

がなされたが、本件農地は工場地区とされた。
Xは、平成五年六月、本件契約の条件不成就が確定したとして、Yに対し、代金の返還を求めた。

二 判例の要旨

これに対し、裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) 本件特約は、平成二年五月末日までにAとYを当事者として農地法五条の転用許可が得られる見込みがあることを停止条件としたものであるが、同期日までに農地法五条の許可が得られる見込みは到底なく、条件不成就が確定した。
- (2) Xの請求はやや遅きに失する面はあるが、信義側に反し、権利の濫用となるとはいえない。
- (3) よって、Yは、Xに対し、登記の抹消と引換えに代金一億九三〇万五、〇〇〇円を支払え。

三 まとめ

農振地域農用地区は制限が厳しいから、その売買は注意を要する。これまでも、媒介業者の責任が問われた事案がある（名古屋地判平八・一一・二一判例集未搭載、本誌三九

一三六）。

本件は、Cの説明に誤りがありAの見直しも間違っていて、工場地区に指定されたため、転用許可が下りないこととなった。Xの請求

が遅い点、Yに気の毒な面があるが、契約上やむを得ないであろう。
(調査研究部調査役)

最近の判例から

(5)

ワンルームマンション買戻しの特約

(大阪地判 平一〇・四・二二判例集未登録)

中澤 恭

新築ワンルームマンションの売買において、二年後までに少なくとも売買代金額で買戻す旨の合意があり、再売買の効力が発生したとして、契約八年後に、売主業者に当初代金額での買戻しを命じた事例(大阪地判 平成一〇年四月二二日判決 控訴 判例集未登録)。

四五万円で買い受けた。

本件物件はYの売残り物件であったが、AはYと取引関係があり、Yから購入を求められ、Yが二年以内に必ず買戻す旨約束したので、Yとの取引の拡大を望んで、Xが買い受けたものであった。

Xは、平成四年二月からYに買戻しの履行を求めたところ、Yは当初合意の存在を否定しなかったが、平成四年八月以降これを否定し、履行に応じなくなった。

Xは、同合意に基づき、平成四年五月再売買が成立したとして、Yに対し、登記の移転

一 事案の概要

買主X(業者Aの役員)は、平成二年五月三十一日、売主業者Yから、祇園のワンルームマンションの一室(一七・四〇㎡)を、四、六

と引換えに買戻代金の支払いを求めた。

Yは、買戻しの合意については、契約書に何ら記載がなく、また、合意があるとしても、バブル経済の崩壊により不動産価格が急落したから、事情変更の原則により、解除したと主張した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) Xは、本件売買契約締結の際、Yとの間で、本件契約締結後二年経過時までに、Yが本件建物を少なくとも本件売買代金で買戻す旨の合意をした。

(2) この合意は、契約書に記載はないが、A・Y間の取引話が進行する中で、XがYとの取引の拡大を望んで、Yから契約締結後二年以内の買戻しをする旨の提案がなされたことを前提に、その勧誘に応じて自ら本件売買契約を締結するに至った。

(3) 従って、同合意に基づき、平成四年五月三十一日、再売買の効力が発生した。

(4) また、Yの主張する事情の変更を認めるに足る証拠はない。

(5) よって、Yは、Xに対し、登記の移転と引換えに、四、六四五万円を支払え。

三 まとめ

バブル崩壊後のマンション販売において、買戻しの約束をして販売し、期限が来て紛争となっているものが、目立つようになってきている。本件は、契約書に明記されていなくても、契約締結の経緯等から買戻しの特約があったと、認定されたものである。書面によらない

特約を認めただのは、珍しい事例である。また、売主主張の事情変更の主張も、斥けられた。売主業者にとっては厳しい判決であろうが、約束を守らなければならないのは、当然のことである。販売にあたって、よく留意する必要がある。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(6)

マンション委託販売の買取保証特約

(東京地判 平一〇・八・二七 金法一五五一―一五七) 辺見 博

マンション販売委託契約において、買取保証特約を定め、買取を求めたところ、これに応じないので、他に転売し、買取保証額との差額の損害賠償を請求した事案において、委託業者に販売不振打開について受託業者に協力しない等信義則違反があったとはいえないとして、委託業者の請求を認容した事例(東京地裁 平成一〇年八月二七日 確定 金融

法務事情一五五一号五七頁)。

一 事案の概要

業者Xは、業者YがAから売却の媒介を受けていた土地を購入して、マンション(一九戸)を建設することとし、平成六年七月、Yと販売委託契約を締結した。

同契約では、XはYに販売を委託し、手数