
 最近の判例から (4)－売主の債務不履行責任－

売主の履行不能による買主からの契約解除と違約金請求が認容された事例

(東京地判 平25・2・14 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

抵当権の設定された不動産を購入した買主が、購入した不動産が競落により第三者の所有に帰したため、売主に対し売買契約の解除、手付金の返還、及び約定違約金の支払を求めた事案において、売主の履行不能による契約解除、さらに手付金の返還及び約定違約金等の買主の請求を認めた事例（東京地裁 平成25年2月14日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成9年11月7日、売主Y（被告）は、売買により区分所有建物（マンションの1室。以下「本件不動産」という。）の所有権を取得したが、抵当権者をA（訴外）、債務者をYとして、極度額4100万円とする根抵当権が設定された。平成19年8月31日、買主X（原告）は、Yと本件不動産の売買契約を締結し、手付金330万円を支払った。

平成19年11月6日、本件不動産は、抵当権の被担保債務に係るYの債務不履行のため、Aの申立てにより、競売手続が開始された。

決済予定日である平成19年11月30日を経過し、X及びYは、本件不動産につき、残代金の支払、引渡し、所有権移転登記手続をいずれもすることなく、平成20年8月18日、本件不動産は、競落により第三者に所有権移転登記がされた。

Xは、Yに対し訴訟を提起すると共に、平成23年10月6日に本件訴状の送達をもって、Yの責めに帰すべき履行不能を理由に本件売買契約を解除する旨の意思表示をした。

Yは、「X及びYは、売買契約の際、その売買代金により被担保債権を弁済して抵当権の抹消をする合意したが、Xは、平成19年11月30日、支払能力を欠き売買残代金を支払わず、Xは債務不履行の状態となった」と主張した。

これに対してXは、「X及びYは、売買契約の際に、Yが平成19年11月30日までにAと交渉して抵当権を抹消し、Xが抹消後にYに残代金を支払うと合意したが、Yは、抵当権を抹消することなく同日を徒過した。Xは、同日に残代金を決済する資力はあった」と主張した。

また、合意解除の成否について、Yは、「媒介業者の代表取締役B（訴外）は、売買契約の残代金の支払につき、Y（YはBの姉）の要求を受けてXの代理人C（訴外）と再三交渉し、平成20年6月頃、Cに対し、Xが残代金を決済すること、残代金を決済しないままに競売手続で売却が実施された場合には、売買契約を解除する旨申し向け、Cがこれに同意し、Xからもこれに異存は表明されなかった。その頃、YからXに対して、Xの債務不履行に基づいて売買契約を解除する旨が表示され、Xもこれを承諾した。この合意解除に伴って、Xが支払った手付金は、違約金としてYが取得した」と主張した。

これに対してXは、「Cに対し、売買契約の代理権を付与したことはなく、Yの主張するCとの間における売買契約の解除の合意は存在しないし、Xがそのような合意を承諾したこともない」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、買主Xの請求を認容した。

売買契約に「Yは、本件不動産の所有権等移転の時期迄に、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他Xの権利行使を阻害する一切の負担を消除する」とあり、Yにおいて、残代金の決済日である平成19年11月30日迄に抵当権の被担保債権等を弁済してこれを抹消することが合意されていたと認められる。

これによれば、Yは、Aとの交渉により、上記決済日迄に抵当権の抹消登記手続を了するか、又は少なくとも残代金の受領と同時に抵当権の抹消登記手続ができる状態にしておく必要があったが、Bは、「Yの抵当権者に対する延滞額がいくらであるか調査しておらず、決済日における段取りも付けていなかった」と証言しており、Yにおいて、上記決済日迄に抵当権を抹消し、又は上記決済日にその抹消ができる状態を生じさせた事実は認められない。

これに対してYは、売買残代金が抵当権の抹消よりも先に履行される合意がされた旨主張するが、その証拠は見当たらない上、Xが、所有権の移転登記を受けないまま残代金を先履行するといった不公平な合意をする意思があったとは考えられない。

残代金決済日迄に、売買契約上のYの債務について適法な履行の提供がされたといえないから、Xが同日に残代金を支払わなかったことを違法な債務不履行ということはできない。

また、Bは、売買契約に関し、CがXから代理権を付与されていた旨証言するがBの証言は裏付けがない。加えてBは、平成20年の夏頃、Cに対し残代金の履行を催促したが、支払がなかったので、Cとの間で、手付金は違約ということでYが取得すると合意した旨

証言するが、その的確な裏付け証拠がない上、契約書上買主Xに対し、全く催告も連絡もせずに合意解除した事等の点で不自然であり、売買契約の合意解除をいうYの主張も採用できない。

以上、売買契約は、X、Yとも、履行期を徒過して相互に同時履行の抗弁権を有する状態にあったところ、Yが、抵当権の被担保債権に係る債務を履行せず、競落により本件不動産の所有権を失い、Yの責めに帰すべき履行不能を生じさせた。

したがって、売買契約につき、Yの責めに帰すべき履行不能を理由とするXによる解除は有効であり、その解除の結果、Yは、Xに対し、受領した手付金330万円を返還すると共に、売買契約の違約金条項に基づく約定違約金330万円を支払う義務が生じたというべきである。

3 まとめ

本件では、当初から登記された根抵当権の極度額を大幅に下回る売買価格が設定されており、当事者双方がそのリスクを認識して対応していれば、紛争を回避できた可能性があったと考えられ、紛争防止の観点から抵当権付の不動産取引の基本的な注意点を示した事例として実務上の参考となる。

なお、抵当権付取引で、媒介業者の責任が争われた東京地裁S61.7.30判決（判例タイムズ641号146頁）では、媒介業者には、委託の本旨に従い、善良な管理者の注意義務をもって、誠実に仲介業務を処理すべき義務があるところ、一見して履行を困難ならしめるような事情が現れている場合は格別、そのようなことが窺われない場合に、進んで契約当事者が契約を履行できるか否かまで調査すべき義務はないとしている。併せて参考とされたい。

（調査研究部調査役）