

●最近の判例から

地価の下落による事情変更の解除が認められないとされた事例

(大阪地判 平七・四・一二)

森下 清人

買主業者が締結した土地建物の売買契約が、約三年後の代金決済日において、地価の下落

のため著しく等価性を失ったとして、買主業

者が売主である学校法人に対し、公序良俗違

反による契約の無効又は事情変更による契約

の解除を主張して、既払の手付金及び中間金

の返還を請求した事例である。(大阪地裁平成

七年四月一二日判決 確定 判例タイムズ

八八七号二二頁)

一 事案の概要

買主業者Xは、平成二年九月二八日、売主

学校法人Yから、大阪市北区の学校の敷地と

建物を代金六億五千万円(二㎡当り七三七万六、五

六五円)で買い受け、同日、手付金一三億円

(売買代金の二割)及び中間金六億五、〇〇〇

万円(売買代金の二割)、合計一九億五、〇〇

〇万円を支払った。決済日は、Yの学校移転

の都合から三年三月月後の平成五年一月二

七日までと約定した。

しかし、Xは、平成五年一月二六日ごろ、

平成五年度の相統路線価の単価は二二六万六

千円/㎡であり、本件売買契約は等価性を著

しく逸脱するので、公序良俗に反し、無効で

あるとして、既払代金一九億五、〇〇〇万円の

返還を求めた。そして、決済予定日である同

月二七日、Xは、残代金を支払わなかった。

そこで、Yは、翌二八日、Xに対し、Xの

債務不履行を理由に本件売買契約を解除し、

違約金(一九億五、〇〇〇万円)を没収する旨

通知した。

その後、Xは、平成六年四月二二日、Yに

対し、本件土地の時価が契約締結日から決済

日までの間に約三分の一に下落したので、事

情変更により本件売買契約を解除する旨通知

そして、Xは、①本件売買契約は等価性を著しく逸脱するので公序良俗に違反し、無効であるとして、②また、三年余りの間に地価が約三分の一に暴落し、事情変更の原則により解除するとして、支払済の一九億五、〇〇〇万円の返還を求める訴えを提起した。

これに対し、Yは、本件売買契約締結時、代替不動産の購入を計画しており、本件売買代金で購入資金に充当することをXも承知していたが、Xの債務不履行によって清算ができず、銀行借入の金利負担で多大な損害を被ったと主張した。

二 判決の要旨

裁判所は、公序良俗違反、暴利行為というには、契約締結時を基準として、契約内容の客観的暴利性及び相手方の脅迫等に乗じたという主観的事情が認められなければならないが、Xは基準時後の事情を主張するにとどまり、締結時の客観的暴利性及び主観的事情については何ら主張してはいないから、Xの公序良俗違反の主張は失当である、とした。

また、事情変更による解除権についても、契約の基礎となった事情が、客観的に観察して、当事者を契約によって拘束することが信義誠実の原則上、著しく不合理と認められる

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は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る事例。(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