所判示	（判決） ・原判決を取り消し、買主の履行の着手を否定して、売主の契約解除を認めた。 （履行の着手に関する判断） ・買主が履行の着手として主張する、測量、整地等の行為が、買主の負っていた債務の履行行為自体でないことは明らかである。 ・また、売買の経緯等をみると、買主の実質は売主と転買人との間の仲介であり、買主が一部整備のため準備にとりかかったとしても、専ら買主側の都合に属することであり、当該行為をもって、本件売買契約の履行の前提行為をしたということとはできない。

【15】 平成元年12月26日 大阪地裁 判例時報1368号97頁

概要	土地売買契約の売主の手付倍戻しによる解除権の行使が権利の濫用にあたり許されないとされた事例
経緯	昭和61年11月、本件土地について、旅館建築を目的とする買主は、本件土地の隣接地でゴルフ練習場の開発を計画している売主と売買契約を締結し、手付金400万円を支払った。本件契約の履行期は当初昭和62年1月末日とされていたが、売主の開発工事竣工検査完了時まで延期された。昭和62年4月、分筆登記が行われ、売買代金が確定した。その後、買主は売主の開発について、同意書を出すなどの協力をした。 昭和63年7月、買主が履行期日の特定を求めたところ、同年8月、売主のゴルフ練習場内のレストラン営業と買主の旅館内のレストラン営業とが競争するとして、売主は手付倍戻しによる契約解除の意思表示を行った。買主はこれを拒否し、本件契約の履行を求める訴訟を提起した。

裁判所 判示	(判決) ・ 売主の手付倍戻しによる契約解除は権利の濫用であり許されないとして、買主の請求を認容。 (履行の着手に関する判断) ・ 売買契約の履行期日延期は売主側事情によるものであること、売主はゴルフ場開発に買主の協力を得て完了し、営業できる利益を獲得したのに、買主は契約が履行されないと営業活動上の拠点を失い多大な損失を被ること、また、レストラン営業の競合は本来サービス内容の優劣によって競うべき性質のものであり、売主の契約解除の実質的理由は考慮に値いするものでもないことから、売主の解除権の行使は権利の濫用であり許されないというべきである。
-----------	--

【16】 昭和63年 4 月14日 横浜地裁 判例時報1299号110頁

概要	借地権付建物の売買において、いつでも残代金を支払える状態であった買主に履行の着手が認められた事例
経緯	昭和60年 4 月、売主と買主は、本件借地権付建物につき、売買代金7700万円、手付金100万円、履行期を同年 8 月末日まで、売主は底地人から借地権譲渡等の許可を得ることを特約とする売買契約を締結した。 その後買主は、直ちに取引銀行の融資の了解をとりつけ、いつでも残代金の支払いができる状態で待機していた。しかし、売主と底地人との交渉が難航し、買主が経過説明を求めても「少し待ってくれ」と返事が返ってくるだけであった。 昭和61年11月、突然売主は手付倍戻しによる契約の解約を買主に申し入れ、翌月200万円を買主に提供した。買主はこれを拒否したが、その後、売主が本件借地権付建物を、第三者に売却したことから、買主は処分禁止の仮処分の申請をした。
裁判所 判示	(判決) ・ 買主の仮処分申請を認可。 (履行の着手に関する判断) ・ 本件において、買主において売主の解約申し入れを受けるまでの間に残代金を現実に提供して履行を求めたという事情はなかったにしても、本件売買契約の特殊性並びに契約締結の経過等に照らすと、本件では買主に残代金の現実の提供がない限り履行の着手があったといえないと解釈するのはあまりに買主側にとって厳しすぎるといわざるを得ず、解約手付の設けられた趣旨等を十分斟酌し、本件の特殊事情等を総合すると、本件では買主に一応履行の着手があったものと認めるのが相当である。

【17】 昭和50年 7 月 9 日 福岡高裁 判例時報807号41頁

概要	不動産の売買契約において、買主の転売先への分譲契約の締結、分筆のための測量が、買主の履行の着手にあたらないとされた事例
経緯	昭和45年 8 月 2 日、売主と買主（不動産業者）は、本件土地につき、売買代金1337万円余、手付金50万円、履行期を同年11月20日までとする売買契約を締結した。 同月 4 日、買主は本件土地の一部について、転売先 A に対し売買代金450万円、手付金30万円、また、転売先 B に対し売買代金450万円、手付金50万円の各売買契約を締結した。 同月 5 日、買主は売主の分筆の承諾を得て、売主より必要書類の交付を受け、分筆のため測量図を作成し、土地の一部の伐採をした。 同月17日、売主は買主に手付金倍額を提供し手付解除の意思表示をした。しかし買主がこれを拒否したため、売主は同金員を供託した。買主が本件土地について、所有権移転請求権仮登記を経由したことから、売主は同登記の抹消を求める本件訴訟を提起した。 一審は買主の履行の着手を認め売主の請求を棄却した。売主が控訴。

裁判所 判示	(判決) ・一審判決を取消し、買主の履行の着手を否定し、売主の手付倍額償還により契約は解除されているとして、売主の買主に対する仮登記の抹消登記請求を認めた。 (履行の着手に関する判断) ・買主が代金債務の履行に着手したというには、現金や小切手等の支払手段の具体的用意が客観的に認識できる場合に認められるところ、買主は、本件土地の一部について転売先に分譲する売買契約を締結し、本件土地上の竹等を若干切り払い、測量して測量図を作成したに過ぎず、しかも、売主が契約解除の意思表示をした段階においては、転売先との各売買契約は手付倍額償還により解除され得る状態にあったことから、買主には具体的な支払資金の用意はできていなかったというほかはなく、買主は履行に着手したものであるということができない。
-----------	---

【18】 昭和48年 4 月16日 奈良地裁葛城支判 判例タイムズ300号284頁

概要	履行期の定めのない売買契約において、契約締結後相当期間を経過した後に、買主が代金を用意し再三にわたって履行を求めたことが履行の着手にあたるとされた事例
経緯	昭和38年 4 月、住宅建築目的の買主は、本件農地について、売主が宅地に造成し農地法 5 条の許可を得ることを条件として、売買代金120万円、手付金20万円とする売買契約を締結した。 昭和40年ごろ、買主は再三にわたって本件契約の履行を売主に求めたが、売主は、本件農地と道路との間の A 所有地に道路を設置することを条件に農地法 5 条の許可を得たものの、A が道路の設置を承諾しなかったことから、本契約の履行ができない状態であった。 昭和43年 4 月頃、買主は売主に対し、150万円支払えば本件契約を解約してもよいと申し入れた。同年 8 月、売主は買主に対して本件契約の解除を通知し、手付金の倍額を法務局に供託した。買主は売主に対し、農地法 5 条による所有権移転許可申請及び所有権の移転を求める本件訴訟を提起したが、昭和46年 6 月、売主の履行不能を理由に本契約を解除し損害賠償を請求した。
裁判所 判示	(判決) ・買主の履行の着手を認め、契約は買主により解除されたとし、買主の損害賠償請求については、本件農地の売買契約後の価格騰貴を考慮して200万円と認めた。 (履行の着手に関する判断) ・売主の契約解除は、契約締結後 5 年余を経た後にされたもので、買主は本件契約締結当時、既に残代金100万円を支払う用意ができており、昭和40年頃から売主に再三に亘り本件土地を引き渡すよう督促したことが認められる。本件契約には、契約の履行期について定めはないが、履行に期間を要するものであっても、契約締結後相当期間を経過した後は、買主は何時でもその履行を請求できると解すべきであり、買主の督促によって売主の義務は履行期が到来したものであり、買主は既に本件契約履行に着手していたと認めるのが相当である。

【19】 昭和47年 6 月29日 東京地裁 判例時報687号69頁

概要	契約後に海外に渡航してしまった売主に対し、買主が残代金を用意し履行催促の内容証明郵便を発信したことが履行の着手に当たるとされた事例
経緯	昭和45年11月21日、本件土地建物について、売主と買主は、売買代金1500万円、手付金150万円、履行期を同年12月10日とする売買契約を締結した。 同月28日に海外に渡航した売主は、姉 A に150万円の小切手を預け、売買契約を解約するよう依頼した。A は買主に小切手を持参し、手付金の返金と契約の解約を申し出たが、買主はこれを拒否した。 翌月15日、買主は1350万円を用意し、売主に履行の提供を求めようとしたが、A もその行方を知らなかったことから、その通知は売主の手元に届かなかった。 昭和46年 2 月18日、売主は手付倍額償還による契約解除を買主に意思表示した。買主は、売主に対して本件契約の履行を求める訴訟を提起した。

裁判所 判示	(判決) ・買主の履行の着手を認め、売主の手付倍額償還による契約解除の主張を棄却し、残代金と引き換えに本件不動産の明渡しを売主に命じた。 (履行の着手に関する判断) ・相手方が契約履行の意思を放棄し、履行の催告に応じないことが明白であるような場合には、当事者が自己の履行の準備を整えた上、相手方に対する履行催告を発信し、催告意思が客観的に表明された以上、たとえ当該催告が相手方に由来する事情に基づき相手方に到達しなかったとしても、履行の着手があったと認めるのが相当である。
-----------	--

【20】 昭和42年 3 月 7 日 京都地裁 判例タイムズ205号105頁

概要	契約締結後にされた中間金の授受が、買主の履行の着手にあたる事案
概要	昭和28年 1 月、本件農地について、買主は売主より、農地法 3 条の許可を受けることを停止条件として、売買代金11万円で買い受け、内金 3 万円を支払った。また買主は、同年 3 月に内金 2 万円を、同年 4 月に内金 3 万円を売主に支払った。 昭和36年12月、売主は手付金の倍額を提供して契約解除を申し出たが、買主はこれを拒否し、売主に対して、農地法 3 条の許可申請を行い所有権の移転を求める本件訴訟を提起した。
裁判所 判示	(判決) ・契約後の内金の授受が、買主の履行の着手にあたる事として、売主の手付倍額償還による解除の主張を棄却し、買主の請求を認めた。 (履行の着手に関する判断) ・買主が契約締結の際とその後と数回にわたって代金の一部ずつを支払う場合には、特段の事情のない限り、契約締結の際に交付されたものだけが手付であり、契約締結後にされた代金の一部支払は、契約の履行の着手に該当し、売主は手付倍額償還による契約の解除をすることはできないと解するのが相当である。したがって売主は、契約締結後に代金の一部支払を受けたことによって解除権を失ったものと認められる。

【21】 昭和39年12月22日 東京地裁 判例時報412号56頁

概要	買主に口頭による催告は認められるが、主要な債務である代金支払いの用意がされたとは認められないとして、売主の手付倍戻しによる契約解除を認めた事案
事案	昭和35年 1 月、本件土地について、買主は売主との間で売買代金110万円とする、履行期の定めのない売買契約を締結し、内金10万円を支払った。 しかし、売主が契約の履行をしないことから、買主は口頭による催促をした。 昭和36年 8 月、売主は買主に20万円を持参して手付解除の申し出をしたが、買主がその受領を拒否したため、売主は同金額を供託した。買主は契約の履行を求める本件訴訟を提起した。
裁判所 判示	(判決) ・買主の履行の着手を否定し、売主の手付倍戻しによる契約解除を認めた。 (履行の着手に関する判断) ・履行期が不明な本件土地売買において、買主には、単に口頭による催促があった程度に認められるにすぎず、買主の主要な履行行為である代金支払のための100万円の用意がされたことが認定されない以上、買主が履行に着手したとは認められない。

【22】 昭和28年12月22日 大阪地裁 下民4巻12号1915頁

概要	売買契約に際し予め買主に説明をしていた履行が困難となる事情の発生により、買主に手付金のみを返還し残額の宥恕を求めて行った売主の手付倍額償還による解除を有効とした事例
事案	昭和26年8月18日、売主と買主は、本件土地建物を、売買代金12万円、手付金3万円として売買契約を締結した。なお、土地は、売主ら司法書士30名が共同購入したもので、建物の処分については30名の過半数の承諾を要する旨規約で定められていたので、売主は、買主にその事情をあらかじめ告げて、引渡期日等は後日協議することとしていた しかし、同年8月末、売主は、共同購入者の過半数の承諾を得られず、またその見込みもないことから、その事情を買主に告げ、手付金だけを返還して契約を解除する意思表示をした。買主は、同年9月に残代金を提供し、その後弁済供託して、売主に本件土地建物の引渡しを求める本件訴訟を提起した。
裁判所判示	(判決) ・買主の請求を棄却。 (履行の着手に関する判断) ・売主が将来売買の履行が困難な事情が必然に発生することがある場合を、買主に予め告知して手付金授受の契約をした場合において、同事情が発生したため売主が手付金の倍額償還による契約解除を買主に求めるのに相当の理由があるときは、売主が手付金の倍額を現実に提供しないうちで解除も無効と解すべきではなく、買主は手付金の倍額の償還を請求することはできるが、建物の引渡し等を求めることは認められない。

【23】 昭和26年9月3日 東京高裁 判例タイムズ21号52頁

概要	不動産の買主が残代金を用意し、売主に対して所有権移転登記手続のため登記所へ同行するよう求めたことは、履行の着手にあたるとされた事例
事案	昭和20年、売主と買主は、本件不動産について、売買代金15万円、手付金1万5千円、履行期を同年12月20日とする売買契約を締結した。 同年12月20日、買主は残金の用意をして、売主に決済のため登記所への同行を求めたところ、売主は延期を求めて同行を拒んだ。 昭和22年9月、売主は手付金の倍額3万円を提供して契約解除の意思表示をした。買主は履行に着手しているとして、売主に登記の移転を求める本件訴訟を提起した。 原審は、買主の請求を認容した。売主が控訴。
裁判所判示	(判決) ・原審と同じく買主の履行の着手を認め、売主の手付倍戻しによる契約解除の主張を棄却。 (履行の着手に関する判断) ・買主が代金残額支払のために現金を用意し、売主に移転登記手続のために直ちに登記所へ同道出頭を促すことは、「契約の履行に着手する」にあてはまる事実と認められる。