

最近の判例から

市街化調整区域内の農地の売買と違約金の請求

(浦和地判 平七・一一・二四 判タ九二七―一六九) 亀井 泰雄

市街化調整区域内の農地を、河川改修事業用地の代替地として宅地転用及び建築確認取得を条件に交渉中、建築可能な物件として他に転売したところ、取得交渉が難航し、買主

業者が売主業者の債務不履行を理由に契約を解除し、違約金を請求した事案において、買主業者も建築確認を得る手順及びその問題点については理解の上で契約を締結したものであるから、手付金の返還を求めるとはできないが、違約金の請求はできないとした事例(浦和地裁 平成七年一月二四日 判決 確定、判タ九二七号一六九頁)。

一 事案の概要

事案が複雑であるが、簡略化すれば、次のとおりである。

買主業者Xは、平成元年一月一日、媒介業者Y2らの媒介で、売主業者Y1から、

市街化調整区域内の農地を、代金一億二七八〇万円で購入受け、手付金二、五〇〇万円を支払った。

本件契約には、①Y1の責任で建築確認を平成二年六月末までにとり、②とれない場合は契約を白紙に戻し、③Y1の違約については手付金の倍額を支払う等の特約があった。

本件土地は、Aの所有地であったが、Bが県の河川改修事業の施行に伴い、B所有の借地権付建物の代替地として取得を希望し、Aもこれを承諾したので、平成元年一〇月BがAに、本件土地代金の前渡分五〇〇万円を交付した。Bは、県に対し、宅地転用及び建築確認取得を条件に交渉を進めていたが、Bの借地権割合について所有者Cと争いがあり、Bと県との買収交渉はすぐ妥結に至る状況ではなかった。

Bは、平成元年一〇月七日本件土地をDに

売り渡し、Dは、同年一月八日Y1に売り渡した。いずれの契約においても、売主の責任で建築確認を取得することが、特約とされていた。

Xは、B及びY1らの説明を聞き、本件土地はB名義でしか建築確認申請を出すことができず、種々の問題があることを理解したので、建築確認が取れない際の手付金返還の担保のために、Y2らに連帯保証をさせ、Bの建物に根抵当権(極度額三、〇〇〇万円)を設定して、本件契約を締結した。

しかし、BC間の争いが解決できず、Bと県との交渉が遅れ、Xは、平成三年三月一日Y1に対し催告をした上、同月末日をもって契約を解除した。Y1は手付金のうち五〇〇万円をXに返還した。

Xは、Y1に対し違約金支払いを、Y2に対し、手付金返還債務の連帯保証人として手付金の返還を求めた。

なお、別途Bとの間で、平成七年五月訴訟上の和解が成立し、Xは、Bから、三、七〇〇万円の支払いを受けた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、

(1) 本件契約は、市街化調整区域内の農地に

ついで建物が建築可能なものとして締結されたものであるが、同土地について建築確認を得るためには、Bの借地権の内容が確定し、B名義で建築確認を得るしかなく、この手順を当然の前提にしていたから、約定期限に建築確認が得られないときは、本件契約は失効し、本件特約により、手付金の返還のみで清算し、違約金の請求をすることはできず

- (2) 従って、Yは、手付金二、五〇〇万円に利息相当分(一割)を加えた二、七五〇万円の返還義務を負うが、平成三年五月うち五〇〇万円の支払いをし、かつ、Bが、平成七年五月三、七〇〇万円を支払ったから、同債務はすべて消滅し、
- (3) Xらの請求は理由がないとして、棄却した。

三 まとめ

本件は、市街化調整区域内の農地について、公共事業の代替地として取得交渉中に、建築可能物件として他に転売し、買主業者も問題があることを知りながら、契約を締結し、約定期限に建築確認が得られないとして、違約金の請求をしたものである。

関係者いずれも、その行為には問題がある

が、支払済の手付金の返還のみを認めた本件判決の結論は、妥当であろう。

(調査研究部調査役)

