

最近の判例から

売主業者の宅地造成工事の履行遅滞

(大阪高判 平八・一二・一〇 判タ九四六一二一五) 橋本 行雄

売主業者の宅地造成工事が遅延し、履行遅滞があったとして、買主業者が違約金の支払いを求めた事案において、履行期における宅地造成工事の進捗状況から受忍期間内の完成はできなかったとして、買主業者の請求を認容した事例(大阪高判 平成八年一月一〇日判決 上告 判例タイムズ九四六号三二頁)。

一 事案の概要

買主業者Xは、平成二年九月二〇日、売主業者Yと本件土地(約三、四八〇㎡)をYが平成三年五月三十一日までに宅地造成してXに引き渡し、Xは代金一六億三、〇六〇万円を支払う旨の売買契約を締結し、手付金一億六、〇〇〇万円を交付した。

Yは、平成三年二月、開発行為の許可を受け、同年三月造成工事に着手したが、工事が遅れ、履行期(同年五月三十一日)の時点で、

なお一カ月以上の造成工事が必要であった。

Xは、同年五月二十八日、残代金支払いの用意をした上、Yに対し本件土地の造成を終えて引き渡すよう催告した。

しかし、五月三十一日を過ぎても履行されなかったため、Xは六月八日、Yに対し、契約を解除する旨意思表示をした。

Yは、六月一日、同月三〇日までに工事を完了し、譲渡すると通知したが、市の中間検査で不備を指摘され、七月三〇日、改めて残代金支払いの催告をした。しかし、同時点においても、宅地造成工事は未だ完了していなかった。

Yは、平成四年四月、Xに対し手付金没収の通知をし、同年一月本件土地をAらに八億六、四二四万円で売り渡した。

Xは、平成六年、Yに対し違約金三億二、〇〇〇万円の支払いを求めて提訴し、Yは、X

の履行遅滞に基づく損害賠償を求めて反訴を提起した。

二 判決の要旨

第一審(大阪地判 平七・七・三二)は、X、Y双方の請求を棄却した。Xが控訴し、Yが附帯控訴した。

これに対して、控訴審は次のような判決を下した。

(1) 双務契約の一方当事者が契約を解除するには、他方当事者の同時履行の抗弁を喪失させるため、履行期以降に自己の債務につき履行または履行の提供をし、更に他方当事者に対しその債務の履行を催告することを要するが、

(2) 一方当事者が履行期に他方当事者からその債務の履行を受けることを期待して、自己の債務を履行することができる状態に準備していたのに、他方当事者がこれを知りながら、自己の債務の履行の準備に相当の遅れを来して履行期を徒過し、一方当事者に履行期限経過後も待機するのをやむを得ないものとして受忍することを期待できる程度の期間内に履行可能な状態に達し得ると客観的に認められる事情もない場合には、一方当事者は他方当事者に対する催告および

び履行の提供を要することなく契約を解除出来るとし、

- (3) Xの平成三年六月八日の解約の意思表示は、催告および履行の提供の有無にかかわらず有効であるが、本件においては、XはYに対し残代金の口頭の提供と催告をしたものと認めることができるとし、

- (4) Xの請求を認容した。

三 まとめ

宅地造成の履行遅滞に関する判例は少ないが、①売主が履行期を過ぎても造成工事に着手しないときに買主は、自己の債務の履行の提供をしなくても、催告により契約を解除できるとしたもの（東京地判 昭六二・一・三〇 金商七七〇―二三）、②売主の宅地造成義務を否定した、原判決には理由齟齬の違法があるとして破棄差戻しをした傍論で、宅地造成義務があるとすれば、本件では先履行義務であるから、買主が催告の上なした契約解除の意思表示は、売主の同義務が履行されない以上、効力を生ずるとしたもの（最高判平三・二・一九 判時一四一九―二八）等がある。

本判決は、履行期の宅地造成工事の進捗状況から見て、買主の受忍期間内に完成することはできず、また、Xの一連の行動から見て、

Xには残代金の口頭の提供と催告があったとして、Xの解除を認めたものである。

Yは、これを不服として上告しているが、上告審の判断が注目される。

なお、本件は、契約締結後の地価下落も微妙な影響を与えているように思われる。

（調査研究部調査役）

