

# A A 通信

2008年(平成20年)11月1日 第11号



株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号  
ニューステイトメナー865号室 (〒151-0053)  
Tel 03-6240-2300 Fax 03-6240-2301  
E-mail : info@asset-adv.co.jp  
ホームページ : <http://www.asset-adv.co.jp/>



## 通信トピックス

【実務の現場から】～不動産を売却する時に知っておきたいこと。～

不動産市況が悪化し、不動産業者や建設業者の倒産が目立ってきました。もし、皆さんが不動産売却を考え、買主(=法人)と売買契約を締結し、手付金を受領したとします。通常の不動産売買は、契約日から引渡日まで数ヶ月の期間があり、その間に売主と買主は、必要な条件を具備して引渡日を迎えます。

さて、契約締結日から引渡日までの数ヶ月の間に、買主(=法人)が倒産したらどうなるのでしょうか？

今回は、買主が「民事再生法」の適用を申請した場合について書きたいと思います。

まず第一に、契約締結から引渡日までの間の不動産売買契約は、双方(売主と買主)が契約未履行の状態である『双務契約』に該当します。たとえ売主(=皆さん)が、売買対象物件から退去し、建物を解体し、測量等を実施し、引渡日を迎えるだけでも、売主にも引渡日に実施すべき行為が残っていますので、双方未履行の『双務契約』に該当します。

民事再生法の第49条に『双務契約』の条項があります。これを解説すると以下の流れになります。

1項に、民事再生手続をした買主側が、売買契約を履行する(続ける)、又は解除する(止める)、の選択ができるとあります。即ち、売主(=皆さん)は、それを決めることができません。

2項に、契約の相手方(=売主)は、買主に、契約を履行するか解除するかを決めるよう催促できるとあります。また、買主がその催促を無視すると買主は解除する権利を失うとあります。

さて、この売買契約を買主が履行するか解除するかについては、現在の不動産市況、金融事情から、解除の可能性が高いと思われます。では、解除されたらどうなるのでしょうか？

解除された場合には「手付金」の返還義務が生じます。でも売主であるみなさんは、退去し、解体し、測量等して、実費を負担しています。手付金を返還すれば実費が損になります。

では、負担した実費はどうなるのでしょうか？これについて、第49条5項に、契約が解除された場合は破産法第54条を準用するとあります。その54条の1項には、相手方(=売主)は、損害の賠償について破産債権者(=再生債権者)としてその権利を行使することができる。とあります。

即ち、実費については損害として買主に賠償請求することができるということです。

では、売主(=皆さん)の損害は民事再生手続をした買主側にとってどのようなものでしょうか？

倒産する法人には履行が難しい(支払い等ができない)債務が多くあります。そこで、民事再生手続を開始する直前迄の債務について、大幅に軽減できれば再生できると考えています。前記の売主の損害も、大幅に軽減したい債務(=再生債権)に含まれます。したがって、売主(=皆さん)は、手付金を返還し、負担した実費等を損害として買主側に賠償請求する(再生債権の届出をする)こととなります。負担した実費等の損害も大幅に軽減される可能性があるということです。

実務では個々の案件ごとに対処が異なります。民事再生手続の過程で、弁護士が介入し契約について協議を申し出てくる場合も多くあります。結果も個々の案件ごとに異なります。

偶然、実務で触れる機会がありましたので、書かせて戴きました。(なお、買主が破産法等の異なる法律を適用して倒産手続をする場合、その法律が適用されます。)

## 日常コラム

～企業とスポーツ選手の信頼関係を感じました。～

10月中旬の新聞の一面広告に、平泳ぎ金メダリストの北島康介選手が、トレーニングウェアを着てランニングシューズの靴ひもを“キュッ”と結び、まさに走り出す直前の姿が大きく載っていました。広告主はスポーツ用品メーカーの“ミズノ”です。『まず、走ることから始めよう。』と始まる広告の内容は、ランニングシューズと“ミズノ”の広告でした。水着の広告ではありません。オリンピック直前の水着問題は皆さんの記憶にも新しいと思いますが、北島選手はミズノとのアドバイザー契約を結んでおり、オリンピック直前までミズノの水着を着用していました。しかし、最終的には、SPEEDO社のレーザー・レーサーを着用し、世界新記録を出して金メダルを獲得しました。水着ではミズノが負けてしまった形です。北島選手は、

「新型水着を試したいという気持ちはあるが、ミズノがそれに負けない水着を開発してくれると思う。」とオリンピック前の記者会見で話していましたが、この広告を見て、北島選手のミズノへの思いは、今も変わらないと思いました。広告の右下には、ミズノの社名の隣に、『明日は、きっと、できる。』というミズノのCI(Corporate Identity = 経営理念を表す簡潔な言葉。)がありました。これは、スポーツを愛する全ての人へのメッセージであると同時に、ミズノ自身への強いメッセージでもあったと感じました。近い将来、きっと素晴らしい水着が開発されるものと思います。単に、「今は水着の広告ができないから・・・」と見ることでもできる広告ですが、私にはミズノという企業と北島選手の強い信頼関係が感じられた広告でした。

10月に献血協力依頼のメールを配信しました。当日献血をして戴いた方々には大変感謝致しております。また、私の駅前献血呼びかけにも激励のお言葉を沢山頂戴しました。ありがとうございました。

## お知らせ

(株)アセット・アドバイザーでは、『毎月第三土曜日に無料相談会』を開催しています。「土地建物」や「相続対策」でお困りの方、是非、ご活用下さい。次回は11月15日。時間は午前10時から午後3時まで、ご予約のうえお越し下さい。