

最近の裁判例から (2) – 売買契約の錯誤無効 –**増築部分の建築確認申請が行われていないことを錯誤理由とした契約無効の主張が棄却された事例**

(東京地判 平30・6・18 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

中古住宅の買主が、売主から建物の物干し場、車庫について、建築確認申請が行われていない説明を受けていないとして、錯誤による売買契約の無効を主張し、不当利得返還請求、不法行為に基づく損害賠償請求を行ったが、売主に説明義務があったとは認められない等として棄却された事例（東京地裁 平成30年6月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年2月19日、買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・個人）との間で、媒介業者Aを介して、本件土地建物について、下記内容の売買契約（本契約）を締結し、同日、Xは、Yに手付金を支払い、Yは、Xに本件土地建物を引き渡した。

＜本契約の概要＞

- ・ 売買代金 1850万円、手付金 30万円
 - ・ 残代金 1820万円（平成28年10月31日）
 - ・ 特約 売主は、本契約締結後、買主が本件建物に居住することを承諾するが、買主は、残代金支払予定日まで、月額4万円を売主の指定口座に前月月末までに支払うこととし、当該支払代金は売買代金の一部とする。残代金支払予定日は厳守し、万一その支払が不可能な場合は手付金及びそれまで支払った金員は売主のものとし、本契約は解除される。その場合、買主は、残代金支払予定日から1週間以内に本件建物から立ち退く。
- Xは、Yに対し、平成28年10月31日までに、

特約に基づき、同年3月分から10月分までの各月額4万円の合計32万円を支払ったが、残代金支払予定日に残代金を支払わなかった。

そこで、Yは、Xに対し、平成28年11月4日に書面で、本件売買契約に基づく売買代金から手付金30万円及び上記の既払金32万円を控除した残額1788万円を、同書類到達後1週間以内に支払うよう催告し、同書面は同月5日にXに到達した。

その後、Yは、Xに対して、平成28年12月16日、本件建物から退去して本件土地を明け渡すことを求める訴え（前訴）を提起した。

前訴において、Xは、本件建物は経年劣化が進んでいて、建物の支柱となるべき3本の鉄柱（本件支柱）が腐食し、その先端と地面との間に20cm程度の空間が生じており、そのため近い将来に本件建物全体が倒壊する危険があるとした上で、これらの瑕疵は一般に経年劣化として受忍すべき限度を超えるものであるから、本契約の締結に際し、Xは、Yに対して説明義務を負うところ、Yはこれらの瑕疵を売買契約書に記載せず、説明もしなかったとして、本契約に係るXの意思表示は錯誤により無効である旨主張した。

裁判所は、平成29年10月26日、本契約に無効を来すような動機の錯誤がYにあったとはいえないとして、Xの主張をいずれも排斥し、Xに対し、本件建物からの退去と本件土地の明け渡しを命ずる判決を言い渡した。

Xは、これに控訴せず、同判決は、同年11月14日に確定した。

Xは、平成29年11月15日、本件建物の増築部分について建築確認が行われていないにもかかわらず、YがこれをXに説明しなかったから、本契約は、Yの詐欺により錯誤に陥って締結されたものであり、無効であるなどと主張し、本訴を提起したが、Yは、前訴判決に基づく強制執行の申し立てにより、平成29年12月20日、本件土地建物の引渡しを受けた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xのいずれの請求も棄却した。

(本契約は錯誤により無効か)

Xは、本契約締結前に本件土地建物を現地で確認した際に、物干し場等が簡易な工作物であることを認識したと認められ、一般にこのような簡易な工作物を建物建築後に設置するには建築確認を受けないことが少なくないのが実情と考えられることからすれば、本契約において、物干し場等が建築確認を受けていることが本契約の内容となっていたとは認めることができない。

また、本契約の特約として、本件建物内外部、付帯する設備について経年劣化及び性能低下等があることをXにおいて承諾することに合意していること、本件建物の築年数、売買代金等に鑑みると、本契約において、物干し場等に経年劣化が生じていないことが本契約の内容になっていたと認めることができない。

したがって、本契約の無効を来すような動機の錯誤があったということはできず、本契約が無効であるとはいえない。

(Yの説明義務について)

本契約において、物干し場等が建築確認を受けていることが本契約の内容になっていたとは認められず、また、本契約の目的及び取引上の社会通念に照らし、物干し場等が建築

確認を受けていないことや本件支柱の腐食等の状況を認識していれば、Xが本契約における意思表示をしなかったであろうとは認めがたいことなどからすれば、売主であるYには、物干し場等について建築確認が行われていないこと等を買主であるXに説明すべき義務があるとはいえないから、Xの主張は、その前提において失当であり、採用することができない。

3 まとめ

本事案において、XとYが締結した本契約では、特約で、契約締結後、引渡しまでの間、Xが月額4万円を支払えば本件建物に居住できると定めている。

Yは、Xが残代金支払予定日に残代金を支払わなかったため、前訴を提起せざるを得なくなり、Xが建物の引渡しを受けていたために、強制執行の申し立てまで必要となってしまっている。

不動産売買では、一般的に、買主の売買代金の支払いと売主の物件引渡しは同時履行と考えられているため、本事案のような特約は、買主側に余程の事情がある場合に限られる。

トラブル回避の観点から、媒介業者は、売主、買主の一方の事情を安易に売買契約に特約として反映させるのではなく、紛争に発展した場合の解決まで想定した特約内容の検討を行う必要があると思われる。

トラブルになるリスクが高い契約内容となる場合には、売主・買主は、契約を締結しないという判断が(媒介業者は契約をしないというアドバイスをすることが)必要であることを再認識させられる事案である。

(調査研究部調査役)