

最近の判例から (3)－第三者の違法行為と履行不能－

第三者の違法行為により不動産の引渡義務を履行できなかった売主に対する買主の違約金請求が棄却された事例

(東京地判 平28・7・12 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

売主に成りすました第三者が売買不動産の所有権移転手続き等を行ったため、催告期限までに売買不動産の引渡義務を履行できなかった売主に対し、買主が違約解除したとして違約金の支払を求めた事案において、引渡しができなかったことについて売主に帰責性はないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年7月12日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年7月10日、買主X（原告・法人）は、売主Y1（被告・法人）所有の土地及び売主Y2（被告・Y1代表者）所有の建物（本件不動産）について、Yらと代金5億9000万円、決済日を同年9月11日、違約解除の場合の違約金を代金の20%とする売買契約を締結し、手付金5900万円を授受した。

ところが本件不動産は、Y2に成りすました第三者Cにより、平成27年8月3日付売買を原因として、A社への所有権移転登記及びB社の根抵当権設定仮登記が経由され、本件建物の鍵はドアノブごと付け代えたり破壊されるなどがされた。

CのA社等への登記手続きは、Y2の偽造運転免許証を用いて、7月23日にYらの登録印の改印届けを行い印鑑証明書の交付を受け、公証人による本人確認情報を得て、本件不動産の権利証を紛失しているとして法務局に申請されたものであった。

この時、不動産登記法23条2項に基づく通

知が転送不可の郵便によってY2の登記住所にされたが、住所移転をしていたY2は当該通知を受け取ることはできなかった。

同年8月20日にA社への所有権移転等がなされたことに気づいたYらは、翌日に不動産処分禁止の仮処分を申し立てるなどの対応をしたが、決済日までに登記名義を回復することはできなかった。

Xは、Yらに対し、同年9月12日到達の書面により、同日後7日以内に本件不動産の所有権移転登記手続及び引渡しが可能になったとの連絡がない場合には、本件売買契約を解除し、手付金及び約定の違約金を支払うよう通知した。Yらは、Xに対し、同年9月18日、手付金5900万円を返金した。

Xは、決済日においてYらが本件不動産の引渡し義務を履行しなかったとして、Yらに対し、売買契約の債務不履行による約定の違約金1億1800万円及び遅延損害金の支払を求める本件訴訟を提起した。

これに対してYらは、決済日に本件不動産の所有権移転登記手続等を行うことができなかったのは、Yらに成りすました第三者が、偽造の運転免許証等を用いてA社に所有権移転登記手続をし、B社を権利者とする根抵当権設定仮登記を了したためであり、債務不履行が第三者の行為による場合で、債務者に予見可能性及び結果回避可能性がない場合には、債務者に帰責事由はないから、Yらは債務不履行責任を負わないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示して、Xの請求を棄却した。

本件登記手続等の不履行は、Yらではなく、A社らの違法行為によりもたらされたものであり、第三者の行為による債務不履行といえる。そして、第三者の行為であって、債務者に予見可能性及び結果回避可能性がない場合は、その債務不履行責任を債務者に帰責することはできないものと解される。

本件登記手続については、不動産登記法23条2項に基づく旧住所宛の通知は、移転先の住所に転送されないように転送不可の取扱いによる郵便によって行われるので、登記簿記載の旧住所に送付された郵便は、移転先の住所に転送されることはないから、その郵便をY2は受け取ることは出来ず、Yらには、本件登記の予見可能性及び結果回避可能性は認められない。

Yらは、A社等への登記手続が判明した後、直ちに本件不動産の処分禁止仮処分申立てをしたが、Yらが法的手続を通じて、本件売買契約の引渡日ないしXが催告した期限までに本件不動産の移転登記手続を履行するのは不可能であったことが認められる。

Xが、決済日が経過した後に、Yらの所有権移転登記手続抹消請求訴訟の結果を待たずして、Yらに債務の履行を催告した上で、本件売買契約を解除することも、契約の拘束からの早期離脱として許容されると解されるが、Yらが所有権移転登記手続を期限までになすことが不可能であった以上、Yらの引渡義務の不履行についての善管注意義務違反は、上記のXの履行催告を満たすことができないという結果には影響が及ばず、よって、本件売買契約の債務不履行について、Yらに帰責性を認めることはできないので、Xの違

約金の請求は認められない。

なお、本件売買契約は、引渡前の不動産の滅失・損傷について、天災地変その他売主または買主のいずれの責にも帰すことのできない事由による解除の条項を定めており、第三者の行為によって、本件売買契約の期限における履行が困難になった本件も同様に扱うのが相当と解される。同条項により本契約が解除された場合、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還することとなっており、YらはXから受領した手付金を既に返還している。Xに実損が生じていた場合は、その負担も問題になるが、本件においてXが主張する実損害を裏付ける証拠はない。

よって、XのYらに対する請求にはいずれも理由がないから棄却する。

3 まとめ

最近、地面師被害に関する裁判例がよく見られるが、本件は、土地所有者が地面師により売買取引を妨害された珍しい事案である。

また、相手方に契約の履行ができない相当の事情がある場合には、売主・買主が協議してその後の対応を決めるのが一般的であるが、決済日翌日に、一週間以内の履行を要求し、できなければ違約解除とする買主の対応も珍しい。

しかし、本件判示のとおり、第三者の行為であって、債務者に予見可能性・結果回避可能性がない場合は、債務不履行責任を債務者に帰責することはできないのであって、協議によって、決済日を延長する合意を行うか、契約を合意解除するか、あるいは、売買契約書の危険負担の条項を類推適用して合意解除とするのが、信義則に則った適切な対応ではなかったかと思われる。

(調査研究部主任研究員)