

最近の裁判例から (1)－確定測量図未交付による契約違反－**確定測量図の交付が契約条件であるのに交付できなかった
売主に対し債務不履行による違約金の支払いを命じた事案**

(名古屋地判 令5・12・14 2023WLJPCA12146001) 大嶺 優

土地及び建物の売買契約を締結したところ、売主が、約定の期日までに、契約の条件である本件土地の確定測量図を交付せず、本件土地と隣接地との境界を明示しなかったため、買主は、本件売買契約を解除し、売主に対し、債務不履行に基づき、既払の手付金及び違約金等の支払を求め、買主の請求が認容された事例。

1 事案の概要

X（原告）とY（被告）は、平成20年11月より、Yを賃貸人、Xを借借人として、Yが所有する建物（本件建物）の賃貸借契約を締結し、本件建物を使用していた。

Yと過去に取引のあるA（宅地建物取引業者）は、Yに確認のうえ、Xに対し、本件土地建物の買取りの意向を打診し、本件土地建物の売買について交渉したが、双方の希望売買金額の調整が付かなかったことにより、Xは、Aに対し、本件土地建物の購入を断った。

Aは、その後、B（隣接地所有者）に対し、本件土地建物の買取りを打診し、Bは、2度に渡り本件土地建物の購入を希望する旨の意思を表明し、Aに手付金相当の小切手を預けたりしたが、YとBの売買条件が折り合わず、AはBに小切手を返還した。

その後、再び、Xとの交渉が行われ、XおよびYは、令和3年10月、本件土地建物について、売買代金3900万円、売主が確定測量図を交付する条件で売買契約を締結した。

売買契約締結後、確定測量図の作成を担当

するC調査士が隣接地所有者へ境界承諾の交渉を行ったが、Bは境界承諾を拒否した。XはYに対し、Bの承諾を除いて、売買代金を減額する等の解決策を提案したが、YはBの承諾が得られないのはYの責任では無い等の主張を繰り返し、解決案を拒否したため、Xは、Yに対して、債務不履行を理由として、本件売買契約を解除する旨の意思表示をし、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xの請求を認容した。

本件土地の確定測量図の交付は、本件売買契約において重要な要素の1つとなっており、このことは、Yも十分に認識していたものと認められる。そうすると、Yによる本件土地の確定測量図の不交付が、本件売買契約上の債務の不履行に該当することは明白である。

次に、Yが、本件土地の確定測量図の交付等の債務を履行することができなかったのは、隣地所有者であるBが、境界確認の立会に協力しなかったためであると認められる。そして、Bが本件土地の境界立会について協力しなかったのは、YとBとの間の本件土地建物の売買に関する交渉において、Bが、本件土地建物の購入実現に対する期待を高めていたにもかかわらず、Yによって本件土地建物の売買を破談にされたとの認識を理由とするものであったと推認される。

以上からすれば、Bが境界立会について協力しなかったのは、Bとの間の本件土地建物の売買交渉に係るYないしAの行為が原因であると認められる。

他方で、YとBとの間では、本件土地建物の売買について交渉段階で売買条件の調整が付かなかったものであり、未だ売買契約の成立やそれに近い状態に至っていたものとは認められない。しかし、Bにおいて、売買代金の増額提案や手付金の交付によって、本件土地建物の購入実現に対する期待を高めたことについては相応の合理性があるというべきであり、その段階で本件土地建物の売買が破談となれば、Bが、Yによって上記期待を反故にされたとの認識を有したとしても、強ち不当とはいえず、Yにおいては、自らの行為あるいはAの行為によって上記状況を作成したのであるから、Bに対し、相応の説明等をすべきであったものといえる。しかし、Bとの交渉当時、Yにおいて説明等の対応を行った形跡は見当たらない。

もっとも、YとBとの間の本件土地建物の売買が破談になったのは、未だYとBとの間の売買条件に関する交渉が行われていた段階であったことからすれば、手付金を交付したとしても、その後の状況の変化等によって売買の成立に至らないことも一般的にはあり得るから、Yが、Bに対し、当時の状況等を踏まえた適切な説明や対応等を行ったにもかかわらず、Bが境界立会について協力しない態度に不当に固執するなどしたとすれば、確定測量図の交付等ができなかったのは、正当な理由に基づかないBの個人的な事情等が原因であり、Yの責めに帰することができない事由によるものであると評価し得る場合もあり得る。しかし、Yは、Bが境界立会に協力しないのは、Aの対応に原因があり、Yの責任ではないなどとして、Xが問題解決に向けた

提案をしても、これを拒否し、対案すら回答しない態度に終始していた。また、Yは、Bに電話や手紙及び訪問するなどして、直接説明や説得を試みるなどした旨主張するが、何ら具体的な立証はなされていない。

以上の事情に照らすと、本件土地の確定測量図の不交付は、Yの責めに帰することができない事由によるものであることを認めるに足りる立証はなされていないといわざるを得ず、その他、Yが種々指摘する点を考慮し、本件における全ての証拠を総合しても、前記判断を左右するに足りるものはない。

前記説示したところに照らせば、XによるYの債務不履行を理由とする本件売買契約の解除は有効であり、Xは、本件売買契約の解除に伴って既払の手付金の返還及び約定の違約金等の支払を請求することができるというべきである。

3 まとめ

土地の売買契約における確定測量図の交付については、本件のように隣接地の承諾が得られない場合、売主の債務不履行として違約となる可能性が高く、その際に、売主から仲介会社に対して責任を問うようなトラブルも見受けられる。

仲介の立場で紛争に巻き込まれないためには、本件のような境界確認のみならず、私道の使用承諾等、第三者の協力が必要となる取引については、事前に承諾を得てから契約する、もしくは、債務が履行できない場合のリスクについて、売主、買主に説明のうえ、債務の履行が不可能となった場合の契約解除特約を設ける等の対応も、検討すべきと思われる。

(調査研究部調査役)