

連載 法務レクチャーⅡ

株式会社アセット・アドバイザー  
代表取締役 安食正秀

第2回 不動産の売買契約締結後に、買主が民事再生手続を実施した場合の対処

今回は、不動産の売買契約締結後に、買主が民事再生手続を実施した場合について記載したい。

A社が、A社の所有する土地建物を関連会社に使用させていたが、手狭になったことから、当該不動産を売却する目的で、A社を売主とし、B不動産業者を買主とする不動産売買契約を締結し、A社は契約時の手付金をB社から受領した。A社は売買契約上の売主の責務である、確定測量（土地の測量について、道路や隣地の所有者との境界立会いを実施し、境界の合意を得ることを含む測量行為）の実施や、関連会社の事務所移転を実施し、建物の解体工事を実施した。

その後、不動産売買契約に基づく当該不動産の引渡日が近づいてきた段階で、買主であるB不動産業者が民事再生手続開始の申立てを行い、同時に裁判所から保全処分命令（弁

済禁止処分）と監督命令が発せられた。

不動産売買契約は、民事再生法では「双務契約」と解釈される。双務契約の扱いについては、民事再生法49条にある。その1項には、売買契約の「解除」または契約の継続を前提としたA社に対する「債務の履行請求」の選択は、民事再生手続を開始したB社にある、との記載がある。次の2項には、B社がその選択をしない場合、A社は、相当の期間を定めて、B社に対し「解除」するか、「債務の履行を請求」するかを催告することができる、とある。つまり、売主であるA社には不動産売買契約の「解除」や「履行」の選択ができない。

B社が契約の継続を選択すれば、B社が負担する売買代金の支払義務や引渡しに必要な実費の負担は「共益債権」として扱われるため、基本的には、A社が売主としての債務を

履行し、引渡日を迎えば、不動産の売買は終了する。

しかしながら、民事再生手続を開始した会社が不動産の購入を継続することは考え難くB社が契約の解除を選択するケースが一般的である。その場合、売主であるA社は契約締結時に受領した手付金の返還を請求される。手付金の返還は学者間で論議される点ではあるが、実務的には手付金を返還し契約を解除すると解されている。

次に、A社が負担した測量費、関連会社移転費、建物解体費などの費用はどうなるのか、これらは、民事再生法49条5項（破産法54条を準用）に基づき、A社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。この損害は「再生債権」に該当する。再生債権は、民事再生法94条および95条に基づき、再生債権の届出をすることになる。ただし、再生債権はB社の再生を前提として、一定の割合のみ弁済されることを理解しておく必要がある。

実務的には、解除通知が送達される際に、再生債権の届出およびその期日について連絡される。これに対して、A社は再生債権届出と共に、手付金の返還とA社が負担した損害を相殺する旨の通知を相手方に送達する。た

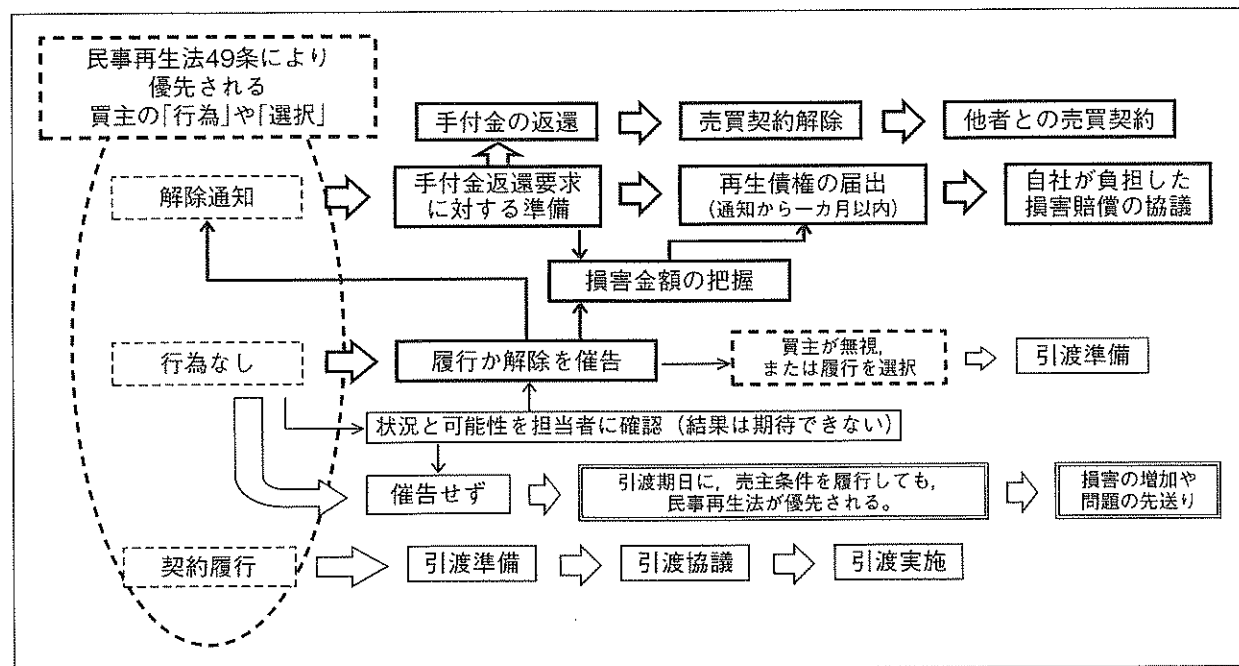
だし、B社の再生計画案を決議に付する旨の決定がなされた後では、再生債権届出ができないので注意が必要である。

前記に対して、例えば、引渡日に至るまで、当該売買契約に対する「解除」や「履行」の選択が実施されないような場合に、A社が売主としての債務を具備し、引渡日の到来を待って、B社による買主としての債務が履行されないとして、B社に違約金を求めるような対抗手段が選択できないかについては、民事再生法が優先されるため、できないものと解されている。

以上のような観点から、不動産売買契約の締結後に買主が民事再生手続を実施したような場合は、速やかに自社の損害を把握し、民事再生法49条2項に基づき、早期に買主に対して「解除」または「履行」の選択を請求し、手付金の返還と損害の請求を前提として、不動産売買契約を解除し、大きく不動産市況が変化する以前に、新たな買主を模索する判断が最良と考える。

安食正秀（あじき まさひで）  
株式会社アセット・アドバイザー代表取締役、顧客の不動産を俯瞰して全体像を把握し、その有効活用や、相続対策を含めた問題解決を業務とする。特に、相続に関する実務経験は10年以上、100件を優に超える。

■不動産の売買契約締結後に、買主が民事再生手続を実施した場合の対処（参考フロー図）



東京商工会議所 ビジネス実務法務検定試験®1級（準1級）受験対策講座

無料ガイダンス（1回 8月初旬 平日18:30～）を実施！  
 ビジ法1級試験の概要や答案作成の基本的な考え方を解説します。

講座概要 過去の検定試験で出題された問題について、1時間で1問の答案を実際に作成し、講師（弁護士）が論点を整理して、答案作成上のポイントをわかりやすく解説します。

第1回	9月15日（土）	第2回	9月29日（土）	第3回	10月6日（土）
第4回	10月20日（土）	第5回	11月17日（土）		

※各回13時～16時30分。第1回～第4回は自己採点。第5回のみ講師による添削を実施。

- 会場：渋谷区立商工会館（渋谷区渋谷1-12-5）※予定
- 受講料：会員企業32,000円・非会員37,000円（いずれも消費税込み・1級問題集代込み）
- ※会場は予定です。確定次第、東京商工会議所 渋谷支部のHP（[www.tokyo-cci.or.jp/shibuva/](http://www.tokyo-cci.or.jp/shibuva/)）に掲載します。

お問合せ 東京商工会議所 渋谷支部 TEL03-3406-8141（清水・宇都宮）