

最近の裁判例から (2)－借地権売買と承諾料－

借地権付き戸建の売買契約解約に伴い、支払済み承諾料の返還を土地所有者に求めた売主の請求が棄却された事例

(東京地判 令和元年・11・27 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

借地権付き戸建を売却する契約を締結した売主が、当該売買契約が買主の違約により解除されたことから、土地所有者に対して支払済みの承諾料の返還を求めた事案において、当該売買契約が解除されたことが、直ちに承諾料を支払うことの合意に消長を来すものではないとして売主の請求が棄却された事例(東京地裁 令和元年11月27日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成30年12月、本件建物及び本件借地権の売主X(原告)は、買主Aとの間で、5380万円で売却する売買契約(本件契約)を締結した。本件契約には、契約違反による解除の違約金として、相手方に対し、売買代金の20%を請求できる旨の定めがあった。

平成31年3月14日、本件土地所有者Y(被告)、X及びAは、

- ① Yは、Xから本件借地権の譲渡に係る承諾料550万円の支払を受けることを条件に、本件借地権をAに譲渡することを承諾すること
 - ② Xは、Yに対し、同月19日に本件承諾料を支払うこと
 - ③ YとAは、上記承諾の効力発生後に本件土地の賃貸借契約を締結すること
- を合意し、同月19日に、Xは、Yに対し、本件承諾料550万円を支払った。

しかし、同年3月26日、XとA間において、①本件契約は、Aの売買代金支払義務の債務

不履行を理由として解除されたこと

②Aは、Xに対し、本件契約約定の違約金1076万円を同月29日に支払うこと

③Xは、Yに対し、支払済み承諾料の返還を求めるように努め、返還があった場合は、Aに延滞なく相当額を返還すること

を合意し、同月29日に、AはXに対し違約金を支払った。

同年4月10日、Xは、Yに対し、本件契約の解除を理由として、本件承諾料の返還を求めたが、Yが返還を拒んだことから、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を棄却した。

(売買契約の解除が承諾料支払合意の解除にも及ぶとの主張について)

Xは、XがYに対し本件承諾料を支払う旨の合意は、XとA間の本件契約解除の合意により解除されたか、その合意の効力はYにも生ずると主張する。

しかし、①本件契約解除の合意は、XとA間で合意されたものであること、②承諾料支払に関する合意は、Y、X及びAの三者間で合意されたものであるが、本件借地権の譲渡の承諾や本件承諾料の支払に係る部分は、XとY間で合意されたものであること、③Xは、本件契約が解除される可能性があることを想定でき、その場合に支払済みの本件承諾料の返還を求めることができる合意をするなどの

対応も可能であったにもかかわらず、そのような定めはもうけられていないこと、④本件契約解除の合意では、Xは、Yに支払済みの承諾料の返還を求めるように努める旨の定めがあるのみで、XとAも、本件契約が解除されたからといって、当然には本件承諾料の返還を求めることができないと認識していたことが認められる。これらを照らせば、本件契約が解除されたからといって、直ちに、XとY間の本件承諾料の支払の合意の効力に消長を来すものではない。

(承諾料支払合意の錯誤無効の主張について)

Xは、本件契約が解除されることはないと思信して、Yとの間で本件承諾料支払の合意をしたのであるから、錯誤により無効であると主張する。

しかし、契約は、約定のとおり債務が履行されることを予定して合意されるものであるし、他方で、どのような契約であれ、相手方の債務不履行の可能性を否定することもできない。したがって、本件承諾料支払の合意の当時、Xにおいて、本件契約に係るAの代金支払債務が履行されるものと信じたにもかかわらず、実際には履行されなかったというだけでは、民法95条の要素の錯誤があるとはいえない。

(Yの承諾料保持は公平でないとの主張について)

Xは、Yが本件承諾料を保持することが公平でないと思主張するが、Xは、Aとの間では、本件承諾料支払の合意が有効であることを前提として、本件承諾料を支払って本件借地権譲渡につきYの承諾を得たにもかかわらず、Aに代金支払債務の不履行があったとして、本件契約を解除し、Aから違約金1076万円を取得しておきながら、Yに対して本件承諾料の返還を求めるについては、一転して、本件承諾料支払の合意が錯誤により無効であると

主張するものであり、Yが、本件承諾料を保持することが直ちに公平に反するとはいえない。

(結論)

以上のとおり、Xの請求は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本事例は、売主が、借地権付き戸建の売買契約が解除になったことから、土地所有者に対し、支払済みの承諾料の返還を求めて棄却されたものである。

売主からすれば、借地権譲渡がなされないことになったにもかかわらず、承諾料は返還されないことは納得できないことかもしれないが、裁判所は、棄却理由のひとつとして、承諾料支払の合意は売主と土地所有者、売買契約解除の合意は売主と買主で、異なる当事者間の合意であることを挙げている。また、仮に売買契約が解除となったときに承諾料の返還を求めるのであれば、承諾料支払の合意にその定めをもうけておくべきであると判示している。

借地権付き建物の売買契約は、売主の意思だけでは買主との契約を履行できないという特殊性を考慮して、土地所有者の賃借権譲渡承諾を得られなかった場合、売主に解除権が与えられていることが一般的である。他方、本事例のように、売主と土地所有者間で承諾料の授受があるときは、予め賃借権譲渡承諾の合意内容に、売買契約が解除されたときの承諾料の取り扱いについて定めておくことがトラブル防止になると思われる。

(調査研究部調査役)