

最近の判例から

地価の急落と危険負担条項

(大阪地判 平七・一二・二〇)

菊地 真二

バブル経済末期、転売利益を当て込んで、

高額物件の売買契約を締結し、高額の手付金を支払ったところ、バブル経済の崩壊により、地価が急落し、契約の履行ができなくなった。買主業者が、経済価値の減少は危険負担条項の滅失毀損にあたりと主張して、その返還を求めたのに対して、経済価値の減少は売主の債務の履行を不能とするものではないから、危険負担条項の適用はないとされた事例(大阪地判平成七年二月二〇日判例集未登載)。

一 事案の概要

買主業者Xは、平成三年二月二十五日、売主Yから土地(一、二四二・〇八平方メートル)及び建物(六棟)を七〇億円で買い受ける旨の売買契約を締結し、手付金二五億円を支払った。

しかし、その後地価が急速に下落し、Xの

主張では翌平成四年四月には半額となった。

本件契約書には、「本件不動産がその受渡し完了前に天災その他売主及び買主の責によらない事由によって、滅失又は毀損したときは、その損失は売主の負担とし、買主は、この契約を解除することができる。買主がこの契約を解除したときは、売主は、すでに受領した手付金を買主に返還する」旨の危険負担条項があった。

Xは、本件契約締結後本件不動産の経済価値が著しく減少して「滅失又は毀損」の状態に至ったから、本件契約は本件条項に基づいて失効したとして、Yに対し、手付金二五億円のうち一四億円の返還を求めた。

二 判決の要旨

(1) 本件条項は、目的物の滅失毀損により売主が債務を履行できない場合の危険負担条

項であるから、ここにいう「滅失又は毀損」は必ずしも物理的なものに限定されないが、売主の債務(登記の移転及び引越)の履行を不能とする事情でなければ、これに当たらないことは当然のことである。

(2) Xは、目的物件の経済価値の著しい減少もこれに含まれると主張するが、売主が債務を履行することは何ら妨げられるものではないから、売主の債務の履行を不能とする事情には当たらない。

(3) 従って、本件不動産の価格の著しい減少について、本件条項を適用する余地はないから、Xの主張は失当であり、請求を棄却する。

三 まとめ

バブル崩壊による不動産の急激な下落により、契約の履行ができなくなると、争いと重なった事例は多い。

売買協定成立後契約締結前に、買主業者が市況の悪化を理由に売買契約の締結を拒否した場合において、買主業者の契約締結上の過失を認めたものとして、東京地判平成五年一月二十六日(判時一四七八号一四三頁)、東京地判平成六年一月二十四日(判時一五一七号六六頁、本誌二二号三五頁)、福岡高判平成七年六

月二九日（判夕八九一〇号一三五頁、本誌三三
号四一頁）等がある。

契約締結後において、買主業者が債務を履
行できなくなったものとしては、前号で紹介
した大阪地判平成七年四月一二日（判夕八八
七号二二一頁、本誌三三三三〇頁）があるが、
買主業者の事情変更による契約解除の主張を
斥けている。

本件は、危険負担条項に基づく主張である。
危険負担条項は、本件判決が指摘するように、
目的物の滅失毀損により売主が債務を履行で
きなくなった場合に関するものであるから、
適用の余地はあり得ないであろう。極めて珍
しい主張である。

（企画調整部調整第一課長）

最近の判例から

売主の前所有者の自殺と隠れた瑕疵

（東京地判 平七・五・三一）

村上 秀樹

本件は、購入した土地及び建物に付属する
物置で過去に自殺があったことを後で知った
買主が、本件土地建物には隠れた瑕疵がある
として、売主に対し売買契約の解除と売買代
金の返還等を求めた事例である（東京地裁判
決平成七年五月三十一日 一部認容、一部棄却
（確定）判例時報一五五六号一〇七頁）。

一 事案の概要

買主Xは、平成四年六月二五日、業者Aの
媒介で、売主Yから土地建物（福島県内山間
地、一戸建）を代金一、四〇〇万円で購入した。

本件物件は、同年一月二四日にYが競売に
より取得したものであったが、前所有者Aが
昭和六〇年七月二三日に本件物件の物置内で
農薬を飲んで自殺を図り、二七日に死亡した
物件であった。

Xは、買受け後、月に一、二度本件物件に

泊まったことがあったが、健康上の問題が生
じたため、売却することとし、平成五年八月
業者Bに媒介を依頼した。Bの広告を見た客
の一人がAの自殺の噂を聞き込んだので、B
が調査したところ、事実であることが判明し、
結局本件物件の顧客がつかず、Xの売買は不
成立に終わった。

そこで、Xは、本件物件には隠れた瑕疵が
あるとして、売買契約を解除し、Yに対し支
払済みの代金の返還を求めた。

二 判決の要旨

(1) 売買の目的物に瑕疵があるというのは、
その物が通常保有する性質を欠いているこ
とをいい、目的物が通常有すべき設備を有
しない等の物理的欠陥がある場合だけでなく、
目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背
景等に起因する心理的欠陥がある場合も含