

最近の裁判例から (4)－売買実測清算－

実測清算の対象土地の範囲が明確でなかったため清算条項の解釈で争いとなり、売主・買主の認識に基づき判断された事例

(東京地判 令5・3・16 判例秘書 L07830509) 中川 千敏

土地の実測売買において、清算対象となる土地の範囲に関する売買契約書の条項の解釈について売主と買主が異なる主張をして争い、裁判所が売主・買主の認識に基づいて清算対象となる土地の範囲を判断した事例。

1 事案の概要

令和2年11月、売主X（原告・宅建業者）と買主Y（被告）は、本件土地の売買契約を以下の内容で締結した。

《売買契約書の概要》

- ・ 売買代金3800万円（手付金100万円）
- ・ 登記記録の地積151.00㎡（本売買対象地は公簿面積より実測面積が少なくなると思われる、セットバック前でおおよそ130㎡前後）
- ・ 実測清算の対象となる土地：☒私道負担のない場合 土地全体の面積130㎡
- ・ 実測登記後セットバック前の面積に130㎡より差異を生じた場合、292,307円/㎡にて実測清算する
- ・ 北側位置指定道路の持ち分はない

《重要事項説明書における記載概要》

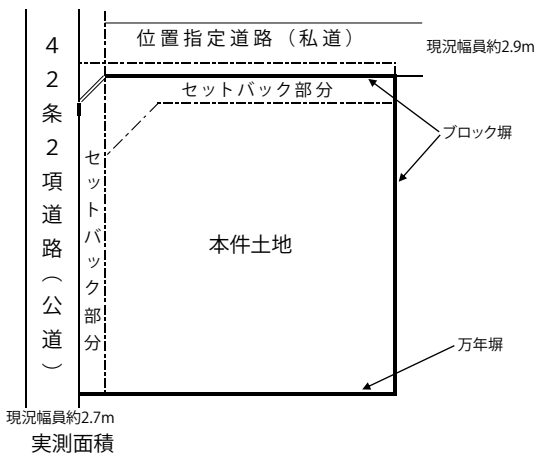
- ・ 契約対象の地籍の確定：☒実測面積による → 実測 ☐未済（実測清算 ☒有）
- ・ 接道の状況：北側 私道 位置指定道路 幅員約2.9m、西側 公道 2項道路 中心線から2m後退 幅員約2.7m
- ・ 北側位置指定道路及び西側公道は共に道路中心線より2mのセットバックが必要
- ・ 私道の負担に関する事項：負担 ☒無・☐有（面積__㎡／負担金__円）

北側位置指定道路の持ち分はない

残代金3700万円の支払と所有権移転登記の後に行われた測量により本件土地全体の面積159.39㎡が確定し、XはYに清算金182万円余の支払を催告したが、Yが応じなかったため、Xは主位的請求として買主の債務不履行により売買契約を解除したとして本件土地の明け渡しを求め、予備的請求として清算金182万円余の支払を求める訴訟を提訴した。

これに対しYは、Xは私道負担はない等を説明しているから、本件土地の実測対象面積はセットバック部分を除く宅地部分122.35㎡であると主張して223万円余の返還を請求するとし、反訴した。

概略図



実測面積	
宅地部分	122.35㎡
二項道路セットバック部分	14.51㎡
位置指定道路セットバック部分	22.53㎡
計	159.39㎡

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの予備

的請求を認容し、Yの反訴請求とXの主位的請求を棄却した。

(1) 本件清算条項の意義等

本件土地は、客観的には、北側の位置指定道路部分及び西側の二項道路部分を含む地積合計159.39㎡の土地であったが、Xは、本件土地はブロック塀で囲まれた約130㎡の部分に限られると認識していたものと認められる。そして、XとYとの間では、本件土地の範囲について明示的に確認がされておらず、本件清算条項における「セットバック前の面積」がどの範囲の土地の面積を指すのかについても、明示的に確認されることはなかったものと認められる。

もっとも、本件売買契約書には、「私道負担のない場合、土地全体の面積130㎡」と記載されているが、重要事項説明書にはセットバックが必要である旨が明記され、本件売買契約書の備考でも、セットバック前の面積がおよそ130㎡であると記載されており、セットバック後の面積が130㎡を下回ることは明らかである。これらの点からすると、本件清算条項の合理的な解釈としては、本件土地のブロック塀で囲まれた部分の面積を「セットバック前の面積」として、実測清算をすることを定めたものと認めるのが相当であり、Yは、Xに対し、清算金182万円余の支払義務を負うことになる。

(2) Yの主張等について

Yは、本件清算条項について、私道負担のない宅地部分の面積130㎡を保障し、私道負担のない宅地部分が130㎡に達しなければ、売主がその不足面積相当の金額を買主に支払うことを定めたものであると主張する。

この点、本件清算条項の文言だけでは「セットバック前の面積」が具体的にどの範囲の面積を意味するのかが明確でないなど、本件売買契約書の記載内容に不明確、不正確な点

があることは否定できないが、契約書の文言に反して、「セットバック前の面積」を「セットバック後の面積」と解釈すべきでないことは明らかであり、そのほかに、Yの主張を採用すべきことを基礎付ける事情は見当たらないことから、Yの主張は採用できない。

(3) 本件売買契約の解除の可否

Yは、Xによる催告後も、本件売買契約に基づく清算金の支払義務を怠っているものと認められるが、未払清算金の金額は182万円余であり、支払済みの売買代金の20分の1未満であって、本件売買契約締結の目的達成に必須ではない付随義務の不履行にとどまるものというべきであるから、Xによる解除の意思表示は無効である。

※Yは本件判決を不服として控訴したが、控訴審においても、一審と同様の判示によって棄却されている。

3 まとめ

本事例では、実測清算対象となる土地の範囲について、売主業者が買主と明示的な確認をしていなかったことから争いとなり、裁判所は、売主・買主の認識に基づいて、売主が主張する土地の範囲を実測対象面積と認めた。本件では、①売買契約書・重要事項説明書で買主に誤解を与えるような齟齬のある記載がされたこと、②宅建業法35条1項3号の私道負担について概略〇㎡負担などの具体的な説明がないこと、③実測対象面積が有効宅地とセットバック部分の合計である旨の明示的な確認がなされていなかったことが紛争の要因となっている。実務上、売主業者は、これらの事項を買主へ明瞭に説明して十分な理解が得られていることを確認のうえ、契約を行う必要があったと思われる。

(調査研究部調査役)