

「売買契約締結後、相当な期間内に、契約当事者の交渉を通じて特定する」ものであり、本件においては、B銀行が借入先となり、本件土地建物以外にXの現在居住する土地建物をも担保することに確定している、②本件ローン条項の「融資不成立の場合」については、「特段の事情がない限り、当該ローン条項は、予定された金融機関からの融資が実行されないことが買主にとって客観的な障害によるものであったといえる場合に買主に解除権を与える趣旨である」。本件の場合、退職金での一括返済が不可能になったかどうかは疑問であり、仮に一括返済が無理であったとしても、自宅を担保に供することは可能であり、収入面、家族の状況等からローンを返済していくことは十分可能と考えられ、客観的障害があったとはいえない。本件係争は、Xが購入の意思を喪失したことに起因するものといわざるを得ないとして、Xの抗弁を斥け、Yの請求を容認した。

### 三 まとめ

媒介業者の依頼者に対する報酬請求権は、特約がない限り、当事者間に売買等の契約が有効に成立すれば発生し、いったん成立した報酬請求権は、売買契約成立後売買当事者間

の不履行により売買が解除されたり、当事者間の合意、自己都合で解除されたような場合でも消滅しない。しかし、ローン条項付売買契約の場合は、「ローン不成立の場合には、媒介業者は受領した報酬を全額返還しなければならぬ」とされている。

本件は、当事者間では合意解約されている案件であるが、本判決はローン解約の判断基

準について特段の事情がない限り、客観的な障害の存在を必要とするという基準を明確にし、「融資を受けるについて客観的障害がないのに買主の随意の判断で融資を受けなかった場合は解除権がないとして、いわゆる「ローン壊し」の解除権を否定する判断を下した初めての判決であろう。注目すべき判決であると思われる。」

(調査研究部調査役)

### ○最近の判例から

**借地権が存続するにもかかわらず、それが消滅したものと誤信して代金額が決定された土地売買契約は、要素の錯誤により無効であるとされた例**

森下 清人

土地の売買において、借地人であった買主

件は二件併合の裁判である。

が、借地権は存続しているにもかかわらず、それが消滅したものと誤信して更地価格を基準に代金額を決定した土地の売買契約は要素

### 一 事案の概要

の錯誤により無効とされた事例を紹介する。

Xの父Aは、昭和四十六年十二月二十八日、Yに対し、土地(六四・五五㎡)を普通建物所

有目的で期間二〇年と定めて賃貸し、Yは、同土地上に建物を建築した。

(東京地裁平成六年四月二十五日判決・控訴(和解)判例時報一五二九号八六頁)なお、本

その後、Xが本件土地を相続し、賃貸借契約期間経過後の平成三年十二月三十日、Xは、業者Bを代理人として、Yに対し、本件土地を四、二〇〇万円（坪あたり二二五万円弱）で売渡し、手付金五〇〇万円を受け取った。

残代金三、七〇〇万円は、平成四年二月十四日に支払われる約束であったが、Yが支払わないので、Xは、Yに対し、残代金の支払いを求めて提訴した。

これに対して、Yは本件売買価額を定めるにあたって、借地権価額の減額を主張したが、Bが本件土地の借地権が期間満了により消滅した旨説明したので、その旨誤信して、更地価額で買い受けたものであるが、本件賃貸借契約は更新し得るものであり、借地権は消滅していなかったのであるから、本件売買契約は錯誤により無効であるとして、手付金の返還を求めた。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、本件代金額は更地価額と大差なく、かつ、本件賃貸借契約は借地法の適用により、契約期間満了後も更新することができる、Yも借地権価額分を減額した価額で購入できると認識していたにもかかわらず、Xの代理人Bが、本件賃貸

借契約は期間満了により終了し、Yの借地権

は消滅したから、更地価額で売買すべきであると発言したので、Yは、これを信用して、

借地権は既に消滅したものと誤信し、借地権

価額分を減額することなく、更地価額を基準

として四、二〇〇万円で買い受けることを決意

したものであると認定したうえで、「本件売買

契約締結に至る交渉過程において、当事者間

で、Yの借地権が消滅した事実を明示のうえ、

同事実を前提に、更地価額を基準として代金

額を算定し、決定しているのであるから、右

借地権消滅の事実が本件売買契約の意思表示

の内容をなし、本件売買契約の要素をなすも

のと解すべきであり、同事実に関し、Yに錯

誤があつたことは前記のとおりであるから、

本件売買契約は要素の錯誤により無効である」として、Xの請求を斥け、Yの請求を認容し

て、Xに五〇〇万円の返還を命じた。

## 三 おおまか

本件は、業者Bの責任は問われていないが、Bが賃貸借契約の更新、期間満了に関し、間違つた説明をしたために生じたトラブルである。

業者として取引に関与する以上、賃借権の内容、法制について十分勉強をして、正確な

説明をする義務がある。

これを怠つた場合、責任を問われることも生じて来よう。よく注意する必要がある。

(調査研究部調査役)