

最近の判例から (5)－危険負担特約－

東日本大震災で液状化現象が起こった土地につき、危険負担に係る条項により契約解除されたとした事例

(東京地判 平24・4・18 ウエストロー・ジャパン) 石原 賢太郎

土地を分筆した上、登記を完了して境界設置を行った売主が、買主は売買代金残金を支払わないために、契約を解除したとして違約金及び遅延損害金を求め（本訴）、買主が売主に対し、本件土地は液状化現象が生じ、境界も変動したとして、液状化現象に対する地盤改良工事を行うこと及び適切な測量を行い隣地との境界を明示することを催告したのに義務を履行しないとして、違約金、既払済みの手付金の返還及び遅延損害金を求めた（反訴）事案において、本件土地は液状化現象により地層の硬さに変化が生じ、面積も変化し、境界も定まらない状態であるから、売買契約書中の「本物件が毀損したとき」にあたり、また「本物件の毀損により契約の目的が達せられないとき」にもあたるといえ、契約解除されたものというべきであるとして、本訴、反訴いずれも棄却した事例（東京地裁 平24年4月18日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 原告（売主）X 1、X 2、X 3 及び X 4 は、平成22年11月1日、被告（買主業者）Y 1 及び Y 2 と土地の売買契約 2 契約を売買代金各8335万6000円、手付金各50万円、残金支払時期平成23年4月30日、違約金各833万5600円の約定で締結した。なお、Y 1 の都合と希望で、本件土地を4区画均等に分筆した上、分筆した4区画のうち2区画をY 1 名義で、その余の2区画を兄弟業者Y 2 名義で購入するものであった。

(2) 売買契約書16条2項には「本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引渡すものとする。」、また、売買契約書16条3項には「売主は、前項の修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。」と定められていた。

(3) 平成23年3月11日、東日本大震災により、本件土地に液状化現象が起こり、道路と本件土地との境界も定まらなくなった。

(4) Y 1 らは、X 1 らに対し、同年3月22日付「土地売買契約の解除の通知」を送付した。

(5) X 1 らは、Y 1 に対して同年4月14日到達、Y 2 に対して同月13日到達の「申し入れ書」と題する内容証明郵便により、同年4月30日限りの決済を求めた。しかし、Y 1 らは、同年4月19日付「回答書」において、反論するとともに契約解除を通知した。

(6) X 1 らは、Y 1 らに対し、同年5月6日到達の「催告書」及び同月7日到達の「受領催告及び売買代金支払催告書」と題する内容証明郵便により、到達後7日以内の土地受領及び売買代金支払いの催告をした。

(7) 平成23年5月9日、Y 1 らは、X 1 らに対し、「回答書」により本件売買契約の解除を主張した。X 1 らは、Y 1 らに対し、平成23年5月17日付け契約解除通知と題する内容証明郵便により、契約を解除するとともに、

違約金として手付金50万円を差引いた残金各783万5600円の支払いを催告し、同内容証明郵便はY 1社に同月19日、Y 2社に同月18日に到達した。

(8) X 1らは、平成23年7月15日、本件土地を更地にして他業者に売却した。

(9) X 1らは、Y 1及びY 2に対し、各783万5600円及び遅延損害金等の支払を求め（本訴）、X 1らに対し、Y 1及びY 2は、各883万5600円及び遅延損害金等の支払を求めた（反訴）。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、原告、被告の請求をいずれも棄却した。

(1) 平成23年3月11日、東日本大震災により本件土地に液状化現象が起こったこと、液状化―流動化が起きると大部分はゆるつまり状態となり、それまでの地層の硬さは変化しているため、復旧工事などの際には地層の強度と種類（泥層・砂層や塑性など）を把握する地質ボーリング等を行い現状での側方流動などの可能性や次の地震時の再液状化―流動化の可能性を検討する必要がある、ゆる詰まり状態を知らずに工事を進めると隣接地に盤膨れなどの悪影響を及ぼす可能性があること、本件土地のある地区では建物の一部損壊以上が90パーセントを超えていること、本件土地についても、液状化現象が起こり、駐車場にひびが入り、そこから泥が吹き出すなどしたため敷地内に土砂がたまったこと、南側の道路が2センチメートル短くなり、土地の面積も約0.4平方メートル少なくなったこと、道路と本件土地との境界も定まらなくなったこと、この液状化のために土地改良工事が必要となりおよそ2000万円から3000万円の費用を要すること、当時坪単価100万円を切るくらいであったこと、Y 1らは、平成23年5月9

日付け回答書により、本件売買契約を解除したことが認められる。

(2) このことからすると、本件土地は液状化現象により地層の硬さに変化が生じ、面積も変化し、境界も定まらない状態であるから、本件売買契約書16条2項の「本物件が毀損したとき」にあたり、Y 1らが坪単価130万円で買い入れ150万円で転売する予定であったが、地震当時は坪単価100万円を切るくらいであり、また、液状化のために土地改良工事が必要となり、そのためにおよそ2000万円から3000万円の費用を要することから、同3項の「本物件の毀損により契約の目的が達せられないとき」にもあたるといえ、Y 1らは、平成23年5月9日付け回答書により、売買契約を解除したから、売買契約は、本件売買契約書16条3項により契約解除されたものというべきである。

3 まとめ

本事例は、売買契約締結後、東日本大震災により液状化現象が起こった土地につき、危険負担に係る条項により契約解除されたとして、売主及び買主からの違約金等の請求がいずれも棄却された事例である。

本件は、東日本大震災に伴い液状化現象が起こった土地に係る取引について判示したものであり、物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責にも帰すことができない事由によって物件が滅失等した時を想定した危険負担に係る条項が適用された事例として、今後も類似のケースが生じうると予想されることから、実務上参考になると思われる。

（調査研究部調査役）