

最近の判例から (14)

買主及び売主それぞれの履行遅滞による契約解除に基づく違約金請求について、双方の請求を無効とした事例

(東京地判 平22・2・26 ウエストロージャパン) 古本 隆一

確定測量図の交付義務付きで売買した売主が決済期限までに確定測量図を交付できなかったとして、買主が契約解除による違約金の請求を行ったが、買主は現実の弁済を行っていないから契約解除は無効であるとして本訴を棄却する一方、確定測量図の交付が出来るようになったのに買主が代金を支払わないのは契約違反だとして違約金の請求を求め反訴した売主に対して、地積更正手続きを行っていない状態では債務の本旨に従った所有権移転登記手続きの提供とはいえないとして、反訴も棄却した事例（東京地裁 平22年2月26日判決 両者棄却 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

平成19年7月26日、Y X間で、Y所有地につき、Yを売主、Xを買主、売買代金2億3千万円、確定測量図の交付を条件とする売買契約を締結し、Xは手付金1千万円を支払った。なお、決済日は同年10月15日とした。

10月9日、Y所有地の東側隣地所有者Aは、Y所有地との境界杭が不明確であると申し入れ、確定測量図の作成が出来ないまま同年10月15日の決済日を徒過した。

同年12月下旬、YとXは期流れになっていた決済日を平成20年3月31日までに延期した。

平成20年になって、YはYの顧問弁護士にAとの境界問題解決を依頼した。しかし、決済日の同年3月31日までには、解決しなかつ

た。

Xは平成20年3月29日発信の内容証明郵便をもって、同月31日までに、本件物件（Y所有地）の確定測量をし、確定測量図添付の上、本件物件の所有権移転債務を履行すべきことを催告し、同郵便は、同月31日に到達した。

Xは、Yに対し、平成20年4月4日付内容証明郵便をもって、Yの債務不履行を理由に、本件売買契約を解除する旨の意思表示をし、同郵便は同月7日に到達した。

YとAは6月18日、境界確認を完了した。

7月2日になって、XはYに対し、違約金等の支払を求める損害賠償の訴えを提起した。

Yは、9月8日の第2回口頭弁論日に、Xに対し、Yはいつでも本件物件の所有権移転登記手続きが可能であることを告げた上で、本件売買契約の残代金2億2千万円の支払を催告し、相当期間を経過したときは、同契約を解除する旨の意思表示をした。

しかしXからの支払がなかったため、Yは平成21年3月7日、Xに対し、違約金等の支払を求める反訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

【本訴について】

1 確定測量図の交付義務が代金支払義務の先履行の関係にあるか

(1) 確定測量図の完成は引渡しまでになされ

れば足りるのであり、本件物件の引渡と残代金の支払が同時履行関係にある以上、確定測量図の完成・交付と残代金の支払も同時履行関係にあるというべきである。

- (2) Xが払うべき代金額は、確定測量図が完成して初めて決定される関係にあるが、遅くとも決済日までに確定測量図が完成していれば、Xが代金支払債務を履行することに、事実上又は法律上の障害があるということとはできないから、Yの確定測量図の交付義務は、Xの代金支払義務よりも先に履行すべき関係にあるというXの主張は採用できない。

2 履行遅滞の有無について

- (1) 上記のとおり、Yの確定測量図の作成・交付義務とXの残代金の支払債務は、同時履行関係にあるところ、Xは平成20年3月31日到達の催告の際、及び、平成20年4月7日到達のX解除通知の際、残代金の支払を提供しておらず、同解除は無効というべきである。
- (2) これに対し、Xは、Yの確定測量図の作成・交付義務は、期限内の履行が実現できないことが明白であったとして、Xの残代金の支払の提供は不要である旨主張する。
- (3) しかし、弁済の提供は、現実に行うことが原則であり、債務の現実の提供が緩和される場合であっても、債務者は、履行の準備をしたことを通知してその受領の催告をする必要があるところ、Xがかかる行為を行った事実は認められない。
- (4) 実質的に考えても、Yは本件売買契約締結後、確定測量図の作成に着手し、かつ、Aとの境界確認も平成20年6月18日には完了していることに照らすと、残代金の支払の提供をしていないXの解除を有効とすることこそ、公平に反するというべきである。
- (5) 以上によれば、X解除通知は無効であり、

Xの本訴請求は理由がない。

【反訴について】

- (1) 本件売買契約の契約書には、「Yが引渡日までに確定測量図を作成し、Xに交付すること」、「確定測量図の面積と登記簿記録の面積との間に相違が生じた場合、Yは、地積更正の責めを負うこと」、「買主の残代金の支払と売主の所有権移転登記手続きが同時履行関係にあること」が明記されている。
- (2) Yは、平成20年6月18日、確定測量図を完成したところ、同測量図上、本件土地の面積は770.76㎡であり、登記簿上の面積(670.69㎡)と相違が生じていた。
- (3) Yは、平成20年9月8日、Xに対し、本件物件の所有権移転登記手続きが可能であることを告げた上、残代金2億2000万円の支払を催告し、相当期間経過後に本件売買契約を解除する旨の意思表示をしているが、同意思表示の当時、確定測量図の面積に基づく本件土地の更正登記手続きはなされていなかったから、Yの行った所有権移転登記手続きの提供は、債務の本旨に従ったものとはいえない。
- (4) したがって、Yによる上記解除は無効というべきで、Yの反訴請求は理由がない。

3 まとめ

本事例は、最高裁第3小法廷昭和29年7月27日判決の「同時履行の関係にある場合、反対給付をしないでした催告に基づく契約解除は効力を生じない」という法理を再確認したものである。

確定測量図の作成が決済日に間に合わない等、売主の債務不履行が明らかな場合であっても、買主が現実の提供を行わないと履行の提供には当たらないとした本判決は実務上参考にすべきものと思われる。