

相 談 事 例

ID : 04-03-037

相談タイトル

市街化調整区域内の土地の売買契約解除について

Q：ご相談内容

市街化調整区域内の土地で、不動産業者から倉庫を建設したいとのことで土地の売買の話があり、相談者も含め全権利者が土地売買契約書を締結した。契約したのは数年前のことで、農振除外・農地転用・開発許可も済んでいるが、契約行為の履行（代金の支払）が行われない。何年も経過しているのに、業者に契約の解除を申出ても、色々な理由を付け引き延ばされてしまう。契約解除にはどうしたらよいのか。

A：回答

土地売買契約の解除と言うことであると、契約は締結されていますので、売買契約書（契約約款）に基づき行われるものと考えます。通常、契約内容が片方の都合で履行されないということであると、解除の理由として債務の不履行による解除が一般的な規定だと思いますので、その旨申出て、一定の猶予期間の後、解除ができるものと考えます。市街化調整区域内の土地で、農振除外から手続きを受けての行為ですので、それらが目的通りに実施できない場合は、取得した除外・農地転用許可等は元に戻ることになると考えます。相手方不動産業者が対応してくれない場合、法的に対応していく方法については、弁護士等に法的な対応方法について相談して下さい。