

建築条件付土地売買の トラブル実例について

研究理事・調査研究部長 番場 哲晴

はじめに

- 1 建築条件付土地売買とは～民法上
- 2 建築条件付土地売買とは～行政（法）上
- 3 広告での規制事例
- 4 特定紛争での建築条件付土地売買
- 5 判例
- 6 行政庁による処分
- 7 消費者はどうすればよいか

はじめに

建築条件付き土地売買は、特に大都市圏近郊の住宅地で見られる。好条件の土地は稀少性を持つことが、その理由の一つであろう。

「教えて!goo」で、「建築条件付き」を検索すると、数百件がヒットする。中でも「いい土地は、業者がすぐ抑え、建築条件付で売出す。素人には、建築条件なしの土地の入手が難しいが、どうしたら」という問いが数十件ある。建売住宅より注文住宅を选好し、中でも業者選定自由の物件を选好する消費者が相当数いるということであろう。

次に、「建築条件付土地で、請負契約をしたが、建築業者のプランが気に入らない…」とトラブル段階の問いも数十件ある。

当機構や各行政庁への相談も多い。

この件に関しては、判例等の実例が、相当バラエティのある契約やトラブルの実態をわかりやすく示していると思われるので、それを中心に取り上げることにする。¹²

なお、意見にわたる部分については、執筆者の私見であることを了承願いたい。

1 建築条件付土地売買とは～民法上

解除条件又は停止条件を付して、売買契約を結ぶことは、可能である。

売買対象の土地上で、（住宅）建築の請負契約を売主（等）の建築業者と結ぶことを条件とするのが、建築条件付土地売買である。

売買後、建築業者の設計プランを買主が検討し、設計について合意が成立し、請負契約が結ばれ（＝条件が成就す）れば、売買契約は白紙解約できなくなる。条件不成就の場合、売買は白紙解約され、土地が売主の手に戻る。条件付売買の一種で、法的には問題ない。

2 建築条件付土地売買とは～行政（法）上

(1) 広告規制

よい土地の売主という優位な立場を、業者が利用しようとするのは、自然だが、請負契約の締結に過度に拘り、買主が「拘束」と感じるようになると、トラブルとなる。

これを取引段階で規制する行政法規はないが、広告上の自主規制がある。

独占禁止法の趣旨に照らして、土地の売主の優越的地位の利用を防止するためのもので、公正競争規約6条がそれに当たる。同条では、建築条件付き土地取引の広告に関し、

- ア 建築条件付土地である旨
- イ 請負契約の締結期限
- ウ 建築条件不成就の場合の白紙解約
- エ 設計プランに関する事項
 - (ア) 買主のプラン採択の際の自由判断保証
 - (イ) 当該プランによる建築代金を明示することを要求している。

以前は、売主と建築業者の(同一人又は親子会社である)一体性、締結期限は3か月以内、停止条件に限ること、も条件となっていたが、2003年以降、はずれている。

(2) 3か月以内の意味

上の「3か月」は、本来、建築条件付土地売買の契約→最長で3か月は設計内容と金額の協議→請負契約の締結又は破談→土地の売買契約の効力確定又は土地の売買契約の白紙解除 という流れを想定したものである。

3か月あれば、十分な協議により、納得できる請負契約を結ぶことが可能であり、また、解除も仕方ないと買主は考えよう。

例えば3日以内だと、買主は売買の解除をこわがり、十分なプランの検討をしないままに、請負契約をしそうであり、逆に、余りに長く解除可とすると、取引の安定性を害する。

従って、3か月はある程度合理的だったと思われるが、上限規制は最短規制ではなく、また、仮に売買契約上「3か月以内」としていても、実際には請負契約を同日にすることが多いので、広告規制だけで契約実態を変更するほどの力はなかったようである。

3 広告での規制事例

公正競争規約に違反する事例としては、2004年の本誌58号p10がある。³

それによれば、首都圏公取協は、(確認前の)新築分譲住宅を建築条件付売地として広告したことに関し、課徴金賦課をした。

土地だけで売るという広告をしながら、実際には建築請負契約を結ばざるを得なくなることの防止が、規制の本筋だが、このケースは、建築条件付土地売買で広告しながら、実は建売というケースである。優越的地位の利用というより、虚偽、おとりに近い。

買主は、広告通りに、建売よりも自由度が高い建築条件付土地売買であると主張できるはずだが、このケースでは、建築業者がプランを変更する気がなく、実態はまさしく建売、違法な建築確認前の建売である。確認後着工すれば販売リスクが生じるが、それを避け、かつ、早期の広告をするために、建築条件付土地売買としたものであろう。

4 特定紛争での建築条件付土地売買

本誌では特定紛争案件を紹介しているが、最近では、次の2件が建築条件付土地売買の関連である。

(1) 1998年度2号案件(1999年の本誌43号p66)

①事案の概要

買主Xが、1996年6月、業者Aの媒介で、売主業者Yと建築条件付土地売買し、また、請負業者Zと建築請負契約を締結し、土地の手付金50万円、中間金114万円、請負代金250万円、計414万円を支払った。また、1997年

1月、上棟の際、中間金150万円を支払った。上棟後、Xは多数の不具合箇所を発見し、Zに対し、欠陥箇所の改善と150万円の返還を求めた。Zは、150万円を返還し、建物を取り壊し、基礎補修工事をして、Xに仕様説明をしたが、Xは、同年4月請負契約解除を通知した。

②和解の内容

- ア XY間の土地売買契約の合意解除
- イ XZ間の建築請負契約の合意解除
- ウ YとZが受領済みの金員414万円(50+114+250+150-150)のうち、207万円をXに返還

③契約の特徴と進展度

請負業者が売主と違うケースであるが、契約当時の広告規制上は、まだ、一体性が要求されていたと思われる。

売買契約と請負契約の間の期間も、広告規制上最長3か月だったが、ほぼ同時。

上棟までなされたのに白紙解約(金銭負担は折半)となった。そこまで行きながら、土地売買が解除となったのは、Yからすれば予想外のリスクではある。

(2) 2003年度5号案件(本誌59号p45)

①事案の概要

買主Xは、2003年9月、売主業者Yと、建築条件付土地を代金3260万円で売買契約を締結し、手付金160万円を交付し、同日、代金を1220万円とする請負契約を締結し、手付金100万円を支払った。

Xは、売買契約の締結前に、Yと設計の打合せをし、その際自身の要望を伝え、Yも了解し、契約日にYは設計図案をXに交付した。

翌月、XはYのプラン・対応に不信を抱き、契約の白紙解除と支払い済みの手付金(計260万円)の返還を要求した。

②和解の内容

ア XY間の土地売買・建築工事請負契約の合意解除

イ Yには260万円の返還義務あり

ウ Xには解決金として、Yに対し20万円の支払い義務あり

③契約の特徴と進展度

売主業者=建築請負業者のケースである。

売買と同日に請負契約を結んでいる。

請負契約は正当に成立しており、(1)とは違うものだろうが、最後は信頼関係が崩壊した(いうまでもないが、本件でも以下のケースでも、「建築条件付土地売買→買主と建築請負業者の信頼関係が崩れやすい」では全くない。施主が自由に請負業者を選んだ純然たる請負でも、両者の意見が食い違い、信頼関係が崩れた事例はいくらでもあろう)。

Yは設計作業等を行っており、その分なのか、20万円はXからYに交付(260万円から控除)することになった。よくいわれるが、日本では普通の戸建て住宅の設計費用は、工事費用と分離・明確化されていないことが多い。そのため、設計協議が相当あっても、破談の場合、設計分の手間代を請求することも難しく、丸損である。買主も、破談になった業者の設計のまま施工は別業者にするというのではなく、その分を払う気にはならず、この救済は無理か。20万円はともかく、「請負契約破談で違約金支払い+建築条件解除」というセットもよいかもしれない。もっとも、違約金が比較的少額なら、最初から破談にしようとする買主が増加する可能性もある。

5 判例

- (1) 神戸地判2003年4月17日(HP下級裁判要判決情報 2004年の本誌56号p57) 建築条件付宅地分譲の契約を合意解除して締結

された建売住宅の売買契約に違法性がない
とされた事例

①事案の概要

2000年12月、買主Xは、宅建業者Yとの間で、代金を2181万円とする土地売買契約を結び、同日、Xは、Y及び訴外Aとの間で、請負代金を2499万円とする建築請負契約を結び、手付金を合計で230万円交付した。

2001年1月、XとY、Aは土地売買契約、請負契約を合意解除し、同日、当該土地にYが建築する建物及び土地について、売買代金を4680万円とする契約を締結し、解除された両契約での手付金230万円を、新契約の手付金に充てた。

同年4月、XとY、A間の設計についての食い違い、Yによる独断的工実施などから、信頼関係が失われ、Xは書面で、Yに対し、債務不履行による契約解除の意思表示を行うとともに、違約金を請求。

Yはその後到来した完工期日に工事を終わらせ、残代金を請求したが、Xは不払い。

Xの請求：建売契約の解除、手付金返還、違約金支払い請求

Yの反訴請求：Xの残代金の不払いによる契約解除、違約金支払い請求

②判決の内容

X敗訴。建物の間取り変更などの（請負としての）実質的行為があり、最初の建築条件付土地売買も法律的に問題なく、その後合意解除した土地建物売買も有効で、Y側に解除もやむなしとなるような合意違反、説明義務違反、誠実義務違反はなかったとされる。

Xに対し、違約金残金（234万円）の支払いを命じる。

③契約の特徴と進展度

Xの主張は、最初の建築条件付土地売買が建築確認前の物件の青田売りを隠すもので無効ということにあり、実際、2000年12月の時

点、その前の広告の時点では、3と同じようなケースだったのである。

しかし、それが正規に解除され、新しい土地住宅売買契約が正規に結ばれたので、問題とされなかった。

(2) 名古屋高判2003年2月5日（HP下級裁
主要判決情報 2004年の本誌57号 p128）
建築条件付宅地分譲の広告文言に基づき手
付金の返還請求が認められた事例

①事案の概要

2001年3月、買主Xは宅建業者Yとの間で、土地について売買代金を3861万円とする契約を結び、手付金200万円を交付した。3か月以内にXがYとの間で建築請負契約を結ぶことが条件となっていたが、請負契約が成立しない場合についての記載はなかった。しかし、Yが出した「住宅情報」誌の広告では、「3か月以内に建築しないことが確定した時、或いは建築請負契約が成立しない場合は白紙解除」となっていた。

Xは、売買契約の日に、Yを請負者とする請負金額2000万円の建物基本契約並びに設計請負契約を締結し、手付金100万円を交付した。この建物基本契約は、施工面積37坪までの金額を算定したもので、XY間の打合せを経て、後日正式契約を締結するものであり、Xがこの基本契約を解除した場合は、100万円の手付金を違約金とすることになっていた。

同年6月、Xは正式契約を締結できないとし、建物基本契約の解除を申し入れた。

Xは、土地売買契約の手付金200万円の返還を求めて提訴。

②判決の内容

1審では、X勝訴。

高裁も、X勝訴。広告文言は、独占禁止法に抵触しないために顧客を保護する重要な意

義を有す。土地売買契約に明記されていなくても、契約内容になっている。

土地売買契約の際に、5000～6000万円の建築請負を予定しており、37坪2000万円の基本契約は、Yとしても拘束力を予定していないもの。もし、Yが広告文言の適用を避けるために、建物基本契約を締結したのなら詐欺的行為。

③契約の内容と進展度

ここでは「3か月以内に結ぶ」と、広告上の規制には正しく添っているが、4の2ケース、5(1)のケース同様、売買当日に請負契約を結んでいる。それ自体は問題ないであろう。

上のケースは、元々、建築についても多少の協議があって、「建物基本契約」がなされたと考えられるが、判決は、広告文言を契約内容と同一視した上で、本件の建物基本契約は、建築請負契約でないとした。

建物基本契約即独占禁止法違反としたわけではないが、それだけでは解除の抑止効果は生じない、ということのようである。

設計協議段階で破談となったケースである。

6 行政庁による処分

建築条件付土地売買に関し、ストレートに宅建業法違反を問うことは通常できない。しかし、勿論、違反条項があれば処分される。その場合も、殆どが指示処分のようなものである。

(1) 重説違反のケース

①事案の概要

〇〇年11月、買主Xは、売主業者Y1と建築条件付土地売買契約をし、引渡しを受けた。契約には、建築はY1に依頼すること等の特約があったが、重説時にその説明は無かった。

取引主任者Y2は、記名押印はしたが、説明はしなかった。

4年後、Xは材工分離の建築をY1に依頼したが、Y1は拒否した。

②契約の内容と進展度

当時の広告規制では請負契約は最長3か月以内に、となっていたが、本件では請負契約は数年後でもよく、その場合は、Y1に限る内容であろうか。

Xは、建築条件付を説明されていないのに、「律儀に」Y1に依頼しているが、材工分離で、Y1にとって不得意で儲からないので拒否した、ということか。

この場合、むしろY1にとっては、建築条件付でない、普通の売買の方が、4年も経ってから解除などを言い出されなくて済むという利点があるのだが。

(2) 重説書記載違反+手付保全措置不備のケース

①事案の概要

〇〇年7月、Xは、自宅の売却に関し、業者Yと専任媒介契約を結び、また、Yを売主とする建築条件付土地売買契約を締結した。

翌月、Yの媒介でXの自宅の売買契約が結ばれ、Xは自宅の売却代金の一部を中間金として支払ったが、Yは手付金等の保全措置を講じなかった。その翌月、Xは残代金を支払い、Xへの移転登記も完了した。XはYとの間で、建築設計についての協議を進めたが、信頼関係が失われたとして、建築条件付土地売買の解除を求め、提訴した（後に和解し、建築条件はなくなる）。

②契約の内容と進展度

このケースでは、売主業者に、自宅の売却も依頼している。

知り合いなのか、建築条件付土地売買の際に、請負契約を焦らせて結んだということだ

もなく、売買後に、両者が真剣に協議しているようである。

Xが提訴という強気の手段にて、建築条件をはずすという形で和解が成立している。

(3) 広告違反+重説書記載違反+不成就の場合の措置不記載のケース

①事案の概要

Xが建売住宅のチラシを見て売主業者Yに尋ねたところ、建物は無く建築条件付土地売買だった。〇〇年4月XはYと土地売買契約を締結し、同時に請負契約を締結した。それぞれの手付金として、少額を支払った。

設計協議段階で、食い違いが判明し、信頼関係が失われた。Xのローン申し込みが銀行から拒否されたので、Xは白紙解除を申し入れたが、Yは、提携ローンを勧めたのにXが勝手に銀行に申し込んだとしながらも、解除には応じた。しかし、Yが建築確認のために出した費用はXが負担せよと主張。

②契約の内容と進展度

3と同じような建売偽装型である。

ローン特約もあり、白紙解除はそちらで。

請負契約は結ばれたが、5(2)と同様、本当の契約とみなされていないようである。

その後、建築設計協議はなされ、そこで破談となった。

(4) 請負契約分の報酬請求のケース

①事案の概要

〇〇年3月、買主Xは、媒介業者Yの媒介で、売主業者Aから土地を買い、同時に建物建築を建築業者Bに依頼した。

契約書は「土地売買・建物請負契約書」として一体で、Yは土地代金と請負代金の総額の3%相当を媒介手数料として受け取った。

②契約の内容と進展度

土地建物の販売契約ならその合計の3%を

手数料としてもよいが、請負の金額分は不可である。請負業者の紹介行為は、宅建業法と無関係な行為で宅建業法の規制を受けないという主張は成立しない。

7 消費者はどうすればよいか

本稿執筆は、先日、買主Xさんからあった次の電話相談が、直接の契機である。⁴

「Q ハウスメーカーY社の媒介で、業者Aの土地を建築条件付きで買いました。Yとの請負契約が条件で、売買契約当日、金額も設計も決めないまま「基本契約」を結びました。その後、Aに土地の残代金を払い、登記が移転しました。Yとは設計の話合いをしましたが、気に入ったプランがありません。白紙解約か、建築条件はずしをして貰えればいいのですが、どちらもデッドロック状態です。ゼロに戻したいとAに話をしましたが、『もう無関係』と言います。請負契約の違約金は5%ですが、Yはそもそも請負の解約に応じるつもりはないようです。」

前章までを読まれた方なら、これを次のように解析した上で、方策を考えるであろう。

売主業者Aは、ハウスメーカーYの営業力に期待して、土地の売買を任せた。

Yは、リスク回避上、土地の買取はしない方針だが、営業力を駆使し、買主を見つけた。

- ・ Xは、Yの希望通り、売買契約当日に、請負契約を結んだ。
- ・ 設計協議で、XYの信頼関係は崩れた。
- ・ XYの契約は、5(2)よりも成熟度が低そうだが、Yは十分成熟と主張。

判例等からすれば、真の請負契約は不成立→売買契約解除、とできそうに見える。しかし、特定紛争の4(1)同様、YとAは全くの別会社で、Aは、解除を拒否している。一方、

6(2)と同じくXも土地自体は気に入っていて、解除したくない気持ちもある。

建築条件がなくなれば、XとAは満足する。が、それではYは不本意だろう。

Xが、裁判まで持ち込めば、白紙解約か建築条件解除かのいずれかは可能かもしれないが、(特定紛争に持ち込むのは別にして)裁判外ではどこまでできるだろうか。

広告以外の規制が特に無い以上、こうした契約は今後も行われ、消費者が、同様な契約の当事者となることは避けがたい。「教えて! goo」の示す通りである。

従って、そうなったときには、せめて、

- ・ 売主業者と建築業者が全くの別会社の場合に、請負解除→売買解除がスムーズにいくかどうかの確認
 - ・ 売買と同日にする請負契約の内容・効力の確認と白紙解除の仕方の確認
 - ・ 建築条件をはずす可能性
- などの点に気をつけて頂きたいと思う。

- 1 この問題を理論的に検討したものとしては、2004年の本誌55号 p 17当時当機構在職の三好氏による「建築条件付宅地分譲についての一考察」がある。
- 2 「教えて! goo」のトラブル相談に係る契約も、以下のトラブル実例との類似が多い。
- 3 (社)首都圏不動産公正取引協議会総括担当調査役の斉藤氏執筆
- 4 当機構HP「不動産のQ & A」には、100以上のQ & Aがある。殆どが「実問」である。