

最近の判例から (4)

## 売買代金返還請求権に基づく 留置権の主張を否定した事例

(東京高判 平15・7・31 判例時報 1830—37) 吉田 智樹

売買契約の合意解除による売買代金返還請求権及び違約金請求権は、売買契約の目的物に関して生じた債権ではないから、その目的物に対する留置権は認められないとされた事例（東京高裁 平成15年7月31日判決 控訴棄却（確定） 判例時報 1830号37頁）

### 1 事案の概要

Xは、Aに対して貸金債権等を有していたところ、既にBのために根抵当権等が設定されていたAの土地建物を買い受け、売買代金支払の一部として、その貸金債権等を充てるとともに、残代金を小切手で支払って同土地建物の引渡しを受けた。

しかし、Xは、約定の10日以内の期限内にBの根抵当権等が抹消されず、所有権移転登記が受けられなかったため、Aとの間で売買契約を合意解除した。

その後、根抵当権の実行に基づく競売により、Yが同土地建物を取得した。

そこで、Xは、Aに対して売買代金返還請求権及び売買代金額の20%に相当する違約金請求権を有するとして、Yに対し同土地建物の留置権を主張し、その留置権存在の確認を求めた。

第一審（東京地判 平成14年11月29日）は、民法295条の留置権が、物と債権との間に一定の牽連関係が存在することが成立要件とされているところ、Xが留置権の被担保債権として主張する売買代金返還請求権と違約金請

求権については、その債権発生より前に、Bが土地建物に根抵当権設定登記をしており、その根抵当権の実行によりYが当該土地建物の買受人となって代金を納付し、その所有権を取得したものであるから、Xの主張する債権と土地建物との間に牽連性が無いとして、留置権の成立を否定し、Xの請求を棄却した。

Xは、これを不服として、控訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、一審判決と同様に留置権の成立を否定したが、その理由については一審判決と異なる考えを示した上で、Xの請求を棄却した。

(1) 留置権は、他人の物の占有者が「その物に関して生じた債権」を有する場合に成立する。しかし、「その物自体を目的とする債権」である場合には、債権者は権利の内容である行為を物に対して行使することにより直接に弁済を受けることができ、目的物を留置することによりその弁済を担保する問題を生じないから、民法295条の「その物に関して生じた債権」ということはできない。

(2) XのAに対する原債権は、売買契約による土地建物の所有権移転請求権であって、土地建物自体を目的とする債権であるから、土地建物の所有権移転義務の履行を直接求めることができる。したがって、土地建物を留置することにより間接に土地建物

の所有権移転義務の履行を強制するという関係にはない。

Xが主張する売買代金返還請求権は、土地建物自体を目的とする原債権がその態様を変じたものであり、売買代金返還請求権は土地建物に関して生じた債権ということではできない。

- (3) また、Xは、一般債権者にすぎないのに、売買代金支払の方法としてその売買代金債権の一部とその貸金債権等を相殺した上、Aの債務不履行を理由に売買契約を合意解除することによって、売買代金返還請求権を有するとしてYに対し本件土地建物の留置権を主張することができるとすれば、実質的には根抵当権者等に優先して無担保であった貸金債権等の回収を図ることができることとなり、留置権の制度趣旨である公平の原則に反し、極めて不当な結果となる。
- (4) そうすると、XとAとの間において売買代金返還請求権について留置権を成立させるだけの物と債権との牽連関係は存在しないというべきである。

よって、Xは、Yに対し、本件土地建物につき売買代金返還請求権に基づいて留置権を主張することはできない。

さらに、Xが主張する違約金請求権は、本件土地建物から生じた債権ではなく、Aの行為（債務不履行）によって生じた債権であるから、本件土地建物に関して生じた債権ということではできない。

- (5) したがって、Xは、Yに対し、本件土地建物について売買代金返還請求権及び違約金請求権を被担保債権とする留置権の成立を主張することはできない。よって、Xの本訴請求を棄却した原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから、これを棄却する。

### 3 まとめ

本判決では、留置権の公平性の原則に立って、本件売買代金返還請求権又は違約金請求権は、土地建物自体を目的とする原債権がその態様を変じたもの又は債務不履行により生じたものであって、売買契約の「目的物に関して生じた債権ではない」との理由で留置権の成立を否定したものであり、実務の参考になるとと思われる。

(調査研究部次長)