

ルは訪れた顧客に、周辺住民とのトラブルを予測させ、購入意欲を低下又は喪失させることとなったのだから、Yらの自宅の敷地付近に設置されたことやXを誹謗中傷する内容を含んでいないことを考慮しても、社会的相当行為を逸脱している。

(4) 本件建売住宅の当初の販売価格が決して高いものではなかったことからすれば、それから数百万円値下げした価格でも売却できないなどということは、通常考えにくいところ、Yらが看板類を撤去すると間もなく、販売が完了したのであるから、Yらの看板類設置・維持行為によって、本件各建売住宅の販売価格が下落したことは明らかである。

(5) Xの損害は、販売価格の下落による損害額一、四〇〇万円、慰謝料一〇万円、弁護士費用一四〇万円である。

(6) よって、Yらは、連帯して、Xに対し、一五五〇万円を支払え。

### 三 まとめ

本件判決は、看板を設置した住民側に損害賠償を命じたことから、宅建業者の間でも反響が大きかった。ただし、判決は、反対意見

の表明は、その方法や時期によっては、不法行為を構成するが、本来は表現の自由に属するもので、直ちに不法行為となるものではなく、看板類の設置についても、直ちに社会的相当性を欠く表現行為とはならない、と述べ

ていることに注意を払う必要があるだろう。なお、本件団地においては、本件三分割案反対運動を契機として建築協定を策定する動きが推進され、平成一〇年三月に、宅地分割を禁止する旨の建築協定が成立している。

### 最近の判例から

(5)

## 買戻特約付の土地売買契約における違約金条項

(東京高判 平二二・七・五 金融・商事判例二〇〇一(二) 小松 章剛

買戻特約付で締結された土地売買契約において、その買戻しに際して買主が売主に違約金を支払うべき旨の賠償額の予定がある場合においても、買戻しに至る経緯などの事情を検討し、当事者間の衡平を図るため、信義則により違約金を減額した事例(東京高裁判平成二二年七月五日判決 確定 金融・商事判例一〇〇〇号一二頁)。

### 一 事案の概要

被告Y(東京都)は、昭和六三年七月、多

摩ニュータウン西部地区における商業・業務・文化施設を経営・管理すること等を目的とする第三セクターAを設立した。百貨店の経営主体であった原告Xは、Aから貸店舗等を目的とした業務施設等の建設計画の説明を受け、多摩ニュータウンへの出店を決定し、平成四年六月、Aとの間で貸店舗を百貨店として借り受ける契約を締結し百貨店を開店した。また、Xは、本店出店を前提として、平成三年三月、Yから同百貨店の後方支援施設(配送センター等)用地として本件土地を買戻特約

付で買い受けた。その後、Xは、周辺地域の人口の伸び悩みや、バブル経済の崩壊による消費不況により、営業を継続することが困難になったことなどを理由として、平成六年一〇月、同百貨店を閉店した。Yは、Xが約定どおりの建物(後方支援施設)を建設しなかったことなどが、本件土地譲渡契約に定める買戻しの事由に該当し、違約金の支払義務があるものとして、本件土地を買い戻す旨の意思表示をし、Xへの返還金額は、本件土地の譲渡代金四七億円余から、使用料相当額七億円余及び土地譲渡代金の二〇パーセントに相当する違約金九億円余を相殺した残額の三〇億円余であるとして、Xに当該残額を返還した。Xは、違約金との相殺は不当であるとして、右控除額(違約金九億円余相当分)の返還を求めて提訴したものである。

なお、本件土地譲渡契約には、買戻しの特約があり、第六条に、Xが本件土地をAから借り受けて運営する店舗施設の後方支援施設の用地として使用しなければならぬ旨の条項が、第七条に、Xの右後方支援施設の建築義務等を定める条項がそれぞれ存在し、これらの規定に違反した場合には、Yは、本件土地を買い戻すことができると規定されていた。

また、本件土地譲渡契約には、違約金条項と

して、「Xは、(略) Yが本件土地を買い戻したときは、前条の使用料相当額のほかにYに對し、本件土地の譲渡代金の二〇パーセントに相当する額を違約金として、(略) Yに支払わなければならない。」がある。

この事案における争点は、本件事実関係の下において、土地譲渡契約に定める買戻しの事由があるか否か、本件違約金規定の効力はどうか等である。

第一審(東京地判平一一・九・一七)は、① Xがその出店した店舗を閉店したことにつき、本件土地譲渡契約に規定する「自らの都合による店舗施設の運営停止」として買戻しの事由に該当する、②本件土地譲渡契約で予定されていた後方支援施設(高層建築を予定)の建築につき、Xが建築した建物(軽量鉄骨造二階建て)では、これに該当しないので、建物建築義務の違反は認めざるを得ないので、本件土地譲渡契約に定める買戻し事由を具備している、③同契約における違約金条項が新住宅市街地開発法(以下「新住法」という。)三三条二項に違反して無効ということもできないし、譲渡代金の二〇パーセントの違約金を徴収する本件違約金規定が、公序良俗に違反して無効ということもできない、としてXのYに対する違約金支払義務を認め、④

Xが地域の居住人口計画、業務施設等の建設計画に関するAの説明を信頼して、百貨店を出店した等の諸事情を考慮すると、当事者間の衡平を図るため、信義則により違約金を減額し得るとし、本件においては、三割の減額が相当であるとして、Yに對し、相殺で控除した違約金の三割に相当する二億円余の返還を命じた。

X及びYともに判決を不服として控訴した。

## 二 判決の要旨

控訴審は、原審判決を支持し、次のように判示した。

- (1) 本件店舗を閉鎖するに至る要因について、原告において社会経済情勢等の見通しを含む経営判断の誤りがなかったとはいえないので、Xがした本件店舗の閉鎖は、譲渡契約に規定する「自らの都合による店舗施設の運営停止」として、本件土地譲渡契約に定める買戻しの事由に該当するものである。
- (2) 本件土地譲渡契約において、違約金の支払いを求めることができる旨を約定したからといって、何ら新住法及び民法五七九条の買戻しに関する規定ないしその趣旨に反するものとは解されない。

(3) Xは、本件土地譲渡契約の締結に当たり

「高層」の建物を建築する予定であったのであり、その建築期間を遅くとも本件土地の所有権が移転した日から三年以内と約束したのであるから、本件土地譲渡契約に定める建物建築義務に違反したことは明らかである。

(4) Xが本件店舗の出店を決定した判断自体がXの自主的な経営判断であることは否定できず、したがって、Xは、社会経済情勢等の変化の予測が外れた結果を基本的には自己の責任として引き受けなければならぬことはいうまでもないが、Aの説明がXの判断に影響を与え、本件店舗の出店を決定させた事実を無視することは衡平の見地から相当ではない。Yが五割以上を出資するAが社会経済情勢等の変化の予測を誤り、結果的には実現不能の計画を立て、これを實現可能なものとしてXに説明しながら、その予測が外れたとみるや、自らは計画を大幅に見直しておきながら、Xに対しては、本件店舗の閉鎖は、全面的にXの経営判断の誤りによるものであるとして責めを負わせることは、著しく信義則に反するものといわざるを得ない。本件においては、これらの事情から、信義則によって違約金を減額すべきものである。

として、X及びYの各控訴を棄却した。

### 三 まとめ

本件土地譲渡契約における違約金条項は、民法四二〇条のいわゆる賠償額の予定であつて、同条一項後段に規定するとおり、裁判所は、その額を増減することができない。

しかし、裁判実務では、高額の賠償額が予定されている場合には、損害賠償義務者にそ

の全額の支払いを命ずるのは、酷に過ぎることもあるため、公序良俗違反、信義則等の法理を適用して、その是正を図る傾向にある。本判決は、民法四二〇条一項後段の規定にもかかわらず、信義則を適用して、その減額を認めた判例であつて詳細な事実認定ともあわせて、今後の同種事案の参考になるものと考えられる。

(調査研究部長)

### 最近の判例から

(6)

## 接道義務違反についての説明義務

(大阪高判 平二一九・三〇 判タ二〇四二一―一六八) 中澤 恭

新築戸建住宅の売買において、建築基法上の接道義務を満たしていないのに建築確認を受けた土地付建物について、隣接する購入者との合意書によって通路としての提供が合意されていたとしても、売主業者や媒介業者は、接道義務違反や適法な建築確認を取得していないことについての説明義務違反による損害

賠償責任は免れ得ないとした事例(大阪高裁 平成一一年九月三〇日判決 確定 判例タイムス一〇四二号一六八頁 判例時報一七二四号六〇頁)。

### 一 事案の概要

買主Xら二名(共有、持分各一/二)は、平