

最近の裁判例から (1)－借地権付建物の売買契約における売主の義務－

借地権付建物の売買契約の特約において、売主が地主に金融機関に対する融資承諾書面の発行の事前承諾を得るとしたことは、努力義務にすぎないとされた事例

(東京地判 平30・7・4 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

借地権付建物の売買契約において、売主が地主から金融機関に対する融資承諾書の発行の事前承諾を得られなかったとして、買主が契約解除及び違約金を求めた事案において、特約の事前承諾を得ることは、努力義務にすぎないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成30年7月4日判決 一部認容 控訴（後、取下げ）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年2月、買主X（原告：宅建業者）は、売主Y（被告：個人、交渉は代理人弁護士により行われた。）が相続により取得した借地権付建物（本件建物）について、建物を再建築し、転売する目的で媒介業者の媒介により、売買契約（本契約）を締結した。

（売買契約書の概要）

- ・ 売買代金：800万円
- ・ 手付金：50万円
- ・ 残代金：750万円（平成28年3月31日支払）
- ・ 違約金：売買代金の20%
- ・ 特約条項：売主は、土地賃貸人から以下の事前承諾を得る。
 - ①再建築の承諾
 - ②2年以内の借地権再譲渡の承諾料の免除
 - ③借地権の取得
 - ④建物に対する抵当権等の登記
 - ⑤金融機関に対する融資承諾書面の発行
- ・ 借地権譲渡承諾の特約に基づく契約解除期

日：平成28年3月18日

平成28年3月、XとYは、Yへの相続登記が未了のため、残代金支払日を5月31日に延期する旨合意した上で、同年5月18日、本件建物について、Yへの相続登記が完了した。

同年5月19日、Yは地主A（寺、交渉は代理人弁護士により行われた。）に対し、Xとの本契約の内容を説明した上で、借地権の譲渡について承諾するよう求めた。

同年5月20日、AはYに、土地所有者の借地権譲渡承諾書及び土地賃貸借契約証書のひな形を送信するとともに、以上の書面の内容についてXから要望が出た場合には事前には相談してほしい旨連絡した。

YはXの依頼により、譲渡承諾書の内容についてX要望の検討をAに求めたが、Aは再建築や2年以内の借地権再譲渡の承諾料の免除は了承したが、融資承諾書面の「土地に抵当権等の権利が設定されている場合は抹消すること、借地人が地代を支払わなかった場合等により借地契約を解除する前には必ず銀行に連絡すること」については了承しなかった。

同年6月22日、XはYに対し、同年6月30日に残代金の支払いを行うので、所有権移転登記、借地権の譲渡承諾書及び融資承諾の書面交付を催告したが、Yは、AはXが要望する融資承諾書面の発行に応じないとしている以上その取得は不可能であり、同内容の書面を取得する法的義務もYにはないと回答した。

その後Xは、Yの融資承諾書取得等の債務不履行を理由に契約を解除し、Yに違約金210万円の支払いを求める本件訴訟を提起した。

これに対しYは、本件特約条項は、Yに書面取得の努力義務を定めたものにすぎない、本件特約条項は契約の一般有効要件たる具体性、特定性を欠き無効である、当該特約が法的拘束力をYに負担させるものであるならば、一方的に消費者の利益を害するものであるから、消費者契約法10条により無効である、などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Yに債務不履行があるとしたXの主張を棄却した。

(Yの債務不履行)

借地権譲渡の地主の承諾取得は、借地権付建物の売買契約では、売主の目的物引渡債務の履行上、必須の手續であり、地主の承諾が得られない場合、承諾に代わる許可を得るといふ代替手段も存在するが、融資承諾書面発行の地主の事前承諾取得は、売主の同債務の履行上、必要となるものではなく、地主が承諾しない場合の代替手段も存在せず、売主が予め取得することを確約できないから、Yに対し、このような事前承諾を取得すべき債務を一方的に負担させるのは酷である。

また、本件建物を購入したXが、その後、再建築するか否か、その時期や再建築について金融機関から融資を受けるか、その融資の具体的内容、抵当権設定の有無等は、いずれも本契約の締結、履行の時点では確定的なことではなく、Yにおいて、融資承諾書面の発行に書式まで指定してAの事前承諾を取得することは必ずしも容易ではない。

そもそも、このような事前承諾が得られなければ、Xによる抵当権の設定が一切不可能になるのではなく、本来的にはXが、再建

築や融資が具体化した時点で、Aに直接承諾を求めれば足りる事柄であるから、Yが予め事前承諾を地主から取得しておく必要性自体が乏しいというべきである。

以上によれば、XとYは、本契約において、Aから借地権譲渡承諾書を取得すべき債務をYが負担する旨合意したものであるが、それを超えて、Xが要望した融資承諾書面の発行について事前承諾を取得すべき債務を負担することまで合意されていたものとは認められず、Xが要望した融資承諾書面の発行について、Aの事前承諾が得られるよう努力すべき債務を負っていたにとどまるものというべきである。

(消費者契約法による特約の無効)

仮に本件特約条項が、X主張の内容の融資承諾書面発行の事前承諾を取得する債務をYに課すものであるとすれば、同条項は、Yの尽力のみでは取得することが困難な地主からの事前承諾を取得すべき債務をYに負わせるものであり、それが達成できない場合にはYの債務不履行となり、かつ、これを回避するための解除権も認められておらず、著しく不合理な内容というほかないから、信義則に反して消費者である被告の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法10条により無効というべきである。

3 まとめ

本判決は、借地権付建物の売買契約において、売主が地主から金融機関に対する融資承諾書面の発行の事前承諾を得ることを法的義務とすると、契約内容等を踏まえると酷であることから、努力義務と解し、買主の解除の無効を認めたものである。

借地権付建物の売買契約における売主の義務の設定については、本判決も踏まえ、慎重な対応が求められる。(調査研究部調査役)