

最近の裁判例から (1) – 売買契約違約金 –

43条許可が得られない物件であったとして残金支払いを拒んだ買主業者に対する売主の違約金請求が認容された事例

(東京地判 令5・6・1 2023WLJPCA06018008)

建築基準法43条による再建築許可が得られると見込んで宅建業者が買受け契約したが、その後に建築不可が判明し、残金支払いを拒んだため売主から債務不履行による違約金を請求された事案において、本件土地に建物の建築ができないという事態は十分に想定し得るものであり、専門家である宅建業者としては違約金支払い義務を免れないと判断された事例

1 事案の概要

売主X（原告・個人）は、令和4年2月6日、買主業者Y（被告）との間で媒介業者A（訴外）の媒介により、以下の約定で本件土地につき売買契約を締結した。

① 売買代金 1400万円（手付金50万円）

残金 1350万円（令和4年4月8日支払）

② 違約金 280万円（売買代金の20%）

Aが作成した重要事項説明書には、本件土地の接道の状況につき、幅員約3.56mの私道と接道していること、本件私道は建築基準法42条の道路に該当せず、原則として建築不可であることが記載されていた。また、販売チラシにも、「本物件は、建築基準法上の道路に接道していない為、原則建築不可。ただし、再建築の際は建築基準法43条1項但し書きの許可を要します。」との記載があった。

Yは、本件売買契約の締結に先立ち、区役所に本件土地への建物建築の可否を確認した

ところ、区道から本件土地の隣接地まで道路協定書が存在し、ただし書道路として建築確認がされていることなどの説明を受けたが、実際に本件土地に建物が建てられるかどうかは、建築基準法第43条第2項第2号許可に係る事前相談票が提出されないと開示できないと回答されていた。

Yは本件売買契約締結後、本件土地に木造3階建ての戸建て住宅を建築したい旨の事前相談票を提出したところ、本件私道と接続する区道の幅員が6m未満であるにもかかわらず、6mと虚偽の記載により道路協定の申請がされており、区の基準によると幅員が6m未満ではただし書道路の要件を満たさないとの回答を受けた。（なお、Xはこの道路協定には参加・関与していなかった。）

これを知ったYが決済日直前になって白紙撤回を主張して残金支払いを拒否したため、Xは、本売買契約を債務不履行解除し、約定の違約金280万円と手付金50万円との差額230万円を請求する本件訴訟を提起した。

Yは、本売買契約の違約金条項にある「ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方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きは、違約金の請求はできないものとする。」を根拠に違約金支払い義務はないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xによる違約金請求を全額認容した。

本件売買契約16条2項は、「ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方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きは、違約金の請求はできないものとする。」と規定するところ、上記「責めに帰することができない事由」とは、買主の場合には代金支払債務の履行を怠ったことについての帰責事由を意味するものである。

道路協定書添付の図面において、本件私道と東側で接道する区道の幅員につき、「6.0M」と記載されていたこと、Yは、区役所に対して事前相談票を提出したところ、本件私道と東側で接道する区道の幅員が現況5.8mであり、接道箇所の各角地につき隅切りの承諾がない限り43条許可が下りない旨の回答を得たことが認められるが、道路協定書添付の図面の記載に誤りがあることが本件売買契約締結後に判明し、本件土地にYの企図した建物を建築することができないとしても、それをもって当然に本件売買契約の効力が否定されるものではなく、Yは、本件売買契約に基づき、令和4年4月8日に残代金を支払う義務を負っていたのであって、Yの主張する事情をもって、代金支払債務の履行を怠ったことにつき、「責めに帰することができない事由」があるということとはできない。

その点を措くとしても、①本件売買契約の重要事項説明書や販売チラシにおいて、本件私道については、建築基準法42条の道路に該当せず、原則として建築不可であると明示されていたこと、②E区において、例外的に建築が可能となる場合の条件は開示されていなかったこと、③Xらが道路協定に参加してい

なかったこと、④買付証明書上、買主が決済前に建築に係る許認可業務を行うとされていたことに加え、Yが不動産の売買及び仲介業務等を目的とする株式会社であることも併せ考慮すれば、本件土地に建物の建築ができないう事態は十分に想定し得るものといえる。しかも、専門家であるYとしては、本件売買契約の締結に当たり、建物の建築ができない場合には解約を可能とする特約の追加を要望することも可能であったにもかかわらず、Yは、本件土地については事前に調査済みであり、建物は建つから問題ない旨を述べ、そのような特約の追加を要望していない。

これらの事情に鑑みると、Yが一方的な白紙解約を主張して残代金の支払を免れることはできず、Yに、「責めに帰することができない事由」があったということとはできないから、Yは違約金の支払義務を免れない。

3 まとめ

本事例において、売買契約時点では43条許可が下りるという確証はなかったのであり、判旨のとおり、Yとしては、万一、建築不可が判明した場合に備えて白紙解約特約を入れておくべきであった。

なお、Yは本判決を不服として控訴し、「本件売買は建物を再建築できることが当然の前提となっていた契約であり、その認識が真実に反する錯誤がある」として錯誤による取消しを主張したが、控訴審裁判所は、「再建築不可物件で白紙解約条項が入らないことを知悉したうえで本件売買契約を締結した専門業者であるYにおいて、その企図した新建物の建築ができると認識したことに重過失があったというべきである。」としてYの控訴を棄却している。