

最近の判例から (1)

マンション建設用地売買の

基本協定締結後の契約締結の拒否

(東京地判 平一〇・一〇・二六 判例時報 一六八〇―九三) 竹内 俊彦

マンション建設用地売買の基本協定締結

後、買主業者が市況の冷え込みを理由に売買契約の締結を拒絶した場合、買主業者の契約締結上の準備段階における信義則上の義務違反があるが、売主の損害の立証がないとして、売主の請求を棄却した事例(東京地裁平成一〇年一〇月二六日判決 棄却(控訴) 判例時報 一六八〇号九三頁)。

一 事案の概要

売主Xは、平成五年三月、買主建設業者Yと、マンション建設用地(五〇三・七〇㎡)の売買について、基本協定を締結した。

その内容は、①売買代金一億八、〇〇〇万円、②Yは、代替地を取得して建物を建て、Xに売却する、③契約の時期は同年一二月上旬を旨とし、契約成立時にYはXに対し計画協力金一億二、九〇〇万円を支払う、という

ものであった。

これに先立ち、Xは、平成三年Yの発行行為についての同意書を提出し、Yは、開発行為の許可を受けていた。

しかし、Yは、その後同協定の履行をせず、Xの催告に対し、平成七年六月、マンション市況の冷え込みを理由に、拒絶した。

Xは、Yに対し、債務不履行及び契約締結上の過失を理由に損害賠償を求めた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 本件協定書は、契約時期を十二月上旬を目途としているから売買契約ではなく、また、売買予約とも認められず、協力金支払いの約束は売買契約成立を前提としているから、Yに債務不履行があるとはいえない。

(2) しかし、契約交渉が一定段階に達した後

に一方的に契約交渉を打ち切り、相手方の信頼を裏切った場合、信義則上損害賠償義務を負うが、本件においては、Yは遅くとも開発行為同意書提出の時点において、本件売買契約の成立に向けて誠実に交渉する信義則上の義務を負うに至ったところ、マンション市場の冷え込みというYが負担すべき経済上の危険を理由として、契約の締結を拒絶したのであるから、Xが同契約が締結されるものと信頼したことにより被った損害を賠償する責任がある。

(3) しかし、Xの主張する本件建物の改修工事費用は、本件建物が昭和三九年建築、四五年増築で、平成元年には修繕が必要となり、平成八年改修工事を行ったものであるから、同工事代金額を損害ということではできない。

(4) よって、Xは同損害についての立証がないから、Xの請求を棄却する。

三 まとめ

本件は、契約締結上の準備段階において買主業者に信義則上の義務違反があるが、売主の損害額の立証がないとされたものである。

これまで、マンションの専有卸に関し、買

主業者の市況悪化を理由とする協定破棄について、信義則上の義務違反があるとして、設計費等の損害賠償が認められている（東京地判 平五・一・二二六 判時一四七八―一四二一、東京地判 平六・一・二二四 判時一五一七一―一五六六、東京地判 平八・三・一八 判時一五

八二一六〇等）。

本件は、建物の修繕は本来必要なもので、相当因果関係がないとしたものである。珍しい事案である。

（調査研究部研究員）

最近の判例から

(2)

売買代金に関する要素の錯誤

（横浜地判 平一〇・四・二七 判例時報一六八〇―一〇五）

竹内 俊彦

土地建物の売買価格を路線価の七〇%相当額として七、〇〇〇万円と定めた場合において、実際の路線価の七〇%相当額が一億二、九〇〇万円であるときは、その売買価格は合理性を失するほどに低額であるとして、要素の錯誤を認めた事例（横浜地裁 平成一〇年四月二七日判決 認容（控訴） 判例時報一六八〇号一〇五頁）。

一 事案の概要

Xは、昭和六〇年一月、Aから本件土地建物を含む財産の包括遺贈を受けたところ、Aは、平成四年一二月、本件土地建物を、代金七、〇〇〇万円（その根拠は平成四年分の路線価の七〇%相当とされた）でYに売り渡し、平成五年一月七日登記を移転した。同日Aが死亡した。

Xは、本件売買契約は代金額が時価に比して著しく低額であるから、公序良俗違反又は要素の錯誤により無効であるとして、Yに対

し、登記の抹消を求めた。
Yは、本件金額は不合理な金額ではないと争った。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) 本件売買契約書には、売買代金七、〇〇〇万円は平成四年分路線価の七〇%相当であると明記されているところ、平成四年分の路線価の七〇%相当額は一億二、九〇〇万円、本件売買代金とは相当の乖離があり、本件売買代金額は適正と認められる評価額に比較して合理性を失するほどに低額である。
- (2) しかし、その乖離は暴利行為と認定できるほどに甚だしいものではなく、Aの窮迫等に乗じて契約されたものとも認められないから、本件契約が公序良俗に反するとは