

ほどに変化した場合にのみ認められるべきところ、本件における地価の下落が約3分の1としても、未だ売買契約における給付の等価性を破壊するほど著しいものとまではいえないから、Xの事情変更の原則による解除の主張は失当である、とした。

その結果、Xの請求はいずれも理由がないとして、棄却した。

三 まとめ

本判決は、バブル崩壊後の不動産価格の急激な下落を理由とした事情変更による契約の解除の効力を否定したものである。不動産をとりまく環境が非常に厳しいなか、今後、本件と類似したトラブルが多く起こることが考えられ、参考になる事例といえよう。

(調査研究部調査役)

●最近の判例から 分譲マンション用地の買主業者の 契約締結上の過失

(福岡高判 平七・六・二九)

森下 清人

買主業者が売主業者に分譲マンション用地購入の申し入れをし、買付証明書、売渡承諾書を交換して、売買契約書の案文及び日取りも確定した段階で、本社の稟議決裁が下りないために買主業者が契約の締結を拒否した事案について、買主業者の契約締結上の過失を認めたと判例。(福岡高裁平成七年六月二十九日判決 上告 判例タイムズ八九一号一三五頁)

一 事案の概要

業者Xは、戸建分譲住宅建設のため用地買収を進めていたところ、平成二年五月二三日、業者Yから分譲マンション用地として専有面積買いの申し入れを受けた。

Xは、これを了承して、開発許可をとり、地目を変更し、宅地造成工事を完了した。

Yは、同年一月一三日不動産買付証明書(坪当り五五万円)をXに交付した。同証明書

は、本社の稟議決裁を条件としていたが、Yの担当者は、前向きに進めるよう精一杯努力すると伝えた。

その後二月二五日、Yは坪単価五〇万円に値下げする旨申し入れをし、Xは、これを了承して、平成三年一月二八日売渡承諾書を交付した。

Yは、その後住宅金融公庫の事業承認を得、Y名義の建築確認をとり、本件土地に電柱等の設置工事を行わせるとともに、同年五月一日売買協定書案を作成し、同月二一日Xの署名押印を求め、三〇日に契約書の作成と代金決済を行うことを確認して、二三日契約書案を送信した。

しかし、契約当日、Yは、本社の決裁が下りなかったとして、契約を締結しなかった。

Xは、平成二年五月には売買契約ないしは予約の締結があったとして、Yに対し、損害

賠償を求めた。

第一審（福岡地裁久留米支判平成六年二月二八日）は、契約は成立していないとして、Xの請求を棄却した。Xは、控訴し、予備的にYの契約締結上の過失を主張した。

二 判決の要旨

(1) 本件売買契約においては、Yの方が主導的に手続きを進めており、Xにおいて本件売買契約の成立を期待し、そのための準備を進めたのも無理からぬものがあつたと認められ、YとしてはXの期待を侵害しないよう誠実に契約の成立に努めるべき信義則上の注意義務があるにかかわらず、Yは、正当な理由なく契約の締結を拒んだのであるから、Yの行為は少くとも過失による不法行為を構成する。

(2) その損害額については、本件土地取得のための銀行借入利息のうち、弁済期である平成三年六月二十八日以後の分については、Yの不法行為と相当因果関係のある損害と認められる。

(3) 従って、Yは、Xに対し、三九六万八二二円を支払え。

三 まとめ

本件は、Yが終始主導的に契約締結に向け

て交渉を進め、最終段階に至って、Y本社の稟議決裁がとれないとして、契約締結を拒否した事案である。Yは、業者間取引はハイリスクハイリターンの経済原理が貫徹し、契約締結上の過失の適用領域でないと主張したが、本判決は、これを斥け、業者間取引についても適用があった。同旨の判例として、東京地判平成五年一月二六日（判例時報一四七八号一四二頁）、東京地判平成六年一月二四日（判例時報一五一七号六六頁）等がある。

