

最近の裁判例から (1) – 建築条件付土地売買 –

## 建築条件付土地売買において、約束の買戻しを履行しない売主に売買代金と時価との差額の賠償責任が認められた事例

(東京地判 令5・9・11 2023WLJPCA09118010)

建築条件付土地売買の買主が土地の引渡しを受けるも、売主指定の建築業者が一向に建物工事に着手しないため建築請負契約を解除し、売主へ約束の土地買戻しを求めたが、その履行がなされない為、土地の売買代金と時価との差額の損害賠償を売主に求め、それが認められた事例

### 1 事案の概要

「建築条件付き土地4,300万円」、「当社推奨建築プラン参考価格3,300万円（税込）」、「想定利回り9.00%」等と記載されたチラシや、本件土地にアパートを建築した場合の想定賃料を記載した資料、想定賃料を前提とした利回りを計算した資料等によって、不動産仲介業者より建築条件付土地の説明を受けた買主X（原告：不動産賃貸業者）は、令和3年3月、売主Y（被告：不動産業者）との間で、建築条件付土地売買契約（売買代金：4,150万円、手付金：200万円）を締結した。

同年4月、Xは本件土地の残代金3,950万円をYへ支払った後、Y指定の建築会社と同年7月着工、同年12月引渡し予定とする建築請負契約（請負代金額：3,350万円）を締結し、建築会社へ着手金350万円を支払った。

同年8月、着工が遅れていることから、XとYは、建築会社が同年11月までに本件建物工事に着手しない場合、Yが本件土地を買戻し、Xへ本件土地代金を返還する旨をSNS

のLINE上で合意（以下、本件合意）した。

同年11月、Xと建築会社は「令和4年2月着工、同年9月建物完成」とする合意書を交わしたが、令和4年2月を経過しても建築会社による建物の着工はなされなかったため、同年4月、Xは建築会社との建築請負契約を合意解除し、建築会社はXへ着手金350万円を返還した。

その後、XはYへ本件土地の買戻しを求めたが、Yは「令和3年11月、Xと建築会社との間で令和4年2月着工、同年9月建物完成とするスケジュールで合意しており、本件合意は効力を失っている」としてこれに応じなかった。

XはYに対し、令和3年8月の本件合意の不履行に基づき、土地売買代金4,150万円と本件土地の価値3,030万円との差額1,120万円、および本件土地に建築予定だった建物の賃料2年分相当額1,368万円、計2,488万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(本件土地の買戻合意の有無)

XとYは令和3年8月に本件合意をしたことが認められる。

Yは、その後にXと建築会社との間で令和4年2月に着工する旨合意したことで、本件

合意は効力を失っている旨主張するが、令和4年2月に工事へ着手し、同年9月に建物が完成しない以上、Xは本件土地を予定通りに活用できないのであるから、このような場合においても、Xが本件合意の履行を求めない意思であったとは考え難く、Xと建築会社が令和4年2月に着工する旨の合意書交付をもって、Xが本件合意の効力を失効させる意思であったとは認められず、Yの主張は採用できない。

そして、Yは本件合意を履行しておらず、その意思も有していないところ、本件土地は時価で3,030万円と認められ、XはYに対し本件売買契約に基づき本件土地の代金として4,150万円を支払っていることから、XはYが本件合意を履行しないことにより上記の差額である1,120万円の損害を被ったものと認められる。

(建物未着工による損害賠償責任の有無)

認定事実によれば、Yは、建築条件付きの土地として、推奨の建築プランを付して、収益見込み等を示した上で、本件土地を売り出している。そして、売買契約の特約において、建築請負契約締結と建物建築後の管理はY指定の管理会社とするとされていること、本件土地の売買代金が時価よりも1,000万円以上高額に設定されていたこと等からすると、本件売買契約は単なる土地の売買契約ではなく、本件土地上に建築するアパートの建築会社をXに紹介することや、建築する賃貸用アパートに関するプランニングや賃貸用アパート建築後の管理について、Yが一定程度関与することが予定されていた契約であるといえることができる。

一方で、本件土地での建築について、Xと建築会社との間で建築請負契約が締結され、当該契約において建物の完成時期等が明記されている。また、本件土地売買契約において、

本件土地上の建築が遅滞した場合の責任について何ら記載されておらず、XがYの紹介した業者と契約しない場合にはXは契約を解除でき既払金を返還できる内容となっている。

そうすると、本件土地売買契約上、XはYの紹介する業者と建物の建築請負契約を締結するか、どのような契約を締結するかについて自ら判断することができ、建築工事について履行遅滞等の不履行があった場合は、Xが締結した建築請負契約に基づき、建築会社に対し責任を追及していくことが予定されていたものといえることができ、本件土地売買契約を締結したことでXとYとの間で、本件土地上の建物の建築が遅滞したことやそれに伴いXが被る損害について、Yが責任を負う旨の合意がされていたと認めることはできない。(結論)

よってXは、Yが本件合意を履行しないことにより、土地売買における既払金4,150万円と本件土地の価値3,030万円との差額1,120万円について損害を被ったものと認められる。

### 3 まとめ

本件では建築条件付土地売買において、決済・引渡し後に建築請負契約が締結されなかった(解除された)事例を紹介した。買主は、上記のような事態とならないよう、契約の相手方および事業計画について十分検討し、建築条件付土地売買を行うよう参考にされたい。