

最近の裁判例から (2)－更地渡し取引－

更地渡しの内容に合意した売主が更地工事を行わないため、買主がその工事を実施して費用等の支払を求め、認められた事例

(東京地判 令5・3・30 判例秘書 L07830276) 中川 千敏

土地を更地渡しとする売買において、更地渡しの具体的な内容について合意したにもかかわらず、売主による更地工事が行われなかったため、買主がその工事を実施し、売主に対して、工事費用等の支払を求め、認められた事例

1 事案の概要

買主X1及びX2（原告 夫婦）は、令和2年7月2日、売主Y1（被告 代表者Y3）との間で、媒介業者Y2（被告 代表者Y3）の媒介により本件売買契約を締結した。

（本件売買契約の概要）

- ・売買代金：550万円（手付金55万円）
- ・残代金：銀行ローンによる495万円
- ・特約事項：土地は更地渡しとする

令和2年8月12日、「更地渡しに関する覚書」（本件覚書）が作成され、残代金495万円支払と所有権移転登記手続がなされた。

（「更地渡しに関する覚書」の内容）

- ①敷地境界線にある工作物に関しては、基礎を含め全て撤去すること
- ②敷地内にある工作物に関しては全て撤去すること（地中含む）
- ③浄化槽が既設の場合、撤去及び土にて転圧すること
- ④建築士の指示があるまで造成は行わないこと
- ⑤設計図書のと通りの設計G.L（グランドレベル）に合わせ造成を行うこと

- ⑥樹木、竹の抜根を確実に行うこと
- ⑦北側の樹木に関しては越境しているものは伐採すること
- ⑧北側の樹木に関しては倒木した際に建物に支障があるものは伐採すること
- ⑨上記造成に関しては、買主及び建築士は一切の責任を負わない
- ⑩地中埋設物などの隠れた瑕疵が出た際は、売主の責任として撤去及び処理すること
- ⑪上記事項を完了して「更地渡し」とする

X1らは、Y1が更地工事（見積343万円余）を実施しなかったことから、工事会社に依頼し、令和3年7月から8月に建物の解体工事や竹木の撤去工事等が実施され、工事代金251万円を支払った。

X1らは、主位的に、Y1らに対して、更地で引き渡すことを合意したにもかかわらず更地にされなかったと主張して、損害賠償として更地工事費用及び弁護士費用等の支払を求め、予備的に、Y1に対して、上記合意の不履行による損害賠償として、更地工事費用等の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

(1) 本件特約の具体的な合意内容

本件土地が更地渡しの条件で売り出されており、X1らが自宅を建てる目的で本件土地の購入を検討していたこと、X1らが本件土地の現地案内を受ける際に建築士を同伴しY3から更地渡しの内容についての説明を受けていたこと、本件覚書の各項目は同建築士

の助言に基づき作成されたものであることに照らしても、X 1 らと Y 1 との間に、更地渡しの具体的な内容が本件覚書のとおりである旨の確認がされたというのは自然な経過である。

Y 3 が本件覚書に Y 1 の社名のゴム印と同社代表者印を押したと認められるところ、本件覚書によれば、本件特約の具体的な合意内容は、樹木等の地上部分の伐採と建物の解体に限られるものではなく、本件覚書の①から⑩に記載のとおりのものであったと認めることができる。

(2) Y 3 の不法行為の成否

X 1 らは、更地工事費用が高額でありこれを履行すれば Y 1 に多額の損失が出ることが明らかな価格設定がされていたことや、Y 3 が履行の求めに応じていないことから、Y 3 が当初より更地として引き渡す意思がなかったことを推認できると主張する。しかし、Y 3 は、本件覚書作成にあたり、造成として対応すべき範囲について確認するなどしており、これは、本件覚書作成当時、Y 3 に本件特約を履行する意思があったことをうかがわせる事情といえるところ、これもふまえると、上記 X 1 ら主張の事情は Y 3 の見込みの甘さや事後の対応の不誠実さを示すものとはいえるが、さらに進んで Y 3 が当初から更地とする意思がなかったことまでを推認するには十分なものとはいえない。

したがって、Y 3 について、更地として引き渡す意思がなかったにもかかわらず、これがあるように装って更地渡しの条件を提示して本件各土地の購入を勧誘したとの不法行為を認めることはできない。

(3) 損害の額

Y 1 が本件特約の履行を怠ったことにより、X 1 らは、本件土地の更地工事を有限会社 B に依頼して工事代金として 251 万円を支

払ったから、同額が損害となる。同工事により本件土地は更地にされたものといえ、これを超える額の損害が生じたと認めるに足りる証拠はない。

また、X 1 らは本件土地上の住宅の新築工事請負契約を締結した際に印紙代 1 万円を支払っているところ、Y 1 が本件特約の履行を怠ったために同契約が解除となり不要な費用負担となったから、同額も損害となる。

したがって、Y 1 が本件特約の履行を怠ったことにより原告らに生じた損害は 252 万円である。

(4) 結論

以上によれば、X 1 らの Y 1 に対する請求は、債務不履行による損害賠償として 252 万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があり、その余の請求には理由がない。

※ X 1 らは本件判決を不服とし、控訴にて慰謝料と弁護士費用を含めた支払を請求したが、控訴審において解決金 250 万円にて和解している。

3 まとめ

本事例では、売主は更地渡しを条件として土地を売り出しているが、建築士の支援を受けた買主から要求された更地渡しの具体的な内容に合意したものの、売主は当時金銭的に窮していた事情もあって、更地工事を実施しなかったようである。売主においては更地化の費用見積を取得して売却価格を検討し、採算を考慮しながら、買主から要求された更地渡しの具体的な内容で売却するかどうかを判断する必要があったと思われる。

なお、更地渡しの土地売買でのトラブル防止のためには、本事例にあるように、更地渡しの具体的な内容を取り決め、合意事項を書面に残しておくことが重要であろう。

(調査研究部調査役)