

最近の判例から (1)

マンションの売買契約において約定された違約金額が不当に過大であるとして、裁判所により減額された事例

(福岡高判 平20・3・28 判時2024-32) 中戸 康文

マンションの一室の購入者が残代金を約定期日に支払わなかったとして、売主（マンションデベロッパー）が、売買契約の違約金特約に基づき違約金の支払いを求めたところ、当該違約金特約は、消費者契約法は適用されないが、違約金額728万円は本件売主に生じる損害に比して不当に過大であり、信義則に照らして違約金額は400万円と認めるのが相当であるとされた事例（福岡高裁 平成20年3月28日判決 一部変更、一部棄却 判例時報2024号32頁）

1 事案の概要

平成18年1月下旬完成引渡し予定である、Y（宅建業者）が建築・販売するマンションの一室（以下「本件建物」という）について、XとYは平成16年12月売買契約（以下「本件契約」という。）を締結し、手付金を授受した。

売買代金：3640万円（消費税込み）

手付金：200万円

特約：債務不履行により本件契約が解除された場合は、契約不履行者は相手方に対し、違約金として売買代金の2割（728万円）を支払う。（以下、「本件違約特約」という）

Yは、Xに対し、平成17年12月、本件契約の残代金の支払を求めるとともに、7日を経過しても支払がない場合には、本件契約を解

除する旨の意思表示をしたが、Xは、Yに対し、本件契約の残代金を支払わなかった。

Xは、Yが理由なく契約を解除し履行不能になったとして、Yに対し本件契約に基づく違約金728万円の支払を求め（本訴）、他方、Yは、Xが約定期日に代金を支払わなかったとして、Xに対し本契約に基づき、違約金528万円（違約金728万円から手付金200万円を控除したもの）の支払を求めた（反訴）。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求には理由がないとして棄却する一方、Yの反訴請求については200万円の支払を求める限度で容認した。

(1) 違約（債務不履行）は、X、Y、いずれにおいてなされたのか

本件契約においてYに債務不履行はなく、Xは本件契約について手付放棄による解約をした経緯もない等の、証拠及び弁論の全趣旨から、YがXの残代金不払を理由に本件契約を解除したものと認める。

(2) 本件違約金特約の有効性について

①消費者契約法9条及び10条に違反するか

本件違約金特約は、宅建業法38条に違反するものではない。そして、消費者契約法11条2項は、消費者契約の条項の効力等について民法及び商法以外の他の法律に別段の定めが

あるときは、その定めるところによると規定しているから、ここでは宅建業法38条が優先して適用され、同法9条及び10条は適用されない。

②本件違約金の信義則違反について

本件違約金特約は、損害賠償の予定と推定される（民法420条3項）ところ、Xにおいて本件契約の不履行があり、Yがこれを理由に本件契約を解除したのであるから、YはXに対し、損害の発生、損害額を証明することなく、約定の違約金の支払を請求することができ、裁判所は違約金の額（損害賠償の額）を増減することができない（同条1項）ものとされる。

しかしながら、約定の内容が当事者にとって著しく過酷であったり、約定の損害賠償の額が不当に過大であるなどの事情のあるときは、公序良俗に反するものとしてその効力が否定され、また、公序良俗に反するとまではいえないものについても、約定の内容、約定がされるに至った経緯等の具体的な事情に照らし約定の効力をそのまま認めることが不当であるときは、信義誠実の原則によりその約定の一部を無効としその額を減額することができるものと解される。

本件においては、平成18年1月上旬ころに本件契約解除の効力が生じたところ、本件建物はその後YよりAに売却され、同月31日に売買を原因とする所有権保存登記がされたこと等が認められる。

本件建物は、解除の効力が生じて1ヵ月も経たないうちに売却されたということを考えると、Xの違約によりYに損害が生じたとしてもその程度は比較的軽微なものと推認されるのに対し、本件違約金特約が全面的に有効であるとすれば、違約金の額は728万円にもなることになる。

このような結果をそのまま容認すること

は、Xの債務不履行に関する本件経緯を十分考慮に入れても、信義則に照らし許されないというべきであり、以上の事情のほか本件に顕れた諸般の事情を考慮して、信義則上YがXに対し違約金として請求できるのは、既に授受されている手付金200万円に加え200万円、計400万円と認める。

3 まとめ

不動産売買において賠償額をめぐる紛争を両当事者が事前に回避するため、予め損害賠償額を定めた違約金特約を付するのが一般的だが、本件では当該特約に基づく損害賠償額が約定事情等に照らして不当に過大であるとして、信義則によりその減額を認めたもので、結果的に手付倍返しと同様になったものである。Yが解除後ほどなく第三者に売却できたので実損が軽微だったという本件の個別事情を踏まえた判決である。本件同様、違約特約による予定損害賠償額が不当に過大であるとして減額された事例として、東京高裁平12・7・5判決、判時1752号28頁、東京地裁平2・10・26判決、判時1394号94頁がある。

違約金特約は消費者契約法9条、10条に違反するとのXの主張に対し、宅建業法38条は一般消費者保護のための民法の特則であるから消費者契約法11条により宅建業法38条が優先適用されるとした判断は当然である。

なお、民法（債権法）改正検討委員会において、民法420条を改定し、「裁判所は、予定された賠償額が債権者に生じた損害に比して過大であるときは、その額まで減額することができる。」の一文をおく提案がなされており、今後の動向が注目される。（【3.1.1.75】損害賠償の予定 NBL NO904 143頁）

（調査研究部調査役）