

## 最優秀答案 (76点)

回答者 T. C

### 第1 設問1

1 Aによる本件自宅売買契約の手付解除の主張は認められるか。

2(1) まず、X A間の売買契約（民法555条、法令名以下省略する。）の契約書には「手付金」との記載しかなく、性質についての明記がないため、民法上の手付の規定（557条）が適用される。

(2) では、「契約の履行に着手するまで」（557条1項）といえるか。Xが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ていることから問題となる。ア この点、557条1項が「履行に着手するまで」とした趣旨は、一方が履行に着手した場合には、その着手をした者は契約を解除されることはない信頼するため、その信頼を保護することにある。そのため、「履行に着手」とは、その信頼を保護する必要がある行為、すなわち契約の履行に必要な行為に着手する行為をいうと解する。

イ 本件では、Xは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ている。これは、登記手続きが司法書士でなくても可能なものであり、自分でもできるものであることから、契約の履行に必要な行為ではないとも思える。しかし、土地建物はその価格が高い物であり、その登記移転に際して素人であるX本人より、登記についての知識が深い司法書士に行わせるのが最も確実に安全な方法なのである。また、一般においても、登記移転を司法書士に委任するのが通常となっている。そうであるとすると、司法書士に登記手続き委任および委任状の交付は契約の履行に必要な行為であると評価できる。

ウ そのため、Xは「契約の履行に着手」していたといえる。

3 以上より、Xが契約の履行に着手している以上、Aによる手付解除の主張は認められない。

## 第2 設問2

1 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て、本件マンション売買契約の解除（541条）を主張しているが認められるか。

2 この点、本件マンション売買契約とライフケアサービス契約は別個の契約である以上、ライフケアサービス契約の債務不履行によりライフケアサービス契約の解除をしても、本件マンション売買契約の解除はできないのが原則である。

しかし、一方の契約と他方の契約とが一体の契約となっていると評価できる場合には、一方の契約に債務不履行があり解除されたときは、他方の契約の目的を達成することができなくなることから、他方の契約についても例外的に解除できるとすべきである。

(1) 本件では、本件マンション売買契約書には、「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」と記載されており、形式において一体のものとなっている。また、「ライフケアを目的として」とされているため、本件マンション売買契約はライフケアが当然に要求されている。そしてそのライフケアは「Y2社との間において」とされていることから、Y2社との契約によるライフケアでなければならないと考えられる。更に、本件売買契約を解除した場合はライフケアメンバー契約も当然消滅するとされており、両契約は密接な関連性を有している。加えて、Y1社とY2社は関連会社の関係にあって、Y1社の契約によってY2社も契約を締結でき利益を得られるという関係にある。以上を考慮すると、本件マンション売買契約とライフケアサービス契約は一体のものであると評価できる。

(2) そのため、Xは、Y2社によるライフケアサービス契約の債務不履行を原因としてライフケアサービス契約を解除し、併せて本件マンション売買契約を解除できる。

3 以上より、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。

以上