

最近の裁判例から (3) – 投資物件の収益金の帰属 –

売買契約が解除されても契約条項に基づく既払収益金の返還がされないことが合意されていたと認められた事例

(東京地判 令4・6・20 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06208003) 大嶺 優

投資用物件を購入した買主が、売買代金全額を支払ったにもかかわらず、売主が期限までに、所有権移転登記手続および物件の引渡しを行わないことを理由に、売買契約を解除し、売買代金の返還および違約金等の支払いを求めたところ、売主は、売買契約の解除によって、契約条項で定めた収益金の支払約定も消滅したため、既払収益金の返還請求権をもって、買主の請求債権と相殺すると主張して争ったが、買主の請求が認容され、売主の相殺の抗弁には理由がないとされた事案。

1 事案の概要

買主X（原告）と売主Y（被告）は、令和元年6月、本件物件について、以下のとおり売買契約（本件売買契約）を締結した。

- ・ 売買代金：6300万円
- ・ 手付金：630万円
- ・ 残代金支払期限：売買契約締結後30日
- ・ 所有権移転登記予定日：令和2年7月
- ・ 違約金：630万円
- ・ 売買代金の返還：売主の原因で本件物件の所有権移転登記ができない場合、売主は受領した手付金及び残代金を直ちに買主に全額返還する。
- ・ 収益金：売主は買主に対して、手付金及び残代金を受領した後、本件物件の所有権移転登記申請が完了するまでの間、年6.4%の割合による収益金を支払うものとする。

その後、Xは、本件売買契約に基づき、令和元年6月に残代金を支払ったが、Yが、令

和2年7月になっても、Xに対し、本件物件の所有権移転登記手続をしなかったことから、XとYは、令和3年7月、概ね以下の内容で、本件売買契約を解除することを合意した。

- ・ Yは、令和3年8月31日までに、Xに対し、売買代金6300万円を返還する。
- ・ Yが令和3年8月31日までに売買代金6300万円を返還したときには、本件売買契約は解除される。
- ・ Yは、Xに対し、本件売買契約解除までの間、本件収益金条項に基づいて生じる収益金を支払う。

しかし、Yは、令和3年8月31日以降になっても、売買代金の返還をせず、本件物件の所有権移転登記手続もしなかった。

Yは、Xに対し、令和元年6月分から令和3年6月分の本件収益金条項に基づく収益金合計808万円余は支払っていたが、令和3年7月1日以降分の支払は停止していた。また、Yは、令和3年10月、Xに対し、売買代金のうち300万円を返還した。

その後も、Xは、Yに対し、本件売買契約上の義務の履行ないし本件解約合意上の義務の履行を求める催告をしたが、Yが、義務の履行をしないことから、令和3年11月、Yに対し、本件解約合意及び本件売買契約の解除の意思表示をし、売買代金未返還分、違約金、未払収益金の支払を求めて、本訴を提起した。

これに対しYは、本件売買契約の解除により、支払済みの本件収益金条項に基づく収益

金も原状回復の対象になると主張して、Xに対し、収益金返還請求権808万円余を有するところ、これを自働債権とし、Xの請求債権を受働債権として、対当額で相殺すると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容し、Yの請求を棄却した。

(1) 収益金が本件売買契約の解除による原状回復の対象となるかについて

本件売買契約で売買契約が解除された場合の処理が定められており、売買代金の返還及び違約金の支払については、定めがあるが、本件収益金条項に基づく収益金について、これを返還しなければならない旨の定めがない事実、および本件収益金条項においても、本件売買契約の解除の場合に、本件収益金条項に基づく収益金を返還しなければならない旨の定めがない事実が認められる。

以上の事実、本件売買契約において、本件物件の所有権移転登記手続の約1年前に売買代金の全額を支払わなければならないとされていることを合わせ考慮すると、本件収益金条項に基づく収益金は、売買代金が本件物件の所有権移転登記手続・引渡しの約1年前に支払われて、これをYが運用することができることの対価の性質を有しており、本件売買契約が解除されたとしても、売買代金を運用できたという事実が覆るわけではないのであるから、本件売買契約が解除されても収益金を返還する必要はなく、そのために、本件売買契約の解除条項および本件収益金条項において、本件売買契約の解除の際の収益金の返還が定められていないものと解される。

また、本件合意解除においても、本件売買契約の解除までは収益金の支払がされるものの、本件売買契約解除後のその返還が定めら

れていないところ、これも、上記の理解が反映されているものと考えられる（仮に、収益金の返還が必要なのであれば、本件合意解除においては、本件売買契約の解除が想定されていたのであるから、解除後の清算が必要になる収益金の支払を定めること自体が不自然というべきである。）。

以上からすると、本件売買契約においては、XとYの間で、本件売買契約が解除されても、本件収益金条項に基づく収益金の返還はされないことが合意されていたものと認められる。

よって、自働債権たる収益金返還請求権の発生が認められないから、Yの相殺の抗弁には理由がない。

(2) 結論

以上によれば、Xの請求は、約6773万円（売買代金未返還分6000万円＋違約金630万円＋収益金）等の支払を求める限度で理由があるから、この範囲で請求を認容する。

3 まとめ

本件のように残代金支払日から引渡しまで1年以上要する取引は、かなりイレギュラーなケースとは思われる。

投資用物件の収益については、通常は引渡日をもって、買主にその権利が移行されるが、何らかの事情により、収益金の帰属について異なる定めをする場合には、契約書に明記する必要がある、その際には、売買契約解約時の収益金の取決めについても併せて定めておくことが必要であるという意味で参考になると思われる。

(調査研究部調査役)