

最近の判例から

リゾートマンションの売買と
屋内プールの完成遅延

(最高判 平八・一一・一二) 判時一五八五―一二) 菊地 真二

リゾートマンションの売買契約と同時にスポーツクラブ会員権契約が締結されたが、屋内プールの完成が遅延し、買主は、一年半後、同遅延を理由として契約を解除した。原審は、これらは別個の契約であるとして、売買契約の解除を認めなかったが、上告審は、両契約は密接な関連があり、会員権契約の要素たる債務の履行遅滞により、本件売買契約締結目的が達成できなくなったのであるから、売買契約を解除することができるとして、自判した(最高裁判平成八年一月一二日判決 判例時報一五八五号二一頁)。注目すべき判決であるので、ご紹介したい。

一 事案の概要

買主Xらは、平成三年一月、売業者Yからリゾートマンションを四、四〇〇万円で購入し、同時にスポーツクラブ会員権を購入

し、登録料五〇万円および入会預り金二〇〇万円を支払った。

本件売買契約書には、スポーツクラブ会員権付と記載され、特約事項として、買主は本件不動産購入と同時に本件クラブの会員となるとされ、また、別途、本件クラブ会則では、本件マンションの区分所有権を他に譲渡した場合には、会員としての資格は自動的に消滅するとされていた。

Yは、本件マンション及び本件クラブ会員権販売の際、新聞広告、案内書等に本件クラブの施設内容として、テニスコート、屋外プール等を完備しているほか、平成四年九月末に屋内温水プール等が完成の予定である旨を明記していた。

しかし、屋内プールの建設が遅れ、YはXらに遅延に関連して六〇万円を交付したが、その着工は、Xらの要求にかかわらず、未だ

なされていない。

Xらは、平成五年七月、屋内プール完成の遅延を理由として、本件売買契約及び本件会員権契約を解除する旨意思表示し、支払済の代金の返還と違約金(四四〇万円)の支払いを求めて、提訴した。

第一審(大阪地判平六・一二・一九)は、Xの請求を認容した。

控訴審(大阪高判平成八・一・三一)は、①本件不動産と本件会員権とは別個独立の財産権であるから、②不動産売買契約と同時にこれに随伴して会員権購入契約が締結された場合、会員権購入契約上の義務の履行が不動産売買契約の主たる目的の達成に必須であり、産売買契約の主たる目的の達成に必須であり、かつ、そのことが明示されておれば、会員権購入契約上の義務の不履行を理由に不動産売買契約を解除することができるが、③本件の場合、その明示がなかったから、Xらは売買契約を解除することはできないとして、Xらの請求を棄却した。

Xらは、これを不服として、上告した。

二 判決の要旨

上告審(最高判平八・一一・一二)は、(1) 本件クラブにあっては、その主要な施設として、四季を通じて使用の可能である屋

内温水プールを平成四年九月ないしこれからそれほど遅くない相当な時期までに完成することが予定されていたことが明らかであり、その利用が会員の重要な権利内容であったから、Yの利用の提供は本件会員権契約の要素たる債務の一部であった。

(2) 本件マンションの区分所有権の得喪と本件クラブの会員たる地位の得喪とは密接に関連付けられており、「このように同一当事者間の債権債務関係がその形式は甲契約及び乙契約といった二個以上の契約から成る場合であっても、それらの目的とするところが相互に密接に関連付けられていて、社会通念上、甲契約又は乙契約のいずれかが履行されるだけでは契約を締結した目的が全体としては達成されないと認められる場合には、甲契約上の債務の不履行を理由に、その債権者が法定解除権の行使として甲契約と併せて乙契約をも解除することができると解するのが相当である。」

(3) 「本件不動産は、屋内プールを含むスポーツ施設を利用することを目的としたいわゆるリゾートマンションであり、Xらはそのような目的で購入し、Yによる屋内プールの完成の遅延という本件会員権契約の要素たる債務の履行遅滞により、契約締結目的

を達成することができなくなったのであるから、契約にその目的が明示されていたかどうかにかかわらず、契約を解除することができる。

(4) したがって原審の判断には法令の解釈適用を誤った違法があるとして、原判決を破棄し、Yの控訴を棄却した。

三 まとめ

本判決は、屋内プールの完成の遅延は会員権契約の要素たる債務の遅延であり、これと密接な関連のある不動産売買契約の買主は、同売買契約締結の目的を達成できなくなったとして、売買契約の解除を認めたものである。屋内プールの完成予定が契約書に記載されていたか否かは不明であるが、本件判決は、新聞広告、案内書等に明記されていた以上、「要素たる債務の一部であった」とした。売主業者にとっては厳しい判決であるが、「スポーツ施設併設のリゾートマンションについて、安易に宣伝し、販売することのないよう、警鐘が出された事案といえよう。」

(企画調整部調整第一課長)