

最近の判例から

(9)

建築条件付宅地分譲の契約を合意解除して締結された
建売住宅の売買契約に違法性がないとされた事例

(神戸地判 平一五・四・一七 ホームページ下級裁主要判決情報) 中村 行夫

建築条件付宅地分譲の契約を合意解除して締結された建売住宅の売買契約において、建物の施工状態等を不満としてなされた債務不履行による契約解除、建売住宅の違法な青田売りを隠蔽するためになされた一連の契約行為の無効による手付金の返還、及び違約金の支払等の訴えについて、違法行為があったことを認めるに足る確たる証拠がないとして買主の主張をしりぞけた事例(神戸地裁平一五・四・一七判決(控訴) ホームページ下級裁主要判決情報)

一 事案の概要

平成一二年一二月、Xは、Y(宅建業者)との間で、土地について売買代金を二、一八一万円とする土地売買契約、並びに、Y及び建築会社A(訴外)との間で、当該土地上に建築する建物について、請負代金を二、四九九

万円とする請負契約を締結した。

契約の締結に当たって、Xは、建物の二階と三階とを反転させることを希望し、Yもこれに応じて設計図の変更を行い、設計変更料・水回り工事一式はすべて代金額に含まれるとの特約が付された。その際、Yは、Xに対し、反転に伴い三階に設置される浴室の床面が一〇〇mmほど高くなる可能性があることを説明し、Xはこれを了承した。

平成一三年一月、XとY及びAは、土地売買契約及び請負契約を合意解約し、同日、XとYは、当該土地及び当該土地にYが建築する建物について、売買代金を四、六八〇万円、代金完済を同年五月(当初の契約の残金清算・建物完成日と同じ)とする売買契約(以下「本件売買契約」という。)を締結し、手付金として当初の契約においてXが支払った手付金等の合計(二三〇万円)が合意により充

てられた。

同年二月、Xは、建物工事を行うAから、標準仕様のユニットバスを使用した場合、三階浴室の床面が約三〇〇mm高くなってしまふとの申し入れを受けたが、許容できないとしてこれを拒絶し、その対応策の検討を求めた。その後、Xは、浴室直下の二階クローゼットの天井梁部分は突出するが天井高の確保ができ、三階部分の床がフラットになる工事方法の説明を受けてこれを了承するとともに、天井梁の突出部分を一〇〇mm以下にすることを要望した。

その後、XとY及びAは打合せを重ね、段差の発生に関しては大筋においてまとまっていたが、Yは、その交渉が完全にまとまらないうちに、同年三月、Xの了解を得ないで低床のユニットバスの据付を先行させ、しかも据付工事の結果、天井梁の突出部分は約一三〇mmとなり、Xの希望する一〇〇mmの範囲内には納まっていなかった。

同年四月、Xは、書面で、Yに対し、Yの債務不履行による契約解除の意思表示を行うとともに、違約金の支払を求め、また、同年五月の本件売買契約の支払期日に、Yは外構工事を除く工事を完成させたが、Xは、残代金の支払をしなかった。

同年八月、Xは、Yの債務不履行及び一連の契約手続が、建売住宅の違法な青田売りを隠蔽するための脱法行為であり法律上無効であると主張して、本件建売契約の解除、手付金の返還及び違約金の支払等を求めて訴えを提起した。これに対し、Yは、同年十一月、Xの残代金不払による契約解除及び違約金の支払を求めて反訴した。

二 裁判所の判断

これに対し、裁判所は次のように判断し、Xの請求を棄却して、Xの代金不払による契約解除を認め、Xに違約金残金(二三四万円)の支払を命じた。

(1) Yに、建物の施工に関し段差の発生を一〇〇mm以下にする等の確定的な約束があつたとは認められず、本件建売契約を解除されてもやむを得ないような合意違反や、説明義務違反ないし誠実義務違反があつたとは認めることができない。したがって、XがしたYの債務不履行を理由とする本件建売契約解除の意思表示の効果を認めることはできない。

(2) 一連のYの行為に、宅建業法三三条及び三六条並びに不動産の表示に関する公正競争規約五条の規制を免れるための違法行為

があつたことを認めるに足る確たる証拠はなく、手付金の支払が無効であるとするとXの主張は採用できない。

三 まとめ

融資金額を増額するため等の理由で、建築条件付宅地分譲の契約を合意解除して、建売住宅の売買契約に変更するという手続は数多く見受けられるが、裁判でこのような手続の違法性が正面から取り上げられたことは稀なことだといえる。

本事例は、建物に関して間取り等の変更要望を取り入れているので、請負契約に実質性があつたものとして、業法に関する違法性の主張は退けられたものと思われるが、実態の伴わない請負契約が同様の手続により合意解除され、新たに売買契約が締結されるような場合には、一連の行為が業法上の脱法行為として捉えられる可能性があるものと思われる。本判決は一つの事例を示したものとして捉えるのが適切であろう。