

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

料を支払うが、平成七年三月末までに売残り物件があるときは、販売価格の八％相当額で買い取る旨の買取保証特約が定められた。同期限はその後同年一〇月までに延長されたが、一戸しか販売できなかったため、Xは、Yに対し、同保証特約の債務不履行を理由に契約を解除した。

Xは、平成七年一二月、業者Bに四億七、七四五万円売却し、Yに対し、買取保証額との差額一億一、八八二万円の支払いを求めた。

Yは、Xは販売不振打開のためのYの販売価格、販売方法についての提案に協力せず、信義側に反すると主張した。

### 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が自社クレジット方式の提案に応じなかったのは、定款変更の必要と企業イメージの悪化をおそれたものであり、
- (2) 販売価格の減額は、Xは買取保証までの減額は承諾したが、原価が買取保証額であるため、Yへの手数料の支払ができず、合意に至らなかったものであり、
- (3) Yの一括売却の提案は具体的な説明な

く、Xは販売依頼可能なところをリストアップして努力しており、  
(4) また、Xは委託期間の延長に応じているから、Xの態度が信義則に反するとはいえないとして、  
(5) Xの請求を認容し、Yに対し、一億一、八八二万の支払いを命じた。

### 三 まとめ

マンションの販売委託契約において、買取保証特約を設ける事例は、最近は見られなくなったが、数年前までかなり設けられたようである。  
特約を設けた以上は、売残りが生じた場合、責任をとらなければならない。安易な約束は、すべきではない。

## 最近の判例から

(7)

# ローン解除期限後の解約の申出

(神戸地判 平一一・五・二八 判例集未登載)

中澤 恭

ローン解除期限を一ヵ月延長し、延長期限当日に買主がローン解約の申出をせず、残代

金支払期日の延期が合意された場合において、その三日後に買主がローン解約の主張をすることは、認められず、買主に残代金支払義務の債務不履行があるとして、違約金の残額の支払いを命じた事例。(神戸地判 平成一年五月二八日判決 控訴 判例集未登載)

### 一 事案の概要

買主X(宅建業者社長個人)は、平成九年五月一日、媒介業者Y<sub>2</sub>の媒介で、売主Y<sub>1</sub>から、宅地(三七四・二六坪)を、七、〇〇〇万円で購入する旨の売買契約を締結し、Y<sub>1</sub>に手付金五〇〇万円、Y<sub>2</sub>に九〇万七、二〇〇円を支払った。