

Q

新築マンションに入るはずの保育所が入らなかったら？

相談者の気持ち

新築マンションのパンフレットに1階部分に保育所が入ると記載があったので、購入したところ、入居前に保育所は入らないことになりました。契約は解除できますか？

A

別段の事情がなければ、契約を解除することができます。民法上、新築マンションの購入は売買契約(555条)に当たります。基本的な義務として、売主は買主に対し、目的物の所有権移転義務などを負います。そのほかにも、法令の規定、特約、取引慣行などに基づいて、売主が一定の義務を負うことがあります。

例えば、本件の場合、マンションの1階部分に保育所が入る予定があったとのことですので、契約上、売主が保育所を設置する義務を負う旨の特約があったと考えられます(なお、実際の保育事業は、売主や管理組合が保育事業者に委託し、その保育事業者が運営するのが通常でしょう)。しかし、本件で売主は現在まで保育所を設置していませんから、売主には保育所設置義務の不履行(履行遅滞)があります。

一般に、相手に義務(債務)不履行があれば契約を解除することができます(民法541条)。では、上記保育所設置義務の不履行を理由に解除できるのでしょうか。売主が複数の義務を負う場合、どれか1つに不履行があれば、買主は必ず契約を解除できるのかが問題となります。

この点について判例は、「法律が債務の不履行による契約の解除を認める趣意は、契約の要素をなす債務の履行がないために、該契約をなした目的を達することができない場合を救済するためであり、当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務の履行を怠つたに過ぎないような場合には、特段の事情の存しない限り、相手方は当該契約を解除することができない」と判示しています(最高裁昭和36年11月21日判決)。つまり、本件に即していえば、売主が、買主にとって“それがなければ契約の目的を達成できないほど重要な義務”を履行しない場合、買主は契約を解除することができ、他方、それほど重要ではない義務の不履行に過ぎない場合は、解除することができません。

本件では、売主は、保育所が入ることをパンフレット等で強調したり、マンションの販売価格に反映させたりしていたと考えられます。また、買主としても、保育所が入るからこそ、当該価格で新築マンションを購入することを決めたのでしょ。うすると、買主は、保育所が設置されなければ売買契約の目的を達成できませんから、保育所設置義務の不履行を理由に、契約を解除することができます。