

## 最近の判例から (14)

# リゾートマンションの使用利用券の買戻金額を変更したことは債務不履行にあたるとして契約解除が認められた事例

(東京地判 平21・6・24 判時2060—96) 町田 務

ホテル形式のリゾートマンション購入と同時に、共有持分権者が会員となり本件ホテル等の利用を目的とするクラブに入会した法人が、会員に対し発行される利用券について、クラブ規定では1枚1万円で買取る旨定められ、安全確実な財テクになると宣伝されていたにもかかわらず、その後一方的に変更されて1枚470円にまで下落したことから、クラブ契約の債務不履行を理由として、売買契約及びクラブ契約の解除と売買代金の返還等を求めた事案において、クラブ契約の債務不履行があり、その履行がなければ売買契約の目的が達成されないような特段の事情が認められるとして、クラブ契約のみならず売買契約をも解除できるとした事例（東京地裁 平成21年6月24日判決 一部認容、一部棄却（控訴） 判例時報2060号96頁）

## 1 事案の概要

平成4年、原告法人Xは被告不動産会社Yからリゾートマンション（本件ホテル）の共有持分権を購入する売買契約（本件売買契約）を締結し、同時に本件ホテル等の利用を目的とするクラブ（本件クラブ）に入会した。

本件クラブ規定では、会員に対し冬期及び夏期特別期間等に本件ホテルを利用できる利用券を年間20枚発行し、未使用の利用券は1枚につき1万円で買い取る旨定められていたが、平成8年からは1500円、平成13年からは470円に変更されたことなどから、平成20年、

Xは本件売買契約及び本件クラブ契約を解除し、共有持分権登記の抹消手続き及び本件ホテル共有持分権の売買代金、本件クラブ入会登録料、平成5年から平成15年までの本件クラブ年会費の返還を求めてYを提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を一部認容した。

### (1) 本件クラブ契約の相手方

本件クラブ入会申込書の宛先がYとされ、事務局はYの本社内にあること、連絡先がYとされていること等の事実によれば、本件クラブはYが本件ホテル等の利用のために企画、運営するものと認められるから、Xが締結した本件クラブ契約の相手方はYと認められる。

### (2) 債務不履行の有無

本件ホテルの共有持分権の得喪と本件クラブ会員たる地位の得喪は不可分のものとして密接に関連付けられているから、別々の手続きがとられているとしても、本件クラブ契約の債務不履行があり、その履行がなければ本件売買契約の目的が達成されないような特段の事情がある場合には、本件クラブ契約のみならず本件売買契約をも解除することができるというべきである。本件クラブ規定では、利用券1枚につき1万円で買い取る旨定められ、Yは本件ホテル等の利用が魅力的であるとともにこの買取システムが安全・確実な財

テクになると宣伝したこと、Xは本件ホテルの利用とともにこの買取システムにより一定の利益を得られることにも魅力を感じて本件売買契約を締結したことが認められ、XにとってYに利用券を買取請求できる権利は、本件ホテルを利用する権利とともに、会員としての基本的で重要な権利の一つであると解すべきである。本件クラブ規定では1枚1万円と定められた買取金額が平成8年から85%、平成13年からは95.3%も減額され、Xにとっては極めて不利益な変更であり、かかる変更についてはXの承諾が必要であったというべきである。YはXが買取請求を行っていたから変更に同意していた旨主張するが、買取請求には期限があり、徒過した場合には減額された金額すら得られなくなる可能性があったことからすれば、上記事実をもってXが減額に同意していたと直ちに推認することはできない。上記金額を一方的に変更し、同金額で買取をした点においてYにはクラブ契約の債務不履行があるというべきである。なお、本件クラブ規定には、買取金額は経済情勢の変動等により予告なしに改定する場合もある旨定められているが、利用権の買取請求をすることができる権利が会員の基本的かつ重要な権利であることに鑑みると、これが不利益を受ける会員の承諾を必要としない趣旨であるとするれば、かかる規定は無効といわざるをえず、仮に有効と解する余地があるとしても、不況による稼働率の低下がこの事由にあたりないことは明らかである。

Xとしては本件売買契約を締結した目的の約半分が無に帰したに等しく、同契約の目的が達成されないことは明らかである。したがってXは本件クラブ契約のみならず、本件売買契約をも解除することができる。

### (3) 返還金額

Xは、本件売買契約の解除による原状回復

として、Yに対し、売買代金、所有権保存手数料、不動産管理委託料を請求することができる。しかし、本件クラブ契約は継続的契約であり、その履行によって契約を締結した目的が達成されないような特段の事情は窺われないから、既に履行が終わった入会登録料及び平成4年から平成15年までの年会費については返還を請求することができない。

### 3 まとめ

本件は、同一当事者間で締結された二個以上の独立した契約のうち、一の債務不履行を理由に他の契約を解除することができるかが問われたケースである。

同様の紛争に関し判例は、債務不履行により契約を解除するには要素たる債務であることを要し、契約の外見、形式にかかわらずその不履行があれば契約の目的が達せられないような債務は、要素たる債務としている。

二個以上の契約から成る場合であっても、それらの目的とするところが相互に密接に関連付けられていて、社会通念上、いずれかが履行されるだけでは契約を締結した目的が全体として達成されないと認められる場合には、甲契約の債務不履行を理由に乙契約をも解除することができるとして、屋内プール完成遅延を理由に、スポーツクラブ契約のみならず、同時に契約したリゾートマンションの売買契約をも解除することができるものとした最三小平成8年11月12日判決（判時1585号21頁）がその典型例である。

こうした紛争は比較的多いが、クラブ規定のうち会員の基本的かつ重要な権利の不利益変更については、会員の同意を要するものであり、関係者としては、不利益変更に関して、責任ある対応を行うことが求められている。