

判例第 25/2018/AL 号

客観的な理由により手付けの違約金を負担されるべきではないことについて

2018 年 10 月 17 日に最高人民裁判所裁判官評議会により可決され、最高人民裁判所の長官の 2018 年 11 月 6 日付決定第 269/QĐ-CA 号に従い公表された。

判例の源

ホーチミン市における、原告であるファンタン L 及び被告であるトゥオンホンゴック H の間で、関連する権利義務を有する者はライクアン T である、「手付契約の紛争」の民事事件に関する最高人民裁判所の民事裁判所の 2012 年 2 月 23 日付監督審判決第 79/2012/DS-GĐT 号

判例の内容の位置

「裁判所の認定」第 1、3、4 段落

判例の内容の概要

-判例の事実

住宅売買契約の締結を担保するための手付契約では、手付受取人が一定期間内に住宅所有権証明書が発給されるための手続きを完成させなければならない、それに違反した場合、手付けの違約金を負担しなければならないという合意がある。

合意した期間が満了したが、管轄国家機関による理由のため、手付受取人は住宅所有権証明書を発給されなかった。

-法的に解決策

この場合、手付受取人が誓約したことを実施することができなかったのは、客観的な理由のためであり、手付受取人は手付けの違約金を負担すべきでないと認定しなければならない。

判例に関する法令の規定

2005 年民法第 358 条（2015 年民法第 328 条が対応する。）

判例のキーワード

「手付契約」、「住宅売買契約」、「手付けの違約金」、「契約の締結」、「客観的な理由」

事件の内容

2009 年 7 月 20 日付訴状で、原告であるファンタン L は次のとおり述べた。

2009 年 5 月 12 日に、トゥオンホンゴック H は、ファンタン L に対し、ホーチミン市 H 郡 T 区 43 通り 1222C 号（新号は 25/2 である。）の住宅を売却することを合意した。その住宅は、H の名義で、2009 年 3 月 2 日付財産交付決定第 786/QĐ-THA 号により、ホーチミン市民事判決執行機関から競売で購入したものである。合意が成立した後、L は H に対し 20 億ドンの手付金を渡した。手付金契約第 5 条で、当事者は、H が契約締結日以降上記の住宅につき、所有権証明書を発給されるための手続きを完成させなければならない、その後に公証ありの売買契約を締結するということを合意した。また、この期限に違反した場合、H は 20 億ドンの手付金に相当する違約金を支払わなければならない。期限である 2009 年 6 月 12 日が到来した時、H が合意したことを実施しなかったため、当事者は契約を履行することができなかった。2009 年 7 月 1 日に、H は、L に対し、60 日の延長を要求するレーターを送った。2009 年 7 月 7 日に、L は、H に対し期限延長に同意しないと回答し、合意したとおりに手付金及びそれに相当する違約金を返還するよう請求するレーターを返送した。契約に違反してから 05 か月後、H は合意したことを実施せず、L は訴訟を提起し、H に対し、手付金及び違約金を合計で 40 億ドン返還することを要求した。

被告であるトゥオンホンゴック H は、次のとおり述べた。

L が述べた、上記の住宅を売却するための手付合意があると認諾した。手付金を受けた後、合意したとおりに、住宅所有権証明書を 30 日以内に発行されるための手続きを完成させることにつ

き努力したが、客観的な障害のため、実施することができなかった。L に対し誓約したことを認め、手付金及びその利息の返還を認諾するが、違約金の支払いについては同意しない。

関連する権利及び義務を有する者であるライクアン T は、次のとおり述べた。

T は、1997 年から H と同居しているが、結婚登記をしていない。上記の住宅は、T と H の共同所有財産であり、H と一緒に L からの手付金を受けたことを認める。法令の定めるところにより、手付金及びその利息を返還していくが、L が請求した違約金の支払いにつき同意しない。

2009 年 11 月 11 日付第一審民事判決第 344/2009/DS-ST 号で、ホーチミン市フーヌアン郡人民裁判所は、次のとおり決定した。

ファンタン L（グィエンズオンイ L が代表者である。）の訴訟提起の請求を認容すること。

トゥオンホンゴック H に対し判決が有効となる時、直ちにファンタン L に対し 40 億ドンを支払うことを命ずること。

その他、第一審裁判所は、訴訟費用及び控訴権について決定した。

2009 年 11 月 18 日にトゥオンホンゴック H は、第一審判決に対し控訴した。

2009 年 11 月 19 日に、ライクアン T は、控訴し、第一審判決に同意しないと述べた。

2010 年 5 月 6 日付第二審民事判決第 522/2010/DS-PT 号で、ホーチミン市人民裁判所は、次のとおり決定した。

ホーチミン市フーヌアン郡人民裁判所の 2009 年 11 月 11 日付第一審民事判決第 344/2009/DS-ST 号を維持すること。

ファンタン L の請求を認容すること。

トゥオンホンゴック H に対し、判決が有効となる時に直ちにファンタン L に対し 20 億ドンの手付金及び 20 億ドンの違約金、合計で 40 億ドンを返還することを命ずること。

ホーチミン市 H 郡 T 区 43 通り 25/2 号の住宅の譲渡禁止に関するホーチミン市人民裁判所の 2010 年 5 月 4 日付緊急保全処分の適用決定第 495/2010/QĐ-BPKCTT 号を維持すること。

その他、第二審裁判所は、訴訟費用について決定した。

2010 年 6 月 23 日、トゥオンホンゴック H は、不服申立書を提出した。その内容は、合意したことを正しく実施しなかったことが、客観的な要素のためであり、手付金に相当する違約金の支払いに同意しない。具体的に、民事判決執行機関が H に対する住宅の所有名義の変更に遅かったため、H は L に対し所有者名義を移転することができなかった。

2011 年 11 月 18 日付決定第 688/2011/KN-DS 号で、最高人民裁判所の長官は、上記の第二審判決につき、監督審の手続きにより異議申立てをした。最高人民裁判所の人民裁判所に対し、上記の第二審判決及びホーチミン市フーヌアン郡人民裁判所の 2009 年 11 月 11 日付第一審民事判決第 344/2009/DS-ST 号を破棄し、法令の定めるところにより再び第一審の審理を行うため、事件の書類をホーチミン市フーヌアン郡人民裁判所に送付することを要請した。

公判では、最高人民検察院の代表は、最高人民裁判所の長官の異議申立てに一致し、審理合議体に対し、ホーチミン市人民裁判所の 2010 年 5 月 6 日付第二審民事判決第 522/2010/DS-PT 号及びホーチミン市フーヌアン郡人民裁判所の 2009 年 11 月 11 日付第一審民事判決第 344/2009/DS-ST 号を破棄すること、法令の定めるところにより再び第一審審理を行うため、事件の書類をホーチミン市フーヌアン郡人民裁判所に送付することを要請した。

裁判所の認定

【1】2009 年 5 月 12 日に、ファンタン L は、ホーチミン市 H 郡 T 区 43 通り 1222 C 号（新たな番号は、25/2 号である。）の住宅を購入するため、20 億ドンの手付金をトゥオンティホンゴック H に渡した。その住宅は、H の名義で、2009 年 3 月 2 日付財産交付決定第 786/QĐ-THA 号によりホーチミン市民事判決執行機関から競売で購入したものである。手付契約第 5 条では次の内容を定められている。契約を締結する日から 30 日以内に、H は上記の住宅につき所有権証明書を発行されるための手続きを完成させなければならない、その後公証ありの売買契約を締結していく。また、この期限に違反した場合、H は 20 億ドン手付金に相当する違約金を支払わなければならない。その期間が満了したが、H は合意したことを実施しなかったため、L は H に対し訴訟を提起し、20 億ドンの手付金及び 20 億ドンの違約金の支払いを請求した。

【2】 トゥオンホンゴック H は、違約金の支払いに同意せず、手付金及び銀行の利率に従う利息の支払いにのみ認諾した。その理由は、合意したことを実施しなかった原因は、民事判決執行機関による所有者名義の変更が遅かったからである。

【3】 手付金に相当する金額を違約金として支払うようなファンタン L の請求を検討した上、次のことを認定する。L がトゥオンホンゴック H に 20 億ドンの手付金を渡した時、H は住宅の明け渡しを受けたが、ホーチミン市民事判決執行機関が当該住宅に関連する書類のすべてを管理しているため、所有者名義の変更をしていなかった。そのため、H が当初に合意した 30 日以内に住宅の所有者名義の変更を受けなかったことは、H の主観的理由、いわゆる所有者名義の変更の手続きを行うため、民事判決執行機関に連絡しなかったためであるのか、それとも民事判決執行機関の客観的理由、すなわち所有者名義の変更の実施が遅かったためであるのかということを検討する必要がある。

【4】 第二審の審理の後、H は訴状と共に最高人民裁判所に対し、ホーチミン市民事判決執行局の 2009 年 6 月 5 日付公文書第 4362/THA 号を提出した。公文書は、競売の勝者である H に対する所有権名義の変更が完成していない理由が次のとおり説明した。グイエンタン L1 からは、チャンティキム P に対し、L1 が当該住宅を購入する時に支払われていない 38 両の SJC 金を支払うよう請求する不服申立てがあったからである。そのため、再審理を行う際、裁判所は、ホーチミン市民事判決執行局の 2009 年 6 月 5 日付公文書第 4362/THA 号の原本を収集し、民事判決執行機関の競売の勝者に対する所有者名義の変更プロセスを確認しなければならない。民事判決執行機関が H に対する所有者名義の変更が遅かったと認定する根拠がある場合、H が L との合意を実施できなかった理由は客観的なものであり、H は違約金を支払う必要がない。その一方で、H が所有者名義の変更の手続きを完成させることに遅かったと認定するための根拠がある場合、H には全ての帰責理由があり、違約金を支払わなければならない。

【5】第一審裁判所及び第二審裁判所は、上記の問題を検証せず、明確にしていないにもかかわらず、直ちにファンタン L の請求を認容し、トゥオンティホンゴック H に対し、20 億ドンの違約金の支払いを命じた。このことには、根拠が不十分である。

上記を踏まえて、民事訴訟法第 291 条第 2 項、第 297 条第 3 項に基づき、

決定

原告であるファンタン L 及び被告であるトゥオンホンゴック H の間で、関連する権利義務を有する者がライクアン T である、「手付契約の紛争」の事件に関するホーチミン市人民裁判所の 2010 年 5 月 6 日付第二審民事判決第 522/2010/DS-PT 号及びホーチミン市フーヌァン郡人民裁判所の 2009 年 11 月 11 日付第一審民事判決第 344/2009/DS-ST 号を破棄する。

法令の定めるところにより第一審審理を再び行うため、事件の書類をホーチミン市フーヌァン郡人民裁判所に送付する。

判例の内容

「【1】...手付契約第 5 条では次の内容を定められている。契約を締結する日から 30 日以内に、H は上記の住宅につき所有権証明書を発行されるための手続きを完成させなければならない、その後公証ありの売買契約を締結していく。また、この期限に違反した場合、H は 20 億ドン手付金に相当する違約金を支払わなければならない。その期間が満了したが、H は合意したことを実施しなかったため、L は H に対し訴訟を提起し、20 億ドンの手付金及び 20 億ドンの違約金の支払いを請求した。

【3】...L がトゥオンホンゴック H に 20 億ドンの手付金を渡した時、H は住宅の明け渡しを受けたが、ホーチミン市民事判決執行機関が当該住宅に関連する書類のすべてを管理しているため、所有者名義の変更をしていなかった。...

【4】...民事判決執行機関が H に対する所有者名義の変更に遅かったと認定する根拠がある場合、H が L との合意を実施できなかった理由は客観的なものであり、H は違約金を支払う必要がない。...」