

## 最近の判例から (1)－契約解除と違約金－

# 土地建物売買契約において、買主の代金不払いに対する売主の契約解除及び違約金請求が認められた事例

(東京地判 平25・6・18 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

土地建物の売買契約において、売主が買主の決済期日における代金不払いによる債務不履行を理由に売買契約の解除及び違約金を求めた事案において、売主の請求が認容された事例（東京地裁 平成25年6月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

売主X（原告）は、平成23年7月7日、買主Y（被告）との間で、土地及び建物（以下「本件不動産」という。）を、代金8億5000万円、決済期日を同年8月31日とする売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。本件売買契約には次の約定がある。

ア) Xは、Yに対し、決済期日までに、本件土地と隣接地との民々境界及び道路との官民境界について、隣接地所有者の境界立会い承諾印のある境界確認書、境界確定協議書及び土地家屋調査士による確定実測図の原本（以下「本件確定実測図等」という。）を交付するものとし、これに要する測量費用はYが負担する。

イ) 当事者の一方が本件売買契約上の義務の履行をしない場合、相手方は債務を履行しなかった者に対し、催告の上、本件売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができる。

Yは、平成23年8月30日付け書面でXに対し、金融機関の融資に係る稟議がされないことを理由として決済期限を同年9月15日まで延期することを求めたが、Xは、同月2日到

達の内容証明郵便にて、Yに対して売買代金の支払を催告するとともに、2週間以内にYが支払わないときは、本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

Yは、同年9月20日付け書面で、融資依頼先の物件調査が完了せず、融資の目処が最短でも同年10月14日になるので、Xに決済を待つて貰いたい旨伝えたが、Xは同年10月31日付け内容証明郵便にて、Yに対し本件売買契約を解除するとの意思表示をするとともに、約定に基づく違約金として1億7000万円の支払いを求めて提訴に至ったものである。

これに対してYは、売買代金の支払と本件確定実測図等の交付が同時履行の関係に立ち、Xが本件確定実測図等を交付しておらず、Yが売買代金を支払っていないことは違法ではないと主張して争った。

## 2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、売主の請求を認容した。

(1) 買主Yの同時履行の抗弁権の有無について

本件売買契約の締結に至る経緯及び本件売買契約書の文言からすれば、本件確定実測図等の交付義務は、代金支払義務と対価的な関係に立つ債務であると評価することはできない。Y代表者は、本件売買契約を現状有姿により行う意思はなく、測量費用をYが負担するとの認識もなかった旨供述するが、認定事実と整合せず、採用することはできない。

したがって、本件確定実測図等の交付義務と本件売買代金の支払義務が同時履行の関係にあるということとはできないというべきである。

(2) 買主Yは、民法130条の類推適用により、本件売買契約に基づく義務を履行しないと条件が成就していないものとみなすことができるかについて

Xが、Y主張の義務を負っていたかについて検討すると、前提となる事実及び認定事実のとおり、Yは、本件不動産の売買について、金融機関から融資を受けることを前提としてXと交渉を開始し、本件不動産の不動産取り纏め依頼書や不動産買付証明書には取引条件として「本件不動産に関し、売主の有する一切の情報開示をお願いします。」と記載して、Xに対し本件不動産に関する情報の開示を求めていることが認められる。

しかしながら、認定事実のとおり、本件売買契約書中にも、ローン特約の約定や、XがYに対し、本件確定実測図等のほかに、融資を受けるために必要な書類を交付する旨の約定はない。したがって、XとYの間で、Yが本件売買代金の融資を受けることが本件売買契約の法的な条件になっていたということとはできず、Xが、本件確定実測図等以外に、Yが融資を受けるために必要な書類をYに交付すべき義務を負っていたということもできないというべきである。

また、認定事実のとおり、Xが本件確定実測図等をYに交付できなかったことは、東日本大震災の影響によるものであるから、Xに帰責事由があるということとはできないし、Xが故意に本件確定実測図等の交付をしなかったとも認めることはできない。

以上によれば、XがYにH社（本件建物の転借人）の決算書及び本件確定実測図等を交付しなかったことをもって、Xの義務違反に

当たるということはできないし、Xが故意にこれらの書類の提出を妨げた事実も認められないから、Yの主張は採用できない。

(3) 売主Xの違約金請求は信義則に反して許されないかについて

本件売買契約に関し、Xの義務違反は認められず、他にXの本件違約金請求が信義則に反すると認めるに足りる証拠はないから、Yの主張は採用できない。

## 3 まとめ

本件は、不動産売買取引について、売主と買主の契約上の権利義務を争った事例である。

判決では、争点(1)で買主が主張した同時履行の抗弁権について、売主の確定実測図等の交付義務が代金支払義務と対価的な関係に立つ債務とは契約上の規定からは評価できないと判断された。

一般の実務においては、確定実測図等の交付が決済までに間に合わない場合、協議によって決済期日を延期する、又は決済は行おうが売買代金の一部を買主が留保するなどの対応がとられる場合が多い。

判決は、売主の確定実測図等の交付義務が買主の代金支払義務と同時履行の関係にあることは否定したが、少なくとも、売主の契約上の債務不履行とは言い得るものである。実務においては、ひとつの判断として留意しておいて頂きたい。

(調査研究部主任調整役)