

●最近の判例から

リゾートマンションの建築・売買を目的とする協定に基づく売買契約の締結を拒否した者が、信義則上の義務違反により損害賠償責任を負うとされた事例

石川 元章

リゾートマンションの建築・売買を目的とする協定(以下本件協定という)に基づいて、原告が建築確認を受けたにもかかわらず、被告が売買契約の締結を拒否したため、本件協定に基づく信義則上の義務違反により、被告は原告の損害を賠償すべき責任を負うとされた判決(東京地裁平成六年一月二十四日)(確定)が下されたので、同種の事例の参考として紹介する。

一 事案の概要

X(宅建業者)は、静岡県熱海市にリゾートマンションを建築し土地付建物として売買する目的で、建設予定地を買収し、平成二年三月二十九日、Y(宅建業者)と以下の内容(代金等の条件は省略)の土地付区分建物売買協

定(本件協定)を締結した。

- (1) Xは本件土地(明細略)上に本件建物(明細略)を建設した上で、右土地建物をYに売り渡し、Yは土地付区分所有建物として第三者に分譲することを目的として買い受ける。
 - (2) XとYは、本件建物の建築確認通知書が下付され、Xが工事着手後二週間以内に本件協定に基づき売買契約を締結する。但し、売買契約締結について国土利用計画法二三条の届け出をし、同法二四条による不勧告通知を受けた後とする。
 - (3) 建築確認申請は、Xの責任と負担において行うこととし、その取得は平成二年八月十五日までとする。
- 建築確認は平成三年一月になされ、Xは三月二十日頃および七月三十一日に、Yに売買

契約の締結を要求したが、Yはマンション市況の悪化により第三者に分譲する目的が達成できないことおよびXの建築確認の取得が遅延したことの二点を理由に売買契約の締結を拒否した。

Xは、本件協定は売買の予約としての性質を有するものであり、Yが本件協定に違反して売買契約の締結を拒否したのはYの債務不履行であり、Xの被った損害を賠償する責任があるとして、本件建物の設計計画費他の損害として、二億五、二七万二、四九七円の支払いを求めた。

二 判決の要旨

裁判所は、以下の理由により、Yの責任を認め、本件建物の設計計画費二、一七六万円(Xが建築確認の取得を遅延したため二〇%過失相殺)の損害賠償をYに命じた。

(1) 本件協定に基づきYに売買契約締結義務が生ずるか否かについて

本件協定は建築確認の取得や国土利用計画法の不勧告通知を受けた後に売買契約を締結することを目的として、売買契約締結の準備段階においてなされた合意であって、これにより、当事者としては、売買契約の成立に向けて誠実に努力、交渉すべき信義則上の義務

を負う。したがって、一方の当事者が、正当な事由もないのに売買契約の締結を拒否した場合には、右信義則上の義務違反を理由として相手方の被った損害につき賠償すべき責任を負う。

なお、本件協定は、国土利用計画法二四条の勧告がなされた場合には予定した売買代金の見直しが必要となる等不確定な要素もあることや本件協定の文言からしても、売買契約締結のための交渉を予定しているから、売買の予約であると認めることはできない。

(2) Yが売買契約の締結を拒否したのは、主としていわゆるバブル景気が崩壊したことによるマンション市況の悪化が理由であると認められる。被告は大手のマンション販売業者であるから、本件協定を締結するに当たっては当然景気の動向等諸般の事情を総合的に検討したはずであり、それにもかかわらず本件協定締結後わずか一年で市況の悪化を理由に売買契約の締結を拒否するのは、正当な理由であるとは認めがたい。

従って、Yには契約準備段階における信義則上の義務に違反し売買契約の締結を拒否したというべきであるから、これによりXが被った損害を賠償すべき責任がある。

三 まとめ

国土法がらみの案件については、国土法の手続き前に売買協定を結び、不勧告通知受理後等契約を結ぶとするのが通例である。しかし、その間に事情が変わって契約の締結に至らぬことがある。

判例は、協定書だけでは、その内容がかなり詳しく規定していても、未だ売買は成立していないとして、契約締結の準備段階における信義則上の義務を問うのが一般のようである（東京地判平成五年一月二十六日判例時報一四七八号一四二頁、福岡高判平成五年六月三十日判例時報一四八三号五二頁、最高判昭和五十八年四月十九日判例時報一〇八二号四七頁等）。

しかし、中には、国土法の届出前の覚書の締結だけで、契約の成立を認めるものも、例外的にある（東京高判平成六年二月二十三日判例時報一四九二号九二頁）。

（調査研究部調査役）

