

最近の判例から

(9)

マンション売買価格の増額変更特約

(東京地判 平九・一〇・一五 判タ九八八―二一〇) 中澤 恭

昭和六一年にマンションを、代金三億円、但し他の売買価格のうち坪当たり単価の最高値により増額し得るとの特約付きで売却した売主が、同特約に基づき、平成七年に二億四、〇一九万円の差額の支払いを求めた事案において、消滅時効は成立しておらず、事情変更の適用はないとして、その請求を認容された事例(東京地裁 平成九年一〇月一五日判決 控訴 判例タイムズ九八八号二一〇頁)。

一 事案の概要

売主Xは、昭和六一年一〇月一七日、港区南青山のマンション二〇五号室(六九・九三㎡)を、買主Yに、三億円で売却した。

Yは、隣地に本社ビルを所有し、創立百周年記念事業として、新本社ビル建築のため、本件マンションの買収を始めたもので、Xは、当初売却の意思はなかったが、本件マンション

の各室の買収価格のうち最高水準価格であれば買収に應じるという条件を出したところ、Yがこれに応じたので、次の特約条項を付して、売買契約を締結した。

特約条項は、①Yは、Xに対して、本件マンションの購入価格中最高値(坪当たり単価)を保証し、②Yは、すべての購入価格をXに開示し、③Xは、開示された購入価格中の最高購入価格(坪単価)を選択して、本件売買価格を変更することができ、④Yは、Xの変更選択後一月以内に、差額をXに支払わなければならない、とするものであった。

Yグループは、その後本件マンションの買収を続け、平成三年四月一〇日には、六〇一号室(五八・四九㎡)四億五、一八二万円で購入したが、Xに対しては、いっさい購入価格を開示しなかった。

Xは、平成七年一〇月三十一日、Yに対し、

価格変更権を行使したとして、差額の支払いを求めて、提訴した。

Yは、①本件坪単価は敷地面積を含めたものであり、②本件価格変更権は売買契約締結後五年で時効消滅し、③本件契約締結後バブル経済の変動があり、事情変更の原則により本件契約は失効した、と主張した。

二 判決の要旨

(1) 本件判決の「坪単価」については、分子の「購入価格」は、区分所有建物及び敷地権の対価全体を指し、分母の「面積」は、本件契約書上敷地権の持分割合を敷地面積に換算した数値の記載がないから、一般の取引通念どおり、専有面積を指すと解すべきである。

(2) Xが価格変更権を行使するには、Yの購入価格がすべて開示されていることが前提となり、その開示がなされるまでは、Xの選択による価格変更権は行使し得べき状態にないから、時効は進行しない。

(3) 六〇一号室の一平方メートル当たり単価は七二二万四、七三九円になるから、本件差額は、五億四、〇一九万九八円から三億円を減じた二億四、〇一九万九八円となる。

(4) 本件契約後の不動産価格の変動は大幅なものがあるが、Yの計画は変更されずに継続しており、Xが請求を行わなかったのはYが情報を開示しなかったからであり、他方、事情変更の原則の適用を認めると、Xは差額の支払いを期待して買収に応じたにもかかわらず、期待はずれの結果を甘受せざるを得ず、より有利な時期に買収に応じる機会を奪われたことになる等の事情があるから、Xの請求が著しく信義公平に反するものではない。

(5) 従って、Yは、Xに対し、二億四、〇一九万九千九百八円を支払え。

三 まとめ

本件は、マンション買収に応じない売主に對し、最高水準価格変更権を付与して買収した事案である。本件のような価格調整条項は、本件判決が指摘するように、マンション全体を買収しようとする買主にとって、買収に応じない売主を説得する材料として魅力的なものであり、合理性のある条項である。しかし、本件の場合、全体の買収が予想外に長期化し、契約締結後、バブル経済とその崩壊による不動産価格の高騰と暴落があった。

現段階で考えると、差額二億四、〇一九万

円の支払いは高過ぎるように見えるが、本件判決は、種々の事情を考慮の上、買主の主張する事情変更の原則の適用はないとした。

契約締結の際、契約条項には細心の注意を払う必要があると考えさせられる事案である。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(10)

振込指定の合意違反の振込み

(名古屋地判 平一〇・一二・九 金商一〇七九一八) 伊藤隆之

土地買収にあたり、根抵当権の事前解除について根抵当権者と振込指定の合意をした場合、土地買収代金の振込みについて根抵当権者の利益を侵害しないようにすべき注意義務があるとして、同合意に反して、土地所有者の求めに応じ土地買収代金を指定口座以外の口座に振り込んだ市に對し、不法行為責任を認めた事例(名古屋地裁平成一〇年一二月九日判決 控訴 金融・商事判例一〇五七号八頁)。

有土地に根抵当権(極度額三億七、〇〇〇万円、被担保債権三億四、五〇〇万円)を有していたが、同土地がY市の公園用地として買収されることに伴い、Aから根抵当権事前解除の協力要請を受けた。

Xの担当者xは、平成七年九月、AとともにY市Y係長と、根抵当権の事前解除について協議した。その際、xは、Xの代理受領又はC銀行X口座への振込みを打診したが、Yから拒絶され、C銀行A、Bら口座に振り込む振込指定の検討を依頼された。

Xは、検討の結果、これに応じることとし、Aに對し、YからXへの事前解除お願い書の

一 事案の概要

X(C銀行系列金融会社)は、A、Bら所