

最近の判例から (1)－建築条件付土地売買契約－

建築条件付土地売買契約において、停止条件の不成就が確定したとする、買主の手付金返還請求が認容された事例

(東京地判 平28・11・25 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

締結した建築条件付土地売買契約につき、請負契約を締結しないことが確定したとして買主が売主業者に手付金の返還を求めた事案において、買主は売主に対する不信感・不安感から請負契約の締結を取りやめたと考えられ、買主の故意の妨げにより本件停止条件は成就したとみなすべきとの売主の主張には理由がないとして、手付金の返還、年6分の割合による金員の支払い及び訴訟費用の負担を売主に命じた事例（東京地裁 平成28年11月25日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年10月、買主X（原告・個人）と売主Y（被告・不動産業者）は、本件土地につき、売買代金6180万円、手付金300万円、契約締結後3か月以内に一戸建住宅（本件建物）の建築工事請負契約（本件請負契約）を締結することを停止条件（本件停止条件）とする不動産売買契約（本件契約）を締結した。

XとYは、本件契約締結後、本件建物について、複数回にわたりメールや面談にて打合せを行ったが、同年12月11日にXはYに対して、本件請負契約を締結しないこと、及び、本件停止条件の不成就が確定したので手付金の返還を請求する旨を通知した。

しかし、Yは同月18日付にて手付金の返還を拒否する旨をXに通知、また、再度のXの催促に対し翌年2月1日付にて、Xが故意に停止条件の成就を妨げたから、Yは条件が成就したものとみなすことができ、Yには手付

金返還義務はない旨を通知してきたことから、Xは本件訴訟を提起した。

Xは、請負契約を締結しないとした理由について、「①方位の変更、地形が変わり間取りが希望どおりにならなかったこと、②買主が指定した設備・仕様の別途費用の見積りが本件売買契約締結前と大幅に違う見積りが提出されたこと、③本件売買契約締結前にモデルルームで説明された標準仕様と、打合せ時に説明された標準仕様のグレードが違ったこと、④打合せ時の図面のミス（道路幅・斜線等）が多いこと、上記①～④より、安心して建築を任せられないこと。」を列挙した。

一方Yは、「方位等に誤りがあったことは認めるが、磁北と真北の違いは建築自体に何ら影響せず、面積の減少も1㎡以下で精算義務はない程度で建築自体には何ら影響はしないし、建築費用の増額分183万円余はXがグレードを上げた部分であり、それ以外の増額分323万円は当初見込んだ概算金額から差異が生じたものであり、最終的にYが負担することを提案しており、Yは誠実に対応・交渉してきたが、Xは本件請負契約に向けて努力する信義則上の義務を怠り、故意に本件停止条件の成就を妨げたものであるから、Yは本件契約の効力が発生したとみなすことができ（民法130条）、手付金を返還する義務を負わない。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を全

部認容した。

(1) Yが本件契約締結後に示したプラン図は、契約締結時に示していたプラン図と比較して、方位等が異なっていたところ、Yは当該差異について説明した事実はいかなるものでもない。プラン図について、実際の建築に影響を及ぼすほど重要なものか否かにかかわらず、方位など通常不変であると考えられる点について、変更の理由も特段説明されないままに以前と異なった図面を提示されれば、Xが不安を抱くのは当然である。

また、費用の点についても、突然見積りが数百万円も増額され、またそのうち大部分がYの見込み違い等に起因するとなると、XがYに対し不信感・不安感を抱くのも当然であって、当該部分をYが負担を申し出たとして直ちに払拭されるものではない。

Xは、このようなYに対する不信感・不安感から、本件請負契約を取りやめたと考えられるのであって、そこに不合理・不当な理由はなく、信義則に反すると認められる事情もいかなるものでもない。したがって、Xが、故意に本件停止条件の成就を妨げたものと解することはできない。

(2) 以上によれば、Xが本件停止条件の成就を故意に妨げたから本停止条件が成就したものとみなすべきであるとするYの主張には理由がない。

したがって、Xが平成27年12月11日に本件請負契約を締結しない旨意思表示したことにより、本件停止条件は不成就となったのであるから、YはXに対し、手付金300万円及びXが支払を求めた日の後日から支払済みまで商事法定利率による年6分の割合による金員を支払う義務を負い、訴訟費用はYの負担とする。

3 まとめ

建築条件付き土地の広告において建物の参考プランを掲載する場合、当該プランに係る建築価格を表示することとなっているが、これはあくまで参考のプラン・価格である。実際の建物プランは、買主の意向に沿って決めていくフリープランであることから、広告上の参考プラン・価格との間で乖離が生じることは少なくないようである。

また、注文住宅においては、建築プラン決定までに3か月以上を要することが多いが、建築条件付き土地売買契約の停止条件期限の多くは3か月以内となっている。期限が迫るなか、比較的短期間でのプラン決定が、買主の真の意向との間に齟齬を生じさせる要因になることもあると思われる。

本件は、このような乖離・齟齬が生じ易い状況の中、売主業者がミスを多発し、それらについて買主の納得のいく十分な説明を行わなかったことで、買主は売主業者に対して不信感を抱き、請負契約を締結しないことを決めている。プロである売主業者が、自ら信頼を失墜させたにもかかわらず、一般消費者である買主に対して、本件請負契約の成就に向けて真摯に努力するという信義則上の義務を怠ったとする主張が認められなかったことは当然のことであろう。

宅建業法令においては、宅建業者の取引の相手方が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、宅建業者が正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、または妨げる行為を禁止している。本件は手付解除ではないが、停止条件の不成就が確定し、買主が手付金返還請求を申し出たのに対し、正当な理由なく手付金を返還しなかった売主の行為は、前記禁止行為と類似していると思われる。

(調査研究部調査役)