
最近の判例から (2) – 債務不履行責任 –

建築中の未登記建物とその敷地の売買において、建物完成のための残工事請負契約締結の事実はないとして、買主の違約金請求等を否定した事例

(東京地裁 平25・5・9 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

建築中の未登記建物とその敷地の売買において、建物完成のための残工事請負契約を締結する合意があったとして、買主が、売買契約・請負契約の債務不履行に基づく違約金等を請求した事案において、請負契約を締結した事実は認められず、売買契約ないし請負契約に係る債務は認められないとして、請求を棄却した事例（東京地裁 平成25年5月9日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

訴外会社Aは、宅建業者Y（被告）の所有する建築中の未登記建物（「本件建物」）とその敷地（「本件土地」）の売買について、Yが依頼した仲介会社と交渉し、平成23年7月11日、訴外会社の関連会社を買主X（原告）とする買付証明（代金2400万円）を差し入れた、Xは、同年7月29日、Yとの間で売買残代金支払日を同年8月31日とする売買契約（代金2100万円）を締結して、手付金420万円を支払った。残代金支払予定日である8月31日、XとYは、残代金支払日を同年9月20日に変更する合意（「本件変更合意」）をした。同日、YはXに対し、150万円の振込依頼書を交付し、翌9月1日、XはYに150万円を振込送金した。

Yは、Xが残代金支払予定日になっても残代金を支払わないことから、同年9月22日付け内容証明郵便により残代金1680万円の支払

を催告し、支払いがない場合は、本件売買契約を解除する意思表示を行った。これに対し、Xは、同年10月14日付け内容証明郵便により本件建物の残工事を同年11月20日までに完成させることなどの合意書を7日以内に作成することを求め、作成しない場合は、本件売買契約及び本件建物の残工事請負契約を解除する意思表示を行った。

●請負契約締結に対するXの主張

XとYは、本件売買契約を締結するに当たり、Yが、本件建物を完成するための残工事を請け負うことを確約し、併せて、請負契約を締結することを残代金支払の条件とする合意をした。しかるに、Yが、残代金支払日である8月31日までに本件建物についての非破壊検査に関わる第三者機関の保証を得なかったため、残代金支払日を変更する必要が生じ、非破壊検査の完了と本件請負契約に基づく残工事に要する期間を考慮して本件変更合意をした。150万円は、Yが本件請負契約に基づく請負代金の一部として支払を求め、Xが同代金の一部として支払ったものであるから、本件請負契約を締結している。

●請負契約締結に対するYの主張

X主張の本件請負契約を締結した事実はない。本件売買契約において住宅瑕疵担保責任保険の加入手続及びこれに必要な非破壊検査を売主が行う旨の合意はなく、非破壊検査に関わる第三者機関の保証を得ることは、本件

売買契約に基づく売主の債務ではない。Xは、8月31日の間近になって、非破壊検査を受けなければ残代金の支払ができないので、残代金支払日を延期し、非破壊検査の申請及び本件建物を完成するための残工事を売主において行ってほしい、とりあえず150万円を支払うので、これを残工事代金の一部に宛ててほしいと要請した。150万円の支払を条件にこれに応じ、本件変更合意をしたものである。XがYに対し同合意による変更後の期限に本件売買契約に基づく残代金を支払った場合に、YがXから本件建物を完成するための残工事を請け負う請負契約を締結すること及び同請負代金に前記支払に係る150万円を充当することを合意し、Yは、9月初旬に、非破壊検査の申請を行ったが、Xは、残代金支払日に残代金を支払わず、X主張の本件請負契約を締結するには至らなかったものである。

Xは、売買契約・請負契約に基づく違約金、同契約の解除に基づく原状回復費用として990万円及び商事法定利率年6%の割合による遅延損害金を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判事して、Xの請求を棄却した。

本件売買契約書及び本件変更合意に係る8月31日付け覚書には、被告が原告から本件建物を完成させるための残工事を請け負うことについての定めた条項はない。

また、本件請負契約に係る工事代金額の見積もりがないという不確定な状況で、本件請負契約を締結することを本件売買契約に基づく残代金支払の条件として本件売買契約を締結したという原告の主張も、それ自体不自然であるうえ、かえって、本件売買契約に係る契約書、残代金決済時の案内文書及び本件変更合意に係る覚書（同覚書についてさらに言

えば、原告主張に沿う記載があるものには当事者の署名押印がなく案文に止まり、署名押印のあるものには、原告主張に沿う記載がない。）は、本件売買契約において本件請負契約を締結することが残代金支払の条件となっ

てはいなかったことを窺わせる。さらに付言すると、被告が瑕疵担保責任保険にかかる見積書を送付したのが本件売買契約締結後であった事実、非破壊検査の申請を被告が行うことを合意したのは本件変更合意の際である、本件売買契約の締結に際して、仲介会社の担当者は、同契約はあくまで土地の売買契約なので、非破壊検査や瑕疵担保責任保険の問題は原告と被告の間で直接合意してほしいと言っていたという証人Cの証言は、被告の主張に係る経過に沿うものであっても、原告の主張の経過とは整合しないものである。

以上によれば、解除の意思表示は本件請負契約を締結した事実が認められず、同解除の意思表示が前提としている不履行に係る被告の本件売買契約ないし本件請負契約に係る債務が認められないから、理由がない。

3 まとめ

建物未完成段階での業者間取引において、建物完成までの残工事を売主が請負っていたかどうか争われたものである。本件取引では、瑕疵担保責任保険への対応は買主にとって重要な問題点であったはずであるが、売買契約書等の書面には何も記載がない。契約の内容は、明確に記載しておくことが何より大事であることを改めて確認しておきたい。

（調査研究部上席主任研究員）