

最近の裁判例から (3)－買主の違約－**売買契約締結後引渡前の買主による売買対象地の駐車場として使用方法が違約にあたるとする売主の主張が認められなかった事例**

(東京地判 令 2・1・30 ウエストロー・ジャパン 2020WLJPCA01308038) 葉山 隆

買主が売買契約締結後引渡前に売買対象地を駐車場として整備して第三者に使用させたことは、売買契約上買主の違約にあたる等として、売主が契約の解除を主張して売買対象地の引渡しを拒んだことから、買主が売主に対して所有権移転登記をすること等を求めた事案において、第三者による車両駐車は、地目変更登記のための外観作出のために買主が依頼したものに過ぎず、使用収益を開始したものにはあたらない等として、買主の請求が認容された事例

1 事案の概要

平成30年3月頃、X（原告・宅建業者）は、同年1月に取得した東京都a区の市街化区域内に所在する土地（X所有地）の隣地（本物件）を取得するため、その所有者Y（被告・個人）に購入意思があることを伝え、交渉を開始した。

同年8月、XとYは、売買金額を9450万円とする本物件の売買契約（本契約）を締結した。本契約では、本契約締結後3か月以内にYが、①本物件に耕作権を有する者の同意を得てa区農業委員会への耕作権解除手続、②農地法第4条に基づく届出、をそれぞれ完了させることとされ、これが完了できなければ本契約を白紙解除できることとされていた。ただし、これらの手続は事実上Xが行うことで両者は合意していた。当時、本物件の地目は「田」であったが、現況は雑草が生い茂り、農地としての実態は失われていた。

その後、耕作権者のうち1名からの同意取得が事実上不可能であることが分かり、Xが司法書士に相談したところ、その司法書士から、地目を農地以外に変更できれば耕作権解除の問題はなくなり、その地目変更登記をするためには、耕作権者の同意は必要ではないが、管轄法務局やa区農業委員会の現地確認に備え、本物件を駐車場として整備し、車両を駐車させておくことが必要であるとの助言を受けた。

同年9月上旬、XはYの親族であるAに上記内容の説明をし、了解を得たうえで近隣の建設会社Bに駐車場としての整備工事と車両の駐車を依頼し、これらがなされた。

同月11日、管轄法務局は本物件の現地確認を行い、その後a区農業委員会から原状回復命令をしない旨の回答を受けたことから、同月25日に、本物件の地目は雑種地に変更された。

同年10月上旬、上記の地目変更登記完了を受けてXは、Aに本契約の残金決済ができる旨連絡したところ、Aから、X所有地との境界付近に置かれた鉄板が本物件に掛かっている等の苦情を受け、Bに本物件からその鉄板と駐車車両を撤去するよう連絡した。

同月中旬、XはYから本契約を解除する旨の書面を受領したことから、Aに事情を確認したところ、Aから、本物件を駐車場にすることは承諾したが、想定以上の車両の出入りがあったことが不満である旨の返答があり、更にYは翌月に改めて本契約の解除を通知し

た。

同年12月にXは、Yに対して本物件の処分禁止の仮処分を申立て、これが認められた後、本物件の引渡しと仮処分手続に要した費用(32万円余)の支払いを求め本訴を提起した。

これに対してYは、Xが引渡し前に本物件の使用収益をしたことは本契約の違約にあたる、耕作権解除の手続きが未了である、等として争った。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

(Xの引渡前の本物件の使用収益について)

Xは、司法書士からの助言を受け、飽くまで地目変更登記をするために本物件を整備し、車両を駐車させて駐車場としての外観を作出していたにすぎず、引渡し前に所有者として本物件を使用収益していたものには当たらない。また、これについてYから承諾を得ていたというXの主張に不自然なところもない。

したがって、Xが本物件を整備し、車両を駐車させていたことが契約違反にあたるというYの主張には理由がない。

(耕作権解除に係る停止条件成就について)

Yは、耕作権解除に関する耕作権者の同意が一部得られておらず、停止条件が成就していない旨を主張する。

Xは、耕作権者全員からの同意を得ようとしたが、うち1名からの同意を得ることができないことが判明したことから、地目変更を先行させることとし、その結果、農地転用許可の届出はされなかったものの、a区農業委員会としては、原状回復命令は行わない予定である旨を法務局の照会に対し回答しており、これにより、法務局は本物件の地目を雑種地に変更したことが認められる。これらの事実

によれば、本契約の履行に必要な地目変更の目的は達成されているのであるから、耕作権者の耕作権解除に対する同意も不要となり、その停止条件は無条件となったものというべきである。

さらに各耕作権者から、Xに本物件の耕作権の主張をしない旨の報告書も提出されていることからすれば、Yと各耕作権者との間で今後紛争が生じる事態も想定し難い。

(結論)

したがって、Yの契約解除の主張には理由がなく、Xに対して本契約に基づき本物件を引渡す義務を負うとともに、仮処分手続に要した費用の支払い義務を負う。

3 まとめ

本件は、売買契約締結後に売買対象物件の引渡しを拒んだ売主に対して、その引渡しが命じられた事例である。

その後本判決を不服としたYは控訴したが、控訴審において、Xが本契約に基づく残代金相当額をYに対して支払う代わりに、YがXに本物件を引渡す内容で両者の和解が成立している。

一般に、相当程度の契約違反でなければ、違約による契約解除は認められないとも言われていることからすれば、本事案で売主が主張する程度の内容で契約解除が認められるものではないのであろう。また、売買契約が成立した後は、双方の当事者はその決済に向けて誠意をもって取り組んでいくことが必要であるともいえよう。

(調査研究部主任研究員)