

最近の裁判例から (1)－契約上の義務の履行－

売買契約の特約に定められた確定測量図が交付されていないとして買主による契約解除が認められた事例

(名古屋高判 令和元年・8・30 判例時報2483-30) 葉山 隆

土地の売主が、買主の残代金不払いにより契約を解除したとして、買主に違約金の支払いを求めた一方、特約に定められた隣地所有者の立会を得て作成された確定測量図が交付されていないことから契約を白紙解除したとして、買主が売主に支払済手付金の返還を求めて反訴した事案において、買主の手付金返還請求が認められ、売主の請求は棄却された事例（名古屋高裁 令和元年8月30日判決 判例時報2483号30頁）

1 事案の概要

平成29年2月、X（原告・個人・売主）とY（被告・法人・買主）は、宅建業者Aの媒介により、a市内に所在する土地（本物件）の売買契約（本契約）を締結した。

《本契約の概要》

- ・ 売買金額：7500万円
- ・ 手付金：375万円
- ・ 違約金の額：750万円
- ・ 残代金支払・引渡期日：平成29年5月29日
- ・ 売主は、買主に対し、残代金支払日までに隣地所有者の立会を得て、資格ある者の測量により作成された本物件の確定測量図を交付する。
- ・ 売主が上記確定測量図を作成できなかった場合は、買主は売主に通知して、本契約を解除できる。この場合、売主は買主に受領済み金員を返還するが、買主に対する損害賠償の責めは負わない。

Xは、本契約締結後間もなくB調査士に本物件に係る隣地所有者からの境界確認書の取得と測量を依頼し、同年4月には、1件を除いて各隣地所有者の署名押印のある境界確認書を手に入れた。しかし、残り1件の隣地所有者Cは境界に異議を唱えたわけではなかったが、本物件から自己所有地に越境している擁壁の処理が納得できないとして、境界確認書への署名押印を留保した。

XとYは引渡期日を同年7月まで延期し、その間にXはBから、①本物件は平成22年に換地処分がなされたものであること、②平成27年に本物件とC所有地について、Cの前所有者の立会を得て確定測量が行われており、a市に保管されている確定測量図と換地処分図の境界は一致していること、③所轄法務局から、Cの署名押印がある境界確認書がなくても本物件の分筆登記に支障がない旨の確認が得られたこと等を聴取し、Yに対してCから境界確認書の徴求ができなくても確定測量図として支障がない旨を申入れた。これに対してYは、Cの署名押印が得られていない確定測量図では納得できないとして、同年8月にAを通じてXに本契約の白紙解約を求めた。

同年9月、XはYに残代金支払いの催告と本契約の解約予告をしたところ、同年10月、YがXに約定の確定測量図交付の催告と本契約の解約予告の意思表示をした。

平成29年11月、XはCから境界確認書への署名押印を得られないまま、本物件を6600万円で購入したDに売却した。

その後XはYに違約金の支払いを求めて提訴した一方、YはXに手付金の返還を求めて反訴した。これに対して原審は、Yの請求を認容し、Xの請求を棄却したところ、これを不服としたXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原審の判断を支持し、Xの控訴を棄却した。

(Xは本契約上の義務を履行したか)

境界確認書にCから署名押印が得られなかったことに争いはないところ、Xは、現にその後Dはこれがない確定測量図により分筆登記が行っていたことからして、本契約上の義務は履行したと主張する。

しかしながら、本契約において売主であるXは、残代金支払日までに「隣地所有者等の立会を得て」作成された確定測量図をYに交付する旨が定められており、実際に隣地所有者等の立会を経て作成された確定測量図を交付する義務をXは負っていたものといえる。また、仮にCが立会に応じていたとしても、買主は係る事実の有無や、立会の結果、隣地所有者が境界を承諾したか否かを自ら確認することは容易ではないため、「隣地所有者等の立会を得て」というのは、物理的な立会の機会を隣地所有者に与えれば足りるものではなく、書面による承諾を得る義務を課す趣旨であると解すべきである。

またXは、平成27年に作成された確定測量図が存在し、分筆登記も可能であったことから、Cの立会は不要であった旨を主張する。

当該確定測量図により分筆登記が可能であったとしても、本契約において売主であるXは、特段の留保を付すことなく義務を負うことを買主であるYに約している以上、XはYに対して、隣地所有者の立会を得て作成された確定測量図を交付する義務を負っていたと

解するのが当事者の合理的意志に合致するというべきで、実際にもXは、本契約締結後にC以外の隣地所有者から署名押印がある境界確認書を取得しており、Cからもこれを取得すべく行動しており、これがないままYに残代金の請求をするようになったのは、Bからの説明を受けた後になってからである。

また、Xは、Yとの売買価格大きく下回る金額で本物件をDに売却しており、現隣地所有者からの境界確認書を取得できないことは、売買価格に影響するものであると考えられる。

(結論)

よって、Xの控訴を棄却する。

3 まとめ

本件は、法務局での分筆や地積更正登記が可能な確定測量図でも、契約に定められた確定測量図の要件を満たさないとして、買主主張の契約の白紙解除が認められた事例である。

ひとくちに「測量図」と言っても、隣地所有者の立会を得ないで作成する現況測量図も含め、様々なものがあることから、測量図の作成・交付を売主の義務とする契約を締結する際には、売主はどのような測量図を交付する必要があるのか、また売主は地積更正登記の責任まで負うのか等について、契約締結時に売主・買主間で認識に齟齬がないように合意をしておく必要があると考えられる。

売主が引渡しまでに地積更正登記をしなかったことは契約の本旨に従った債務の提供にはあたらないとされた事例(東京地判 平22・2・26 RETIO79-108)も見られるので、併せて参考にしていきたい。

(調査研究部主任研究員)