

最近の判例から (2)－条件が成就した場合の効果－

不可分一体取引とした複数の売買契約における買主業者の借地権者の建物取得の条件が停止条件とされた事例

(東京地判 平27・10・22 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

買主業者が借地権者の建物を取得することを条件とし、それぞれの契約が不可分一体取引とした複数の土地等の売買契約に関し、借地権者が建物を第三者へ売却した後に、売主が土地等を第三者へ売却・登記移転したことについて、買主業者が売主の債務が履行不能になったとして契約解除と違約金の支払を求めた事案において、買主業者の主張を排斥して請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年10月22日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年5月29日、不動産業者X（買主・原告）は、一体として公簿面積の合計が約285㎡の4つの土地のうち、Y1（売主・被告）が所有する土地1を1200万円、土地2を3600万円で売買する契約を締結し、手付金合計250万円を支払った。なお、土地1には借地人A（訴外）が所有する建物（以下「A建物」という。）、土地2には借地人B（訴外）が所有する建物（以下「B建物」という。）が存し、また、Bは土地2の隣接地を所有していた（以下、B建物とBの所有地を併せて「B土地建物」という。）。

土地1の契約には「本契約とA建物の売買契約は、不可分一体取引とし、XがA建物の売買契約を締結する事ができないと判断した場合は、本契約は白紙解約となり、Y1は受領済みの手付金を原告にすみやかに返還する。」と約定され、土地2の契約には「本契約とB建物の売買契約は、不可分一体取引と

して、同時に成立し、万一、XがB建物を取得する事ができないと判断した場合は、本契約は白紙解約となり、Y1は受領済みの手付金をXにすみやかに返還する。」と約定された。

5月31日、XとY2（売主・被告）は、4つの土地のうちY2が所有する土地3及び建物と土地4を1億1500万円で売買する契約を締結し、手付金500万円が授受された。

XとY2の契約には「本契約と後記表示の一体物件（注：土地1、土地2、A建物、B土地建物を意味する。）の売買契約は、不可分一体取引として、同時に成立し、万一、Xが一体物件を取得する事ができないと判断した場合は、本契約は白紙解約となり、Y2は受領済みの手付金をXにすみやかに返還する。」と約定された。

7月1日、AはA建物を不動産業者C（訴外）に売却し、同月17日付で所有権移転登記手続を行った。

7月8日、Bは、B土地建物をCに売却し、同月16日付で所有権移転登記手続を行った。

8月6日、Y1は土地1及び土地2をCに売却し、Y2は土地3及び建物と土地4をCに売却し、それぞれについてCへの所有権移転登記手続を行った。

8月13日、Y1及びY2は、受領済みの手付金をそれぞれ地方法務局に弁済供託した。

9月30日、Xは、Y1及びY2が土地及び建物をCに売却して所有権移転登記手続をしたことから、Y1及びY2の債務が履行不能になったとして、それぞれの契約を解除する

旨の意思表示をして、違約金（売買代金の2割）の支払を求めて提訴した。

裁判では、Y 1 及び Y 2 は「各契約は X が A 建物を取得すること等を停止条件として不可分一体の取引として締結されたもので、X が A 建物を取得できないことが確定して停止条件の不成就が確定したので契約は無効となった」と主張し、X は「約定は X にのみ解約権を付与した定めで、文言上『不可分一体取引』であると記載されているとしても A 建物等を取得することを停止条件とする契約であったと解することはできない」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、X の請求を棄却した。

- (1) 各契約は、A 建物及び B 土地建物の売買契約が不可分一体の取引とされ、X が、A 建物又は B 土地建物の売買契約を締結することが、それぞれ停止条件として付されていたものといえる。
- (2) A 建物及び B 土地建物が第三者に売却され所有権移転登記手続がされた時点で社会通念上いずれも X において取得することができないことになったといわざるを得ない。したがって、各契約は、停止条件の不成就の確定により、いずれも効力が生じないこととなった。
- (3) X は、各契約の約定はいずれも X のみに解約権を付与した定めで、Y 1 及び Y 2 は X の担当者のその旨の説明に異議を述べることなく契約書に署名・押印したと反論するが、担当者がそのような説明をしたとは認められない。
- (4) 各契約には、残代金支払は不可分一体取引の対象となっている物件の取得時とされており、X が対象物件を取得できない限り Y 1 及び Y 2 は売買代金の大部分を受領できない状態にとどめ置かれ、このような状況の下で、

約定が X のみに解約権を付与した定めと解することはできない。契約書全体を整合的に見た場合、約定は「『万一、X が不可分一体の物件を取得する事ができない』と（一般的に）判断した場合は、本契約は白紙解約となる」との定めと解するのが相当である。

- (5) X は、Y 1 又は Y 2 は、民法547条（催告による解除権の消滅）に基づき催告することができたと反論するが、催告したとしても X の解除権が消滅するものの契約は存続し、引き続き残代金を受領できない状態が継続することになり、Y 1 及び Y 2 にとっては何の解決にもならない。

3 まとめ

売買契約で「条件が成就した場合の効果（民法127条）」を定める場合、当該条件が停止条件であるか解除条件であるかの明示がないと当事者間の見解の相違により本事例のような紛争となる。

「X（買主業者）が判断した場合」との条件は、一定の状況（前提条件の不成就）のときには、X に事業計画変更等の余地を残そうとした業者側の意図が想定されるが、売主（消費者）の保護や取引の公正の観点からすれば、X に一方的に有利な内容で、不動産業者と非業者の契約の特約としては適切ではない。

複数の土地を取りまとめて行う事業では、一部の不成就が全体計画に大きな影響を及ぼすが、不成就となる位置や面積等によっては変更が可能なこともあるので、計画段階で全体取りまとめが必須であるか否かを検討したうえで、変更の検討も可能だと判断したときには、一般的な不動産売買契約の「融資利用の特約」のように、「解除期日」を設定した「解除権留保」型の解除条件付契約として買主の保護と取引の安定を図るべきであろう。

（調査研究部調査役）