

料を支払うが、平成七年三月末までに売残り物件があるときは、販売価格の八％相当額で買い取る旨の買取保証特約が定められた。同期限はその後同年一〇月までに延長されたが、一戸しか販売できなかったため、Xは、Yに対し、同保証特約の債務不履行を理由に契約を解除した。

Xは、平成七年一二月、業者Bに四億七、七四五万円売却し、Yに対し、買取保証額との差額一億一、八八二万円の支払いを求めた。

Yは、Xは販売不振打開のためのYの販売価格、販売方法についての提案に協力せず、信義側に反すると主張した。

### 二 判決の要旨

これに対し、裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) Xが自社クレジット方式の提案に応じなかったのは、定款変更の必要と企業イメージの悪化をおそれたものであり、
- (2) 販売価格の減額は、Xは買取保証までの減額は承諾したが、原価が買取保証額であるため、Yへの手数料の支払ができず、合意に至らなかったものであり、
- (3) Yの一括売却の提案は具体的な説明な

く、Xは販売依頼可能なところをリストアップして努力しており、  
(4) また、Xは委託期間の延長に応じているから、Xの態度が信義則に反するとはいえないとして、  
(5) Xの請求を認容し、Yに対し、一億一、八八二万の支払いを命じた。

### 三 まとめ

マンションの販売委託契約において、買取保証特約を設ける事例は、最近は見られなくなったが、数年前までかなり設けられたようである。  
特約を設けた以上は、売残りが生じた場合、責任をとらなければならない。安易な約束は、すべきではない。

## 最近の判例から

(7)

# ローン解除期限後の解約の申出

(神戸地判 平一一・五・二八 判例集未登載)

中澤 恭

ローン解除期限を一ヶ月延長し、延長期限当日に買主がローン解約の申出をせず、残代

金支払期日の延期が合意された場合において、その三日後に買主がローン解約の主張をすることは、認められず、買主に残代金支払義務の債務不履行があるとして、違約金の残額の支払いを命じた事例。(神戸地判 平成一年五月二八日判決 控訴 判例集未登載)

### 一 事案の概要

買主X(宅建業者社長個人)は、平成九年五月一日、媒介業者Y<sub>2</sub>の媒介で、売主Y<sub>1</sub>から、宅地(三七四・二六坪)を、七、〇〇〇万円で購入する旨の売買契約を締結し、Y<sub>1</sub>に手付金五〇〇万円、Y<sub>2</sub>に九〇万七、二〇〇円を支払った。

本件契約には、①残代金の支払い及び土地の引渡しは、平成九年一月二十八日とする②Xのローン(申込額五、六〇〇万円、融資先A信用組合)不成立のとき、Xは、同年六月三〇日まで、本件売買契約を解除することができ、Y<sub>1</sub>は、受領済の金員をXに返還する(ローン特約)③売主又は買主のいずれかが本件契約の条項に違反し、義務を履行しないときは、相手方は催告の上、本契約を解除し、違約金(売買代金の二〇%)を請求することができる(違約金条項)旨の規定があった。

Xは、本件契約に先立ち、Aに融資の申込みをしていたが、六月下旬になっても、その承認が得られなかったため、Y<sub>2</sub>の担当者Bを通じて、ローン特約解除申出期限の一カ月延長をY<sub>1</sub>に求め、Y<sub>1</sub>もこれを承諾して、同年六月二十九日、解除申出期限を同年七月三十一日に延期する合意書が作成された。ところが、同日までにXから何ら意思表示がないので、Bは、七月三十一日、Xにローン解約をするなら同日までであるが、どうするか問い合せたところ、Xは残代金支払期日を二月三十一日まで延ばしてくれば買うというので、当時米国内に在住していたY<sub>1</sub>にそのやり取りを国際電話で伝え、次いでXがY<sub>1</sub>に直接国際電話した。同国際電話で、Xは、Y<sub>1</sub>にローン解約の話は

せず、残代金支払を年末まで待つてくれるよう求めたので、Y<sub>1</sub>はXの申入れを受けて、残代金支払期日を同年二月三十一日に延期することが合意された。

しかし、Xはその三日後の八月三日、Bに対し、Y<sub>1</sub>にローン解約するか又は残代金支払を平成一〇年四月末日まで延期するよう頼んで欲しいと申し出た。Bがその旨をY<sub>1</sub>に伝え、Y<sub>1</sub>はこれを拒否した。Xは、八月五日付でY<sub>1</sub>の長女に対し、不動産解除通知書(融資不成立となり、Y<sub>2</sub>に白紙解約を申出ているが、念のためY<sub>1</sub>に通知する旨)を送付した。

Y<sub>2</sub>は八月十一日、同通知書の記載は事実と反すると通知し、Y<sub>1</sub>も旅行から戻ってきた九月二日、実際のやり取りと異なると通知した。

Y<sub>1</sub>は、残代金支払日前の二月二日、Xに対し、支払日の二月三十一日又は平成一〇年一月五日に、残代金を支払うよう催告した。しかし、Xは、二月三十一日残代金支払場所に出頭せず、一月五日は出頭したが、残代金の支払いをしなかった。

Y<sub>1</sub>は、翌一月六日到達の書面で、Xに対し、本件売買契約を解除する旨の意思表示をした。

Xは、平成一〇年六月、本件売買契約は口

ーン特約により解除したとして、Y<sub>1</sub>に対し手付金の返還を、Y<sub>2</sub>に対し媒介手数料の返還を求めて、提訴した。

Y<sub>1</sub>は、Xの残代金支払義務の不履行により本件売買契約を解除したとして、Xに対し、違約金の残額の支払いを求めて、反訴した。

Xは、違約金条項については、その説明がなく、違約手付だと認識し、手付金を超える違約金の支払いは合意していない、と主張した。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のように判断を下した。

(1) Xは、平成九年七月三十一日にローン解約の申出をしたと主張するが、その旨の合意書の作成はなく、むしろ、同日Bの間合せ及びY<sub>1</sub>との国際電話において解約の申出はなく、残代金支払期日の延期が合意されたのであって、Xの請求は理由がない。

(2) Xは、Y<sub>1</sub>の事前の催告にも拘らず、残代金の支払いをしなかったのであるから、残代金支払義務の不履行による違約金支払いの義務を負う。

(3) Xは、違約金の合意はないと主張するが、重要事項説明書にも記載され、Bはこれを読み上げて説明し、Xの署名押印をもらっ

ているから、Xの主張には理由がない。

(4) よって、Xは、Y<sub>1</sub>に対し、違約金の残額九〇〇万円を支払え。また、XのY<sub>2</sub>に対する、媒介報酬の返還請求を棄却する。

三 まとめ

本件は、ローン解約期限三日後の解約の申出が認められなかった事例である。しかし、

本件には、①本件期限はXの一カ月延長申入れ後の期限であり、②Xは解約しないと明言しており、③また、Xは業者代表者で、ローン特約は熟知しており、④Y<sub>1</sub>は他の申込みを断っている等の事情がある。従って、Xの主張は信義則に反すると考えられたのであろう。なお、本件は控訴されている。

最近の判例から

(8)

中高層マンション建築用地の売買と地中障害物

(東京地判 平一〇・一一・二六 判時一六八二一六〇) 小林 誠吾

中高層マンション建築用地として土地の売買契約が締結された場合において、マンション建築の支障となる地中障害物が存在したときは、隠れたる瑕疵があるとして、売主に対し、同障害物の撤去費用相当額の支払いを命じた事例(東京地裁 平成一〇年一月二六日判決 確定 判例時報一六八二号六〇頁)。

一 事案の概要

買主業者Xは、平成六年九月、媒介業者Aの媒介で、七階建分譲マンション建築目的で、売主Yらから、土地建物を七億四、五〇〇万円で購入受け、平成七年五月、建物解体工事及びマンション建設基礎工事をしたところ、多数のPC杭及び二重コンクリートの耐圧盤

等の地中障害物が発見され、その撤去に三、〇九〇万円を要した。

Xは、Yらに対し、損害賠償を求めた。

Yらは、低層建物の建築には支障にならなと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

(1) YらはXの中高層マンション建築予定を知悉していたこと、

(2) また、Xは、本件契約に先立ちYの資料図面により基礎の位置等を確認した上で解体工事を進めたところ、同図面に記載のない多数のPC杭及び二重コンクリートの耐圧盤等の地中障害物が発見されたこと、