

# 参考答案

[民法・債権法 1]

〔設問1〕について

Aは、手付を放棄することによって、本件自宅売買契約を手付解除(民法557条1項)することができるか。

まず、手付の性質が解約手付なのか違約手付なのか問題となるが、契約において特に定めがない場合には、解約手付であると推定される。

また、Xは、すでに司法書士とのあいだで所有権移転登記手続きについての委任および委任状の交付を行っているため、「履行の着手」がなされているのではないかが問題となる。

民法557条1項が、手付解除の時的制限として「履行の着手」を基準としているのは、当事者の一方が既に履行に着手したときは、その当事者は、履行の着手に必要な費用を支出しただけでなく、契約の履行に多くの期待を寄せていたわけであるから、そのような段階において、相手方から契約が解除されたならば、履行に着手した当事者は不測の損害を被ることとなる。したがって、このような履行に着手した当事者が不測の損害を被ることを防止するため、特に民法557条1項の規定が設けられたものと解するのが相当である。そうすると、履行の着手とは、債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、または、履行の提供をするため欠くことのできない前提行為をしたことをいう。

そこで、本件について検討すると、司法書士への所有権移転登記手続の委任は履行行為の一部に当たらないことは明らかである。また、登記手続は司法書士に委任しないとできないものではないから、履行に不

可欠なものとはいえないが、売買契約の履行の提供のための準備行為にすぎない。もちろん、登記手続きの委任につきある程度の費用を支出したことは容易に推認できるところではあるが、そのような損害が巨額に上ることでもないことも経験則上明らかであるから、手付解除を認めたとしても、不測の損害を防止するという解約手付制度の立法趣旨を損なうものではない。

したがって、Xによる司法書士への登記手続きの委任行為は「履行の着手」にはあたらず、Aの手付解除の主張は認められるものといえる。

〔設問2〕について

Xは、Y2社との間のライフケアサービス契約における債務不履行を理由に、Y1社とのあいだの本件マンションの売買契約を解除(民法541条)することができるか。

ライフケアサービス契約と本件マンション売買契約は形式上、別個の契約であり、契約当事者も異なっていることから問題となる。

原則として、形式上別個の契約の場合、一方の契約に解除原因があっても他方の契約関係に影響を及ぼすことはない。

もともと、形式上、別個の契約からなる場合であっても、両者の目的が相互に密接に関連付けられていて、社会通念上、いずれかの契約が履行されるだけでは契約目的が全体としては達成されないと認められる場合には、一方の債務不履行を理由に他方の契約についても解除することかできると解するのが相当である。解除の本質は、相手が債務不履行に陥った場合に、債権者を反対債権から解放することで債権

者を保護することにあるから、上記のように解することが契約当事者の意識にも適合した解釈となる。

そこで、まずは、本件マンション売買契約とライフケアサービス契約の目的が相互に密接に関連付けられているかどうかを検討する。

たしかに、本件マンションの売買契約とライフケアサービス契約とは、形式上、契約の当事者も異なる別個の契約となっている。しかし、本件マンション売買契約は、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が一体になった契約書とされているほか、本件マンション所有者は本物件の引渡日までにY2社との間においてライフケアサービス契約を締結するものとされている。また、本件マンションを第三者に転売する場合においても、転売先の第三者がライフケアサービス契約をY2社との間に締結してライフケアメンバーとなる必要がある。さらに、本件マンション売買契約に違反した場合、契約条項上当然にライフケアサービス契約の消滅事由とされている。このように、本件マンションの区分所有権の得喪とライフケアサービス契約のメンバーとなることは密接に関連づけられ、マンションの区分所有者とライフケアサービスメンバーがその帰属を異にすることを予定していない。よって、本件マンション売買契約とライフケアサービス契約は相互に密接な関連を有するといえる。

また、上記のような両契約の密接関連性からすれば、ライフケアサービスの内容とされる物的施設及び食事を含む各種サービスの提供、

利用関係を抜きにしては、居住の用に供すべき本件マンションの所有権取得の目的を達することができない関係にあるといえる。よって、ライフケアサービス契約の債務の本旨にしたがった履行がないと認められる場合には、本件マンション売買契約を締結した目的が達成できなくなるものといえる。

したがって、ライフケアサービス契約について債務不履行を原因とする解除事由がある場合には、Xはライフケアサービス契約の債務不履行を理由としてライフケアサービス契約と併せて本件マンション売買契約についても法定解除権を行使できるものといえる。

以上