

約でも、相互に密接な関連があり、社会通念上そのいずれかが履行されるだけでは契約目的が達成できないとき、甲契約の債務不履行を理由に、乙契約を解除することができる。

- (2) 本件マンション売買契約とライフケアサービス契約とは密接関連性を有するが、ケアホテル会員契約については、別個の利益を付与するもので、密接関連性があるとは認められない。また、Xは、ケアホテルの申込みを撤回し、正規の申込みをしていない。
- (3) ケアサービス契約についても、日常生活上の一時的介護及び特別食サービスの提供についてはその要請がなく、次男の登録については五五歳に達しておらず、また、説明義務については契約の際その説明を尽くしている。
- (4) 従って、Xらの請求は、いずれも理由がなく、棄却する。

### 三 まとめ

複合契約の契約解除に関しては、リゾートマンションと会員権売買契約について、最高裁は、屋内プールの完成の遅延がスポーツクラブ会員権売買契約の債務不履行になり、リゾートマンション売買契約を解除できるとし

た（最高判平八・一一・一二民集五〇―一〇一―二六七三）。

本件判決は、同最高裁判決を踏まえた判決

である。ケア付マンション売買契約が増えている今日、参考になる点が多いと思われる。

（調査研究部次長）

### 最近の判例から

(4)

## 農用地区域内の農地の売買

（東京高判 平一〇・七・二九 判時一六七六―六四） 辺見 博

建売住宅建築目的での農用地区域内の農地の条件付売買契約について、その後工場地区とされたことに伴い、条件不成就が確定したとして、売主に登記の抹消と引換えに売買代金の返還を命じた事例（東京高裁 平成一〇年七月二十九日 判例時報一六七六号六四頁）。

主は受領済みの金員を全額返還のこと。但し、平成二年五月末までに開発許可の見通しができなかつた場合とする」との特約付で、代金一億九三〇万五、〇〇〇円で買い受け、所有権移転請求権の移転登記をした。

### 一 事案の概要

買主業者Xは、平成元年一月、媒介業者Aの媒介で、売主Yから、建売住宅建築目的で、B町所在の農振地域農用地区域内の農地を、「当物件は農振地区であるが開発許可を条件とする。万一許可が下りなかつた場合、売

本件農地は、もとCの所有で、昭和六三年一二月、Yが農地法五条の許可を条件として代金六、六三〇万円で買い受けたもので、Xとの契約にあたって、Cは本件農地は白地化しているといい、AはXにグレーゾーンの指定予定であるから開発がしやすくなると説明した。

平成二年五月、B町のグレーゾーンの認可

がなされたが、本件農地は工場地区とされた。  
 Xは、平成五年六月、本件契約の条件不成就が確定したとして、Yに対し、代金の返還を求めた。

## 二 判例の要旨

これに対し、裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) 本件特約は、平成二年五月末日までにAとYを当事者として農地法五条の転用許可が得られる見込みがあることを停止条件としたものであるが、同期日までに農地法五条の許可が得られる見込みは到底なく、条件不成就が確定した。
- (2) Xの請求はやや遅きに失する面はあるが、信義側に反し、権利の濫用となるとはいえない。
- (3) よって、Yは、Xに対し、登記の抹消と引換えに代金一億九三〇万五、〇〇〇円を支払え。

## 三 まとめ

農振地域農用地区は制限が厳しいから、その売買は注意を要する。これまでも、媒介業者の責任が問われた事案がある（名古屋地判平八・一一・二一判例集未搭載、本誌三九

一三六）。

本件は、Cの説明に誤りがありAの見直しも間違っていて、工場地区に指定されたため、転用許可が下りないこととなった。Xの請求

が遅い点、Yに気の毒な面があるが、契約上やむを得ないであろう。  
 （調査研究部調査役）

### 最近の判例から

(5)

## ワンルームマンション買戻しの特約

（大阪地判 平一〇・四・二二判例集未登録）

中澤 恭

新築ワンルームマンションの売買において、二年後までに少なくとも売買代金額で買戻す旨の合意があり、再売買の効力が発生したとして、契約八年後に、売主業者に当初代金額での買戻しを命じた事例（大阪地判 平成一〇年四月二二日判決 控訴 判例集未登録）。

四五万円で買い受けた。

本件物件はYの売残り物件であったが、AはYと取引関係があり、Yから購入を求められ、Yが二年以内に必ず買戻す旨約束したので、Yとの取引の拡大を望んで、Xが買い受けたものであった。

Xは、平成四年二月からYに買戻しの履行を求めたところ、Yは当初合意の存在を否定しなかったが、平成四年八月以降これを否定し、履行に応じなくなった。

Xは、同合意に基づき、平成四年五月再売買が成立したとして、Yに対し、登記の移転

## 一 事案の概要

買主X（業者Aの役員）は、平成二年五月三十一日、売主業者Yから、祇園のワンルームマンションの一室（一七・四〇㎡）を、四、六