

最近の判例から

土地売買建物請負契約か土地付建物売買契約か

(大阪高判 平一〇・三・二四 判例集未登載)

小林 誠吾

契約書上は土地売買契約と建物建築請負契約が締結されたが、実質は土地付戸建住宅の

売買契約であると認定され、土地売買契約のローン条項により、一体の契約のローン解約が認められ、売主及び媒介業者を受領済の金員の返還を命じるとともに、媒介業者に重要事項説明義務違反があるとして売主の返還債務について連帯責任を認めた事例（大阪高裁平成一〇年三月二四日判決 上告 判例集未登載）。

一 事案の概要

買主Yは、平成七年一月二日、媒介業者X₂の媒介で売主業者X₁から、池田市の土地（七一・九二㎡）を、二、六八〇万円で購入する旨の売買契約（ローン特約付）を締結し、同時に、三階建住宅（延面積一〇七〇〇㎡）を二、〇〇〇万円で購入するについて、Yを注

文者、X₁を請負者とする建設工事請負契約書を作成した。

Yは、一月一八日、X₂を通してX₁に一〇万円を支払い、契約当日の一月二一日X₁に四六八万円（領収書は土地手付金二六八万円、建物建設金二〇〇万円）、X₂に八二万円を支払った。

池田市住宅建設等指導要綱によれば、戸建住宅については敷地面積七五㎡以上、長屋住宅については六〇㎡以上が必要とされていたが、本件土地は、戸建住宅七五㎡以上の要件を満たしていなかった。

本件建物の建築確認申請は、平成七年一月X₂らの関係者の名義で長屋建住宅として提出され、平成八年一月三一日確認がなされた。なお、Yは、建築確認申請について、X₁からその説明を受けていない。

また、X₂の作成した新聞折り込みチラシで

は、「新築一戸建て」等となっており、Yの希望による手直しはごく一部であり、通常発注者に交付される設計図書一式の交付もなかった。

Y（年収四六〇万円）は、売買代金のうち三、〇三〇万円をローンで調達することとし、月返済額七、八万円、ボーナス時返済額約二五万円、固定金利で融資を受けることをX₁に伝えたが、Yの年収不足により、不可能となった。Yは、平成七年二月一日、ローン特約に基づき契約解除の意思表示をした。

X₂は、Yに対し、請負契約仲介手数料六八万七、九二〇円の支払いを求めた（甲事件）。

X₁は、Yに対し、土地売買契約の債務不履行であるとして、違約金の残額二六八万円の支払いを求めた（乙事件）。

Yは、①ローン解約を理由に、X₁に対し、支払済の金員の返還を、また、②重要事項説明義務違反があるとして、X₁に対し契約解除による支払済の四七八万円の返還を、X₂に対し五六〇万円の損害賠償を求めた（丙事件）。

二 第一審判決の要旨

第一審（大阪地判平成九年六月三〇日 判例集未登載）は、次のような判断を下した。

(1) 本件契約は、契約書上土地売買契約書と建物建設請負契約書とに分かれているが、

- ① X₂の作成した新聞折込チラシでは、「新築一戸建て」等となっており、
- ② Yの希望による手直しはごく一部であり、
- ③ 通常発注者に交付される設計図書一式が交付されておらず、
- ④ 建築確認申請はY名義ではなく、長屋住宅であり、Yにその説明がないことからすれば、本件契約は、土地の売買と建築住宅の売買とが一体となった四、六八〇万円の土地付戸建住宅の売買契約と認められ、
- (2) 従って本件ローン特約は本件契約全体に適用されるところ、Yの年収不足から客観的障害により融資不可能となったのであるから、Yは、本件契約を解除でき、平成七年一月一日解除したとして、X₁には四七八万円の返還義務が、X₂には八二万円の返還義務があるとし、
- (3) また、本件建物は本件要綱に違反している上、虚偽の建築確認申請がなされ、竣工検査を受けられず、将来建替えに重大な支障を来すところ、X₁は故意に秘してYを勧誘し、本件契約を締結させ、X₁に四七八万円を支払わせたから、X₂は債務不履行に基づく損害賠償債務として四七八万円の支

払義務を負うとし、

- (4) 結局、①X₁、X₂は連帯して四七八万円を、また、②X₂は八二万円を、Yに支払えと命じた。

三 控訴審判決の要旨

X₁らが控訴した。控訴審は第一審判決を踏襲した上、次のような判断を下した。

- (1) 本件契約の性質については、第一審認定事実のほか、①本件請負契約締結の際X₁が立ち会わず、契約締結後も本件建物の建築について何ら話し合いをしておらず、②また、X₁らは建築確認申請の名義人は誰でもよいと主張するが、建築確認申請の意義からして名義人は建築主でなければならず、請負契約成否の判断にあたっても重要な意味を持つとして、③本件契約は一個の建売住宅の売買契約であるとし、
- (2) ローン解約についても、第一審認定事実のほか、固定金利とするか、変動金利とするかは、Yにとつても重大関心事であり、Yが変動金利によるローンとしなくても、Yに責任はなく、Yのローン解約は有効であるとし、

- (3) 重要事項説明義務違反については、X₂は仲介業者としての善管注意義務に違反し、

YはX₂の同義務違反により手付金相当額四七八万円の損害を被ったとし、

- (4) X₁らの控訴は、理由がないとして、棄却した。

四 まとめ

本件判決は、契約書の形式ではなく、契約の実態から一個の土地付住宅売買契約とし、ローン特約は契約全体に適用されるとした。初めての判決であろう。

しかし、仮に二個の契約であるとしても、Yの責に帰すべからざる事由により土地売買契約が解除された以上Yは、当然建物請負契約を解除できると解することもできよう。最高裁の判断が待たれるところである。