

「建築条件付土地」売買の問題点

弁護士 茶木 真理子

第1 「建築条件付土地」とは

- 1 「建築条件付土地」の販売とは、土地売主が自己又は自己の指定する建築業者と、一定期間内に建物を建築する契約を結ぶことを条件として土地を販売するものをいう((財)不動産適正取引推進機構「不動産売買の手引」24頁)。契約は、土地の売買契約と建物の請負契約をそれぞれ締結することになる。
- 2 これに対し、「建売住宅」とは、建物を売主である宅建業者が自己の企画と責任においてあらかじめ建築し、又は引渡時期までに建物を完成させて、土地と建物を一体として販売するものをいう(上記「不動産売買の手引」同頁)。契約は、土地建物の売買契約のみである。
- 3 「建築条件付土地」の販売と「建売住宅」との最も大きな違いは、自由に買主の希望する住宅を建てることができるか否かという点にある。すなわち、「建売住宅」の場合は、既に業者において建物の建築確認を受けているため(宅建業法36条)、間取りや仕様等を買主が変更することはできない。しかし、「建築条件付土地」の販売の場合は、建物については別途請負契約を締結することになるため、間取りや仕様等を買主が自由に決定できる「注文住宅」となる。

このように、両者には大きな違いがあるにもかかわらず、その違いを正確に理解して取引している消費者は少ないのではないだろうか。業者が「建築条件付土地」の販売を行う背景には、建物建築後の販売不振というリスクを回避できるというメリットがあるためと推測されるが、その一方で消費者に対しては正確な説明が行われなかったために、最近では「建築条件付土地」にまつわるトラブルが増加しているようである。

本稿では、「建築条件付土地」の法的問題点、これを購入する場合の注意点を整理してみたいと思う。

第2 「建築条件付土地」の問題点

1 契約内容に関する問題点

- (1) 「建築条件付土地」の売買の場合は、①一定の期間内に建物の建築工事請負契約を締結することを条件とすること、②①の請負契約を締結しなかったとき、又は建築をしないことが確定したときは土地売買契約は解除となること、③土地売買契約が解除となったときは、売主は既に受領している手付金等の金員全額を買主に返還すること及び売主は本契約の解除を理由として買主に損害賠償又は違約金の請求はできないこと、という約定がなされるはずである。そして、業者は売買契約に先立って、顧客に対し上記①～③の各条項について説明を行い、顧客に対し交付する重要事項説明書にもこの各条項を記載しなければならない(宅建業法35条)。

- (2) そもそも「建築条件付土地」の販売の場合、本来は買主が自由に建築業者を選べることを、土地売主が「建物建築は自己又は自己の指定する建築業者でなければならない」という制限を加えていることになる。

この点は、独占禁止法19条の「不公正な取引方法」のうちの「抱き合わせ販売」に抵触する可能性があるとの指摘がなされており、公正取引委員会も、「当該宅地建物取引業者の市場における地位、宅地建物の需給の状況等を踏まえて、公正な競争を阻害するおそれがある」場合には、独占禁止法違反になることを認めている(平成15年3月18日付不動産公正取引協議会連合会からの照会に対する回答)。消費者の自由な選択権を保護する観点から、上記①～③の条項が求められると言える。

2 広告の問題点

「建築条件付土地」の広告を行う場合の表示については、「不動産の表示に関する公正競争規約」第6条が細かく規定している。

- (1) まず、取引の対象が「建築条件付土地」であることが明示されなければならない。「建売住宅」と誤認されるような広告は許されない。例えば、「建築条件付土地」の販売であるにもかかわらず、「新築一戸建」「新築分譲」というように広告に表示することは、消費者が「建売住宅」と誤認する広告と言えよう。
- (2) また、請負契約を締結する期限がいつかや、前項でふれた②③の各条項についても、広告で

明示されなければならないとされている。請負契約を締結する期限については、土地購入者が自己の希望する建物の設計協議を行うために、必要な相当の期間を設けることが必要とされている。通常、「3か月以内」とする業者が多いようである。

- (3) 建物の設計プランについても、間取図とともに設計プランが表示されている広告が多く見られるが、この設計プランは一例であって、土地購入者が当該プランを採用するかは自由に決められることを表示しなければならない。また、当該プランに係る建築代金並びにこれ以外に必要な費用の内容及びその額を表示することが求められており、土地との「セット価格」のみが記載されているような広告は許されない。

3 契約締結時期の問題点

- (1) 「建築条件付土地」を購入した場合、その後建物について業者と設計協議に入ることになるが、設計協議に入って初めて、オプション料金がかさんで予算内に収まらない、「フリープラン」と聞いていたのに希望する間取りや仕様ができない、といった問題が起こってくる可能性がある。その場合、建物請負契約を締結する前であれば、1項で述べたとおり、土地売買契約を解除することができるので、既に支払った手付金等の金員全額の返還を求めることができる。
- (2) ところが、「建築条件付土地」の売買契約と、建物請負契約とを同時に締結してしまえば、1で述べた③の条項が仮に契約書に記載されていたとしても、全く無意味となり、支払済みの金員の返還を受けることができなくなってしまう。

よって、業者から「土地と建物は一緒に契約してもらおうが決まりだ。」などと言われても、「建築条件付土地」の売買契約と建物請負契約とを同時に締結することは絶対に避ける必要がある。

4 その他の問題点

「建築条件付土地」の場合は、建物については請負契約となるので、宅地建物取引業法で定められている手付金や違約金の上限額(売買代金の2割以内)の規制(宅建業法38条)が適用されない。よって、業者が上限なく自由に違約金等を定めることが可能となる。

また、取引により損害を受けた場合でも、建物請負契約の場合は、原則として、宅建業法に基づいて宅建業者が供託している営業保証金又は弁済業務保証金から弁済を受けることができないというデメリットもある。

第3 実際に「建築条件付土地」が問題となった裁判例

- 1 公刊物を探しても、「建築条件付土地」が問題となった裁判例は多くない。そのうち名古屋高裁平成15年2月5日判決(最高裁判所ホームページに掲載)を紹介する。

2 名古屋高裁平成15年2月5日判決

- (1) 地裁判決を入手することができなかつたため、詳細な経緯は不明であるが、高裁判決からわかる事案の概要は次のとおりである。

本件は、建築条件付土地の買主が売主に対し、建物請負契約不成立により土地売買契約が解除となったとして、土地売買契約の特約に基づき、支払済みの手付金200万円の返還を求めた事案である。

売主の広告には、公正競争規約の規定通り、「この土地は、土地売買契約後3か月以内にAと住宅の建築請負契約を締結していただくことを条件に販売します。この期間中に建築しないことが確定したとき、あるいは建築請負契約が成立しない場合、土地売買契約は白紙となり受領した金銭は全額無利息にて返却します。」との記載があった。しかし、土地売買契約と同時に、建物の工事価格や建坪面積のみを定めた簡易な契約が締結されたため、土地の売買契約書にはかかる記載がなかった。そこで、売主は、広告の上記記載は契約内容になっていないなどと主張して、手付金の返還について争った。

- (2) しかし、裁判所は、広告の上記記載は、「建築条件付土地」の販売が「独占禁止法に抵触しないために顧客を保護する重要な意義を有するものであり、本件土地売買契約の契約書に明記されていないとしても、本件土地売買契約の契約内容となっているとみるべきである」と述べて、売主の主張を排斥した。また、建物に関する工事価格や建坪面積のみを定めた簡易な契約が締結されただけでは、建物請負契約はいまだ成立したとは評価できないとした。そのうえで、広告文言の記載を適用して、裁判所は買主の請求を全面的に認めるに至った。建物に関する簡易

な契約が土地売買契約と同時に締結されていた点については、裁判所は「もし仮に売主が広告文言の適用を避けることを意図して建物契約締結に至ったのであれば、詐欺的行為と言わざるを得ない」と指摘している。

- (3) 「建築条件付土地」の売買において、買主にとっては、土地の売買契約と建物の請負契約を同時に締結するメリットは何もない。よって、2つの契約が同時に締結されていた場合には、買主に正確な説明は行われず、業者の詐欺的な意図が認定できるはずである。本判決は、このような認識に立ったうえで、業者の違法性を的確に認めた判決である。

第4 まとめ

現在、広告に関しては、「建築条件付土地」の販売であるにもかかわらず、その表示を全くせずに、「新築一戸建」などと表記する極めて悪質なケースは減っているようである。

しかし、冒頭でも述べたが、「建売住宅」との違いや「建築条件付土地」の問題点を正確に認識しないまま、土地の売買契約と建物の請負契約とを同時に締結してしまうというケースは多々存在していると思われる。

思わぬ被害に遭うのを防ぐためにも、「建築条件付土地」を購入する場合には、売買契約を締結する前に、住宅の設計協議を行うための十分な期間が設定されているか、建物請負契約が成立しなかった場合は土地売買契約も解除されることが契約書に明記されているかを、必ず確認したい。そして、土地売買契約と建物請負契約は、同時に締結することがないように注意したい。