

いえない。

(3) しかし、Aは、本件売買契約締結当時、売買代金額が路線価の七〇%であり、かつ、これが一般の取引価格に比較して低いものではないという認識を有し、これを前提に本件売買契約を締結したと認められるから、Aには要素の錯誤があり、本件売買契約は無効である。

(4) よって、Xの請求は理由があり、YはXに対し登記の抹消手続きをせよ。

### 三 まとめ

本件は、売主Aが高齢の婦人である。

これまで、高齢者の代金額をめぐる争いは、原野商法を別として、六分の一以下のものについて公序良俗違反を認めたもの（東京地判 平五・八・三〇 判時一五〇二一一二二）、二分の一以下のものについて無知、無思慮に乗じた公序良俗違反を認めたもの（福岡地裁 久留米支判 平一一・九・二九 判例集未登載）がある。

本件は、公序良俗違反とはいえないが、要素の錯誤があるとしたものである。妥当な判決であろう。

## 最近の判例から

(3)

# 高齢者ケア付マンション売買契約の債務

（東京高判 平一〇・七・二九 判時一六七六一五五） 石川 達郎

マンション売買契約とケアサービス契約、ケアホテル会員契約を締結した場合において、ケアホテル会員契約はマンション売買契約と密接関連性があるとはいえず、ケアサービス契約は密接関連性を有するが、同契約上の債務不履行はないとして、マンション売買契約の解除を認めなかった事例（東京高裁 平成一〇年七月二十九日判決 確定 判例時報 一六七六号―五五頁）

### 一 事案の概要

Xらは、平成二年一〇月、業者Yから、熱海の高齢者（五五歳以上）用ケア付マンションを六、〇〇二万円で買い受け、同時にYの関連会社とライフケアサービス契約（日常の食事提供等のサービス）及びケアホテル会員契約（近隣の介護用ケアホテルの優先的利用）を締結した。

Xは、平成四年五月、東京で胃癌の手術を受け、静養のためマンションに戻り、ケアホテルを利用しようとしたところ、Yの側で暗に拒絶するような言動をし、また、Xが介護のため次男を同居させようとしたところ、Yの側から拒絶された。

その後、Xらは、ケアホテルの入所を拒絶され、介護サービス及び特別食サービスを受けられず、介護のための次男のメンバー登録を拒絶され、付添人に関する説明義務違反があったとして、要素の錯誤ないしは債務不履行によりマンション売買契約を解除し、Yに対し、売買代金の返還を求めた。

### 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) 同一当事者間で締結された二個以上の契

約でも、相互に密接な関連があり、社会通念上そのいずれかが履行されるだけでは契約目的が達成できないとき、甲契約の債務不履行を理由に、乙契約を解除することができる。

- (2) 本件マンション売買契約とライフケアサービス契約とは密接関連性を有するが、ケアホテル会員契約については、別個の利益を付与するもので、密接関連性があるとは認められない。また、Xは、ケアホテルの申込みを撤回し、正規の申込みをしていない。
- (3) ケアサービス契約についても、日常生活上の一時的介護及び特別食サービスの提供についてはその要請がなく、次男の登録については五五歳に達しておらず、また、説明義務については契約の際その説明を尽くしている。
- (4) 従って、Xらの請求は、いずれも理由がなく、棄却する。

### 三 まとめ

複合契約の契約解除に関しては、リゾートマンションと会員権売買契約について、最高裁は、屋内プールの完成の遅延がスポーツクラブ会員権売買契約の債務不履行になり、リゾートマンション売買契約を解除できるとし

た（最高判平八・一一・一二民集五〇―一〇一―二六七三）。

本件判決は、同最高裁判決を踏まえた判決

である。ケア付マンション売買契約が増えている今日、参考になる点が多いと思われる。

（調査研究部次長）

### 最近の判例から

(4)

## 農用地区域内の農地の売買

（東京高判 平一〇・七・二九 判時一六七六―六四） 辺見 博

建売住宅建築目的での農用地区域内の農地の条件付売買契約について、その後工場地区とされたことに伴い、条件不成就が確定したとして、売主に登記の抹消と引換えに売買代金の返還を命じた事例（東京高裁 平成一〇年七月二十九日 判例時報一六七六号六四頁）。

### 一 事案の概要

買主業者Xは、平成元年一月、媒介業者Aの媒介で、売主Yから、建売住宅建築目的で、B町所在の農振地域農用地区域内の農地を、「当物件は農振地区であるが開発許可を条件とする。万一許可が下りなかった場合、売

主は受領済みの金員を全額返還のこと。但し、平成二年五月末までに開発許可の見通しができなかつた場合とする」との特約付で、代金一億九三〇万五、〇〇〇円で買い受け、所有権移転請求権の移転登記をした。

本件農地は、もとCの所有で、昭和六三年一二月、Yが農地法五条の許可を条件として代金六、六三〇万円で買い受けたもので、Xとの契約にあたって、Cは本件農地は白地化しているといい、AはXにグレーゾーンの指定予定であるから開発がしやすくなると説明した。

平成二年五月、B町のグレーゾーンの認可