最近の裁判例から (3) - 敷地内残存物と契約の履行 -**埋設管を撤去しなかったとして決済に応じなかった買主業者に対する売主の違約解除が認められた事例**

(東京地判 平30・3・13 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

土地の売主が、決済日に買主が、契約を履行しなかったとして契約を解除し、違約金の支払いを買主に求め、他方、買主が、売主が約定の埋設管撤去を怠っていたので決済を留保していただいただけであるのに、売主は、第三者に土地を売却し、履行不能になったとして違約金の支払いを売主に求め反訴した事案において、買主請求を棄却し、売主請求を認めた事例（東京地裁 平成30年3月13日判決 本訴認容・反訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年3月、売主X（原告：個人）と買主Y（被告：宅建業者）は、X所有の土地建物（本件各土地、本件建物、併せて本件不動産）について、媒介業者の媒介により売買契約（本契約）を以下の内容で締結した。

（売買契約書の概要）

- ・ 売買代金：1億5,100万円
- ・ 手付金：100万円
- ・ 内金：655万円（平成28年4月14日支払）
- ・ 引渡日：平成28年7月29日
- ・ 違約金：売買代金の10%

Xは、本契約締結の際、Yに対し、本件各土地の状況について、第三者の配管埋設及び敷地内残存物等は無いなどと説明した。

平成28年6月頃、本件各土地に対する西側隣地上建物の屋根等の越境が発覚したため、XとYは、同年7月28日に、その越境が解消するまで、本契約に基づく引渡日を延期することとし、引渡日を同年9月30日に変更する

旨合意した。西側隣地所有者は、同年8月頃、建物について工事を行い、越境を解消したが、同年9月に、新たに西側隣地の電線の越境が発覚したため、XとYは、再度、引渡日を同年12月19日に変更する旨合意した。その後、西側隣地所有者は、同年11月に電線の越境を解消した。

また、Xは、本件各土地の南東側に存する雨水枡（本件雨水枡）の一部が、本件各土地に越境していたため、弁を縮小するなどの工事を行い、越境を解消した。

さらに、この頃、東側隣地から本件各土地の地中に埋設管（本件埋設管）が越境していることが発覚し、Xは、媒介業者を通じて、Yに対し、本件埋設管を除去する工事を行うなどと報告した。

Xは、品川区から本件埋設管は使用していない旨の確認を得たとして、同年12月6日、品川区から指導された工法に従い、本件各土地の地中の埋設管を解体して、土嚢を詰め、本件雨水枡の南側をコンクリートで固めた。

その後、Xは、媒介業者を通じて、Yに対し、同年12月16日を決済日とする旨を通知した。これに対し、Yは、Xに対し、本件雨水枡の放流先の問題が残ったままでは本件不動産の引渡しを受けられない、一旦、白紙撤回するなど伝えた。

Xは、同年12月16日に、本件不動産の決済の準備を備え、媒介業者と共に本契約に基づく履行の提供をしたが、Yは売買代金を支払わなかった。Xは、Yに対し、同年12月20日

付け内容証明郵便にて、同年12月26日、本契約に基づく残代金を支払うよう催告するとともに、Yがこれを支払わなかったときは同日の経過をもって本契約を解除する旨の意思表示をし、同内容証明郵便は、同月22日、Yに到達した。

その後、Xは、平成29年2月に、本件不動産を別の宅建業者に売却し、その旨の登記を了した。

Xは、Yに対し、売買契約の債務不履行に基づき、約定の違約金、遅延損害金の支払いを求め、提訴したが、Yは、本件不動産を二重に売買し、登記を了したことは債務不履行にあたるとして、Xに対し、反訴請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xに債務不履行があるとしたYの主張を棄却した。

XとYは、本契約締結後、両者間の合意に基づき、引渡日を2度にわたり変更し、その間、西側隣地上建物、上空の電線、本件雨水枡の越境がそれぞれ解消されたこと、Xが、本件埋設管を解体して土嚢を詰めるなどの工事を行い、越境を解消したこと、Xは、Yに対し、平成28年12月に、本件不動産の引渡し準備を整え、履行の提供をしたことが認められる。

本件各土地は、Yは、豪雨などによりオーバーフローの可能性が極めて高く、宅地として転売が予定される土地として通常有すべき性状を備えていないと主張するが、それを認める証拠はなく、本契約における債務の本旨は、本件不動産を原状で引渡すことにあると解され、Xの履行の提供が債務の本旨に従っていないとはいえない。

また、品川区役所の回答書に本件雨水枡がマンホールに接続されていると記載されていることが認められるが、Xは、同年12月に、

本件埋設管を解体して、土嚢を詰め、本件雨水枡の南側をコンクリートで固めたことが認められる。

Xが、解体した本件埋設管を再接続する合理的な理由がうかがわれないこと、Xが、本件埋設管を再接続する工事を行ったことを認めるに足りる証拠はないことから、Yが主張する事実を推認することはできず、他にYが主張するに足りる証拠はない。

よって、Xが、同年12月の内容証明郵便にて、Yに対し、債務の履行を催告した上で本契約の解除の意思表示は有効であり、Yは、Xとの合意に基づき違約金として売買代金の10%に相当する1,510万円の支払義務を負う。

3 まとめ

本事案は、売買契約時に、売主が、買主に、敷地内残存物等はないと説明したが、後で、越境物や残置物が判明し、トラブルとなったものである。

判決では、売主の越境物や残置物を除去する対応を求め、売主には債務の本旨に従った履行の提供があったとされたが、トラブル防止の観点からは、売主、媒介業者は、敷地内残存物等については、正確な説明を求めるとともに、現地内覧等で、状況把握を適切に共有することが重要であろう。

(調査研究部調査役)