

最近の判例から (1)－説明義務・予定図面－

売主提示の建築参考図面通りの建物建築ができないことを理由とする買主による契約解除に伴う手付金返還請求が棄却された事例

(東京地判 平28・8・30 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

売買契約締結後に売主が、当該売買契約は仲介者を介して売主から示された設計図通りの建物の建築を前提として締結されたものであるのに、その設計図記載の建物は条例に反し建築できないから、売買契約は錯誤により無効であるとして、支払済み手付金の返還を求めた事案において、設計図通りの建物建築を前提とする買主の動機を、売主が認識していたとは認められず、動機の錯誤による無効をいう買主の主張は理由がないとして請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年8月30日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年11月中旬、賃貸マンション建築用地の取得を検討していたX（原告・法人・コンサルティング業）は、A（宅建業者）から東京都a区内に所在するY（被告・法人・宅建業者）所有の土地（以下「本物件」という）の紹介を受け、その際に本物件の資料（以下「本件資料」という）の交付を受けた。本件資料には、住宅地図・地積測量図・固定資産税評価証明書等と併せ、一級建築士B作成の建築プラン（以下「本件設計図」という）が含まれていた。また、その際にXは、Aから本件設計図記載の建物（以下「本件建物」という）が建築可能である旨の説明を受け、本件建物の建築を動機（以下「本件動機」という）として、本物件を購入することとした。

同月26日、Aらの媒介で、以下の条件にてXとYとの間で本物件の売買契約（以下「本

件売買契約」という）が締結された。①売買金額:7800万円、②手付金:390万円、③決済日:同年12月19日、④買主が決済日までに残代金を支払うことができない場合は、買主は手付金を放棄し、本件売買契約は解除となる。

12月初旬、Xはa区役所に本件建物の建築についての相談（以下「本件相談」という）に行ったところ、本件建物はa区集合住宅建築条例に定める隣地境界線からの離隔距離を確保できておらず、建築不可である旨の指導を受けた。これを受けてXは、建物規模を縮小しても同様の事業目的が達成できるかを決済日直前まで検討するとともに、本物件に設定された抵当権抹消等の手続きを司法書士に委任し、Yに必要書類の準備等をさせた。

最終的にXは、本件建物と同様の収益性を確保し得る建物の建築を断念し、決済日である同年12月19日付け書面により、Yに対して本件動機に基づき締結した本件売買契約は要素の錯誤があるので本件手付金の返還を求める旨の催告を行い、同書面は、同月22日にYに到達した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) 本件建物の設計が本件条例に反することをXが本件相談以前に認識していたことをうかがわせる事情も存しないこと等からすると、Xは、本物件上に本件建物を建築するか、少なくとも建築できることを前提として本件

売買契約を締結したものであると認められる。なお、Xは、本件相談後直ちにYに対し異議を述べず、司法書士に本件売買契約を前提とする登記手続の準備等を進めさせたが、Xは、本物件の収益性に着目して本件売買契約を締結したものと認められるから、Yに直ちに異議を述べるのではなく本件建物を建築するのと同様の事業目的の達成可能性を検討したことも不自然とはいえない。

(2) 動機の錯誤は、その動機が相手方に明示又は黙示に表示されれば要素の錯誤となるが、相手方がその動機を認識している場合は黙示の表示がされたと解される。

本件売買契約当時、YがXの本件動機を認識していたか否かについて、Xは、固定資産税評価証明書等Yが保有しあるいはYのみが保有し得る書面が本件資料に含まれていることや、土地所有者の許可を得ること無く第三者が同土地上に建築する建物の設計図を作成することは通常考え難いことなどを根拠に、Yは本件設計図を作成したか、少なくとも本件設計図を利用して売買を勧誘することを容認していたと主張する。しかし、Yは、かつて仲介業者の求めに応じ、本物件の固定資産税評価証明書を交付したこと、地積測量図については法務局においても取得することが可能なものであること等も踏まえると、本件資料に固定資産税評価証明書や地積測量図が含まれていることから直ちに、Yが本件設計図を作成し、あるいはこれを利用した勧誘を容認したとは認められない。

また、作成依頼者、作成年月日などの本件設計図の作成経過は何ら明らかでないが、建築士に建物設計図の作成を依頼するには相応の対価の支払を要することから、土地売買の単なる仲介者が、売主（土地所有者）の了解を得ることなく同土地上に建築可能な建物の設計図を作成することは一般には考えにく

い。しかし、本件売買契約における仲介者のなかには、当初は本物件の購入を検討していた者もあり、例えばこれらの者において本物件の購入の検討にあたり本件設計図を作成した可能性も否定できない。

このため、Yが売却を急いでいたこと等を踏まえても、Yが本件設計図を作成し、又はこれを利用した売買の勧誘を容認したことを認めるには足りない。

(3) このようなことから、YがXの本件動機を認識していたことを認めるに足る証拠はなく、他に、本件動機が表示されたことを認めるべき事情もないため、動機の錯誤による無効をいうXの主張は理由がないから、これを棄却することとする。

3 まとめ

本事例は、動機の錯誤を理由とした買主の契約取消しの主張が認められなかったものである。

実務上、買主の建築予定建物が売主に明示されたうえで、土地の売買契約が締結されることは稀であろうが、本事例でも判示されている通り、動機の錯誤は、相手方がその動機を認識していない限り認められないことから、買主は、そのことを踏まえ、取引に対応する必要がある。

動機の錯誤については、認められなかった事例としては、東京地裁 平27・2・10（RETIO 104-142）があり、また、認められた事例としては、高知地裁 平21・9・15（RETIO77-134）があるので、参考にされたい。

（調査研究部調査役）