
最近の裁判例から (1)－停止条件付売買契約－

借地権譲渡承諾の停止条件は成就しなかったとして、買主が売主に対し求めた建物引渡し等の請求が棄却された事例

(東京地判 令 2・2・14 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

借地権の譲渡承諾を停止条件とする借地権付建物売買において、買主が売主に対し、主位的に、停止条件が成就し売買契約が成立したとして建物の引渡し等を求め、予備的に、売主の表明保証特約違反の債務不履行による違約金等の支払いを求めた事案において、停止条件の不成就により契約は成立しておらず、売主に債務不履行もないとして、買主の請求が全て棄却された事例（東京地裁 令和 2 年 2 月 14 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主 Y（被告）は、ビルの 1 階部分の一部を成す借地権（敷地賃貸人 C）付き区分所有建物（本件建物）を所有していた。なお、本件建物は隣接マンションと通路によって接続していたが、接続部分の一部は隣接マンションの敷地に越境（越境部分）していた。

平成 27 年 8 月 25 日、Y は、X（原告）との間で、売買金額 2 億 2000 万円、残金日を同年 10 月 30 日とする売買契約を締結した。

なお、契約書には、売主は同年 10 月 30 日の借地権譲渡承諾書取得期限（承諾期限）までに C の書面等による承諾を得なければならず、同承諾が得られた場合、本契約は締結日に遡って効力を生ずるものとする停止条件の記載があり、また、特約として①承諾期限までに、売主が承諾を得られない場合は、同期限を同年 12 月 22 日まで延長する。②売主は、賃借人を含む第三者と係争がないことを表明保証する旨の記載があった。

同年 9 月 30 日、Y 側の媒介業者からの借地権の譲渡承諾の要望に対し、C は、承諾料 1500 万円の支払いと引換えに承諾すること等の条項が記された借地権譲渡承諾契約書の案文をメールで返信した。

同年 10 月 1 日、X から、隣接マンションの管理組合の総会議事録に、越境部分に関する明渡し請求等の決議がされた旨の記載があり、調査等の必要があるとの申し出により、残金日は同年 12 月 22 日に延期された。

同年 12 月 7 日、X は、管理組合が越境部分に関して訴訟提起を準備していることが、表明保証特約違反に当たるとして、Y に売買代金の 10% 減額を求めたが、Y は、同特約違反の事実はないとして、X の求めに応じられない旨回答し、協議は物別れに終わった。その後も、X は、売買代金の減額等を求め、Y と複数回の協議を行ったが進展はなかった。

平成 29 年 11 月 24 日、Y は、X に対し、契約は C の承諾が得られぬまま承諾期限を経過したことで終了すると考えられる旨指摘し、Y の違約を前提とする協議に応じる意向はないとして、本件契約の白紙解除を求めた。

平成 30 年 1 月、X は、Y に対し、契約に従った内容の決済を提案したが、Y が提案を拒否したため、X は、本件建物の引渡し等を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X の請求を全て棄却した。

(借地権の譲渡承諾は得られたかについて)

Cが作成した借地権譲渡承諾契約書案によると、Cの承諾は同契約書の取り交わしと承諾料の支払いにより、初めて得られるものであったと認められるが、これら事実がないから、借地権譲渡の承諾は、平成27年12月22日の承諾期限には得られていなかったと認めざるを得ない。

Xは、同日以降、期限の定めなく承諾期限を延長する旨を黙示的に合意したとも主張するが、同日が経過した当時、Xは、Yの表明保証特約違反等に基づき、契約は解除されたと主張しており、契約存続を前提に承諾期限を延長する意思を有していたと認めることはできず、XとY間で承諾期限延長の意思の合致が黙示的にすらあったとは認められない。

以上のとおり、平成27年12月22日の時点で、借地権の譲渡承諾は得られていなかったから、契約は、停止条件特約に従い、同日の経過により、効力を生じないことが確定したと認めることができる。

(民法130条による停止条件成就について)

Xは、Yが、Cからの承諾の取得を一方的に打ち切り、停止条件の成就を妨げたから、停止条件は成就したものとみなされると主張するが、民法130条に基づき、停止条件が成就したとみなすことができるためには、Yの行為が信義則に反すると認められる必要があると解される。

Yが借地権の譲渡承諾を得るに至らなかったのは、Xが、越境部分に関して管理組合との間に係争があることが、Yの表明保証特約違反に当たるとして、契約を解除する旨の意思表示をしたことが発端であると認められる。

しかし、Xの指摘する管理組合の決議は、Yと管理組合との間の越境部分に関する係争の存在を裏付けるものではなく、契約締結当時、Yが、越境部分に関して管理組合との間

で係争関係にあったとは認められない。

Yには表明保証特約違反があったとは認められないにもかかわらず、Xは、同特約違反があると指摘した上、Yに対し契約解除の意思表示を行い、売買代金の減額を求めるなどした結果、Yは、借地権の譲渡承諾を得ることを見合わせるに至ったと言え、Yが同承諾を得られなかったことに信義則に反する事情があったとは認められないから、民法第130条に基づき停止条件が成就したものとみなすことはできない。

契約は、停止条件の不成就により、その効力が生じないことが確定しており、停止条件の成就を擬制すべき事情もあるとはいえないから、契約が存続していることを理由とする引渡し等の主位的請求と、契約の債務不履行を理由とする違約金支払い等の予備的請求は、いずれも理由がない。

3 まとめ

本件は借地権譲渡承諾を停止条件とする契約において、表明保証特約の違反についての疑義により、売主が同承諾取得の手続きを停止する中、同承諾の取得期限日を経過し紛争となった事例であるが、裁判所は、底地権者作成の譲渡承諾契約書案を停止条件が成就しなかったとの判断材料としていることから、不動産取引において、第三者の承諾を停止条件とする契約では、第三者の承諾条件を明記した書面等が重要であること示唆した判決として参考とされたい。

また、建築条件付土地売買契約において停止条件の成就を争った事例（東京地判 平28・11・25）もあるので、こちらも参考とされたい。

(調査研究部調査役)