

論文式試験問題集
〔民法・債権法Ⅰ〕

〔民法・債権法Ⅰ〕

次の本文を読んで、後記の〔設問1〕および〔設問2〕に答えよ。

【事実】

- 1 Xは、都心で長年にわたってサラリーマン生活を送っていたが、65歳となり、平成18年3月で会社を定年退職した。Xは、これまで都内の自宅で妻と2人暮らしをしていたが、子供もすでに独立していたことから、定年後は妻とともに熱海に移り住むことを計画していた。
- 2 Xは、平成22年10月15日、不動産業者Y1社から、熱海にある高齢者用のケアマンションを8000万円で買い受けた（以下、「本件マンション売買契約」という。）。同時に、Xは、Y1社の関連会社でケアサービス事業を営むY2社とのあいだで、ライフケアサービス契約（日常の食事提供等のサービスを受けられる契約）を締結し、所要の保証金等を支払った。Xは、同年12月1日、本件マンションに移り住んだ。
- 3 本件マンションの売買契約書には「このマンションは、ライフケアを目的として分譲されるものであり、ライフケアサービス契約と区分所有建物の売買契約を一体化した契約書とする。」と記載され、その条項中には「ライフケアサービス契約は、原則として入居時に年齢55歳以上、かつ健康状態通常（自己生活可能）な方の精神的、身体的健康維持に関するライフケアサービスを、土地・建物の管理とともに提供する。なお、買主は、土地・建物をライフケアを目的とする住居のみに使用するものとし、ライフケアメンバー以外の第三者を居住させるときは、Y1社の書面による事前の承諾を得なければならない。」「買主は、本物件の引渡日までに、ライフケア事業者であるY2社との間において別途ライフケアサービス契約を締結するものとし、…、引渡日以降は、管理規約、管理委託契約書及びライフケアサービス契約書に定めるライフケア管理費・修繕積立金・水道・電気・給湯料金等を負担しなければならない。」「本契約に違反し、かつ相当の期限を定めた履行の催告に応じない場合は本契約を解除することができ、…この場合…ライフケアメンバー契約の締結も当然消滅するものとする。」と記載されている。
- 4 そして、Xが、本件マンション売買契約と同時に締結されたライフケアサービス契約書では、Y2社がライフケアメンバーとなった者に対して提供するライフケアサービスの内容として「ロビー、ラウンジ、食堂、ホール、温泉大浴室、図書室等の各種施設の維持運営、食堂における三度の食事の提供、保健衛生サービス、介護サービス、余暇活動サービス、助言・相談サービスその他」が定められ、ライフケアのメンバー1名当たり80万円の運営保証金、月額6万4000円のライフケア管理費、原則として月額1人当たり4万2000円の食費の支払義務があること、ライフケア管理費については建物の管理費に当たる部分の費用とライフケアサービスのための費用の合算した費用を支払うものとする、マンション所有者はマンションを第三者に売却する場合でも、その第三者にマンションの所有権を移転し、かつ、その第三者がY2社との間にライフケアサービス契約を締結するまでは、ライフケア管理費を支払わなければならないこと等が定められている。
- 5 ところで、Xは、都内に自宅の土地建物を有していたところ、熱海に移住するに際し、不動産仲介業者に自宅の売却先を探してもらえるように依頼していた。
平成23年4月4日、Xは、自宅の買受を希望するAとのあいだで、自宅の土地建物を5000万円で売却する合意をした（以下、「本件自宅売買契約」という。）。Aは同日、手付金として100万円を支払った。ただし、売買契約書には「手付金」との記載しかなく、その性質については明記されていなかった。残代金支払日および所有権移転登記、引渡しは同年7月15日とされた。Xは、本件売買契約の履行期日の3日前である同月12日に司法書士への登記手続き委任および委任状の交付を行った。ところが、買主Aは、履行期日の2日前の同月13日、手付放棄による売買契約の解除を主張し、Xは、同日、同通知を受領した。

6 その後、Xは、平成24年3月、都内で胃がんの手術を受け、退院後、本件マンションに戻ったが、しばらくは、ライフケアサービス契約所定の専門担当者による日常の一時的な生活介護を要する状態にあったため、Xは、Y2社に対して日常の一時的な生活介護を要請した。ところが、Y2社では十分な人材を確保できずにいたため、結局、Xは契約に定められた介護サービスを受けることができなかった。

【設問1】

下線部について、Aによる手付解除の主張は認められるか。

【設問2】

Xは、Y2社によるライフケアサービス契約に債務不履行があったとし、ライフケアサービス契約の解除と併せて、本件マンションの売買契約の解除を主張した。Xによる本件マンション売買契約の解除の主張は認められるか。

なお、ライフケアサービス契約については、要素たる債務の不履行があることを前提にすること。