

最近の裁判例から (2)－履行の着手の判断－**司法書士への登記書類の預け入れ等は履行の着手にあたら
ないとして決済日前日の買主の手付解除を認めた事例**

(東京高判 令3・10・27 判例集未登載) 大嶺 優

区分所有建物の売買契約について、決済日前日に買主が手付解除を申し入れたところ、売主が登記手続きを司法書士に委任し登記書類の準備を完了して、既に履行に着手しているとして、その申し入れを拒絶し、買主の債務不履行によりこれを解除したとして、売買契約に基づく違約金を買主に請求した事案において、売主が主張する当該行為は、債務の履行の提供のための単なる準備行為に過ぎず履行の着手には当たらないとして、その請求を棄却した事例

1 事案の概要

X（売主・原告：宅建業者）は、Y（買主・被告：法人）との間で、区分所有建物（本件不動産）の売買契約を以下のとおり締結した。

（売買契約概要）

- ・ 契約日 平成31年2月19日
- ・ 売買代金 1億990万円
- ・ 手付金 300万円
- ・ 残代金支払い及び引渡 同年3月28日

Yは、平成31年3月27日、Xに対し、「手付解除の申入書」と題する書面をFAXで送信し、本件契約について手付金の放棄による解除を申し入れた。

これに対し、Xは、Yによる上記解除は認められない旨回答し、平成31年3月28日付け「催告書」をもって、Yに対し、本件契約に基づく残代金の支払を催告し、同年4月5日までに残代金の支払がされない場合は本件契

約の定めに基づき本件契約を解除して違約金を請求する旨通知し、同通知書は、同年3月29日Yに到達した。

Yは、催告書に定める期日までに残代金の支払をしなかったため、Xは、本件契約の解除および違約金等の支払を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1)Xの各行為が履行の着手に当たるか

Xは、平成31年3月13日、本件不動産についての所有権移転登記手続及び担保権等の抹消登記手続きを司法書士に行わせるため、司法書士事務所に対し、これらの登記手続に必要な書類一式（登記識別情報通知、登記原因証明情報、委任状、被控訴人の印鑑証明書、固定資産評価証明書及び抹消書類代理受領委任状）を交付した。また、Xは、平成31年3月23日、本件契約の仲介会社に対し、本件物件の固定資産税、管理修繕費等の負担割合を記載した精算書を送信した。Xは、これらの行為について、客観的に外部から認識し得るような形で本件契約の履行行為の一部をなし、またはその履行行為の提供をするために欠くことのできない前提行為に当たるものであるとし、Xが本件各行為を行ったことは履行の着手に当たり、その後に行われたYによる手付解除の意思表示はその効力を生じない旨主張する。しかしながら、本件各行為は、

いずれも、それ自体は書類の交付又は書類データの送信という全くの事実行為にとどまり、何らかの法的効果を生じさせるものではなく、また、本件契約がYによって手付解除された場合にXに不測の損害をもたらし得るような内容の物でもないといえることができるのであって、このような行為の性質及び態様その他の事情を総合判断すれば、本件各行為については、債務の履行の提供のための単なる準備行為とみるべきであるにすぎず、これらをもって「履行の提供をするために欠くことのできない前提行為」に当たるものと解することもできないといえるべきである。よって、Xが本件各行為を行ったことが、本件手付解除約定に定める履行の着手に当たる旨のXの主張は失当であり、採用することができない。

(2)Yの残代金支払日前日における手付解除の申し入れは、信義誠実に違反するか

Xは、本件契約の締結日から履行期まで40日弱もの期間があったにもかかわらず、Yが履行期の前日になって初めて手付解除の申し入れをしたことは信義誠実に反するかそれに極めて近い性質を有するものであり、解除権の行使は制限されるべきである旨主張するが、民法557条1項（手付）がいわゆる任意規定であり、本件契約においては、その適用を排除、あるいは、制限することを約定することも可能であったところ、そのような約定がされることはなく、かえって買主であるYによる手付解除に係る本件手付解除約定が、手付解除の時期等に係る制約を付すことなく、敢えて設けられたことに照らせば、本件におけるYによる手付解除の意思表示が履行期の前日に行われたことは、本件契約において想定外の事柄であるとはいえず、直ちにXとの関係で、信義則に反するなどとみることはできないものであるから、Xの上記主張は

採用することができない。

(3)結論

したがって、本件契約については、平成31年3月27日のYの手付解除の意思表示により有効に解除されたものと認められるから、その余の点について検討をくわえるまでもなく、Xの請求は理由が無い。

よって、Xの請求を認容した原判決は失当であり、本件控訴は理由があるから、原判決を取り消したうえ、Xの請求を棄却する。

3 まとめ

司法書士への登記の委任、登記書類の預け入れ等の行為は、履行の提供のための単なる準備行為とみるべきであり、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当たらないとした本判決は、履行の着手を主張する売主への説明において明確な判断基準として参考になると思われる。

本件同様に、登記の委任（残金3日前）は準備行為に過ぎないとして、手付解除を認めている事案（東京地裁判決 平成17年1月27日）も参照されたい。

なお、売主が宅建業者である場合は業務に関する禁止事項として、宅地建物取引業法施行規則第16条の11第3項に「宅地建物取引業者の相手方等が手付けを放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること。」と銘記されているので、本事案のようなケースでは、媒介業者としても適切なアドバイスを行い、紛争防止に努めていただきたい。

(調査研究部調査役)