

最近の裁判例から (1)－賃貸人交代時の保証金返還債務－

保証金の返還債務は賃貸物件の売買当事者間で引き継がれた金額に拘らず新賃貸人に承継されたとした事例

(東京地判 令 3・10・8 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

保証金一部償却の定めのある賃貸借契約の解約に伴い、借主が保証金の返還を求めたところ、前所有者からは償却後の保証金しか預かっていないと現貸主が主張した事案において、旧賃貸人に差し入れられた保証金の返還債務は賃貸物件の売買当事者間で引き継がれた金額に拘らず、そのまま新賃貸人に承継されたとして借主の主張を認めた事例（東京地裁 令和3年10月8日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年9月10日、借主X（原告・法人）は、当時の貸主A（訴外）との間で事業用賃貸借契約（以下、「本件賃貸借契約」という。）を締結し、事務所ビル（以下、「本件建物」という。）を月額賃料50万円で3年間借り受けた。

本件賃貸借契約では、Xが差し入れる保証金を税抜家賃の6か月分相当額の300万円とし、本件保証金については、解約時に解約時賃料の2か月分を償却するものと約定された。

平成27年3月2日、貸主Aは、本件建物をB（訴外）に売却し、Bが賃貸人の地位を承継した。

平成29年8月31日、本件賃貸借契約の期限到来に伴い、XとBは、新たに賃貸借期間を同年9月10日から3年間とする事業用賃貸借契約（以下、「本件更新契約」という。）を締結した。

本件更新契約においては、本件保証金について、次の旨が定められており、同旨の定め

が賃貸開始当初からの本件賃貸借契約においても規定されていた。

第6条（保証金）

- 1 乙は、本契約から生じる債務の担保として、保証金300万円を甲に預け入れるものとする。
- 2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、保証金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。
- 3 甲はこの契約の解除または終了により、乙が当該賃貸借物件についてこの契約に定める明渡しその他の義務を完全に履行したことを甲が認めた場合には、遅滞なく第1項の保証金より償却費として解約時賃料の2か月分相当額を差し引き、返還するものとする。
- 4 （以下、省略）

平成31年2月18日、Bは、本件建物をY（被告・法人）に売却し、Yが賃貸人の地位を承継した。

同年12月8日、Xは本件賃貸借契約を解約し、Yに対し、預託した保証金300万円から約定の償却費100万円（解約時賃料2か月分）、未精算の日割賃料13万円余及び原状回復費用20万円を控除した166万円余を返還するよう請求した。

これに対し、Yは、前々所有者及び前所有者から保証金として200万円が引き継がれてきた事実から、預かっている保証金は200万

円（注．更にそこから100万円を償却できるとの趣旨）であると主張した。

Xは、Yが前所有者から幾ら保証金を引き継いだかということはXの保証金返還請求権には関係がなく、二重の償却を認めた事実もないとして本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全額認容した。

本件賃貸借契約書、諸費用の精算書、預かり証並びに本件更新契約書には、いずれも本件建物の保証金として「300万円6か月分（償却2か月）」の旨が記載されている。

上記認定事実によれば、Xは、本件賃貸借契約締結時において、当時の本件建物所有者であるAに対し、本件保証金として300万円を預け入れ、本件更新契約においても同額が引き継がれたことが認められる。

また、本件賃貸借契約及び本件更新契約に係る各契約書における保証金の定め方からすれば、本件保証金は、賃借人の賃貸借契約上の債務を担保する敷金としての性質を有すると解されることから、旧賃借人であるAに預け入れられた本件保証金は、本件建物の所有権移転及び賃借人たる地位の移転に伴い、B及びYに承継されるものと解するのが相当である（最高裁第一小法廷昭和44年7月17日判決・民集23巻8号1610頁参照）。

したがって、Yは、Xに対し、本件保証金300万円から償却費100万円、令和2年12月分の日割賃料13万円余及び原状回復費用を控除した額を返還する義務を負う。

Yは、Yの前所有者であるBから引き継いだ保証金が200万円であることから、Xが預託した本件保証金も200万円である旨主張するが、YがBから引き継いだ保証金が200万円であったとしても、AないしBにおいて

100万円を償却した後の本件保証金を引き継いだということも十分考えられることから、直ちにXがAに預託した本件保証金の額が200万円であるとの結論が導かれるものではない。

3 まとめ

本事例は、売却により賃貸借物件の賃貸人が交代した場合における保証金の償却の取り扱いを巡って紛争となったものである。

不動産賃貸借契約において、保証金（敷金）とは、賃借人が賃貸借契約上生じる債務を担保するための金銭であり、賃貸人の地位に承継があった場合は、その権利義務関係が新賃貸人に承継されることは前記の最高裁判例以来確立しているものである。

本事例は、賃貸物件の保証金返還債務は、売買当事者間で引き継がれた保証金の金額に拘らず、当初差し入れられた金額で新賃貸人に承継されるとしたものであり、実務上留意すべき点として参考になる。

償却金の取り扱いについては、賃貸物件の売買当事者間において、保証金の引継ぎや売買価格の設定で調整すべき問題であり、賃貸物件の媒介に携わる宅建業者としては、売買当事者の認識に齟齬が生じないように丁寧に説明しておく必要がある。

（調査研究部上席調整役）

最近の裁判例から (2) – 建物の瑕疵 –

建物の建築基準法違反が瑕疵にあたる等とする買主による売買代金返還等の請求が、契約内容から瑕疵にあたらぬとして棄却された事例

(東京地判 令 3・11・26 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

共同住宅の買主が、建物に法令違反があったことから予定していた改築ができず、契約目的を達せられなくなったとして、売買契約の解除もしくは無効による売買代金の返還等を売主に求めた事案において、売主は建物が建築基準法に抵触するものである可能性があることの説明を行っていたことから、契約の内容・目的に照らしてそれらの法令違反は瑕疵にあたるものではない等として、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 令和3年11月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年10月頃、Y（被告・宅建業者）は同年3月に個人より取得した東京都a区内に所在する平成4年築の共同住宅（本物件）の売却を検討し始めた。その頃、社員寮兼事務所として使用する建物の取得を検討していたX（原告・建設業）は、取引金融機関であるA信用金庫の担当者から本物件の紹介を受けた。その後Xは、A信金担当者やXの顧問税理士らとともに、Yが媒介を依頼していた宅建業者Bの案内で本物件を内覧した。

同年11月、XとYは、Bの媒介により、売買代金: 1億500万円、手付金:500万円、YはXに対して引渡日から2年間は瑕疵担保責任を負う、等の条件で本物件の売買契約（本契約）を締結した。

本契約締結時点において、本物件には、建築基準率・斜線制限の超過、一部住戸に採光上有効な開口面積の不足・吸気口の未設置等の建

築基準法等に違反する箇所が存在していた。また、本契約締結前に、YとBはXに、建築率: 79.012%との記載がある本物件建物の図面と、①1階の一部は、駐車場や倉庫が居室に改装されており、その時期は不明である、②本物件土地の法定建築率は70%で、斜線制限がある、③本物件建物の確認済証は保存されておらず、検査済証は未取得であるが、その理由は不明である、④Xは現状有姿で本物件を買い受ける、等の記載がある重要事項説明書を交付した。

同年12月、本契約の決済がなされ、XはYから本物件の引渡しを受けた。

令和元年8月頃、Xは本物件の1階部分を住居から事務所に改築する工事を行うために工事業者に相談したところ、本物件建物は、前記の通り、建築基準法等に抵触する箇所があり、その解消を行わない限り、Xが希望する改築工事はできない旨を告げられた。

これを受けてXは、YとBに対応を求めたものの、両者はこれに応じず、令和2年8月、Yの瑕疵担保責任または説明義務違反により契約を解除した、もしくは本契約は錯誤により無効である等として、売買代金や本契約締結に伴う諸費用等として、1億2656万円余の支払いをYに求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を全て棄却した。

(Yが瑕疵担保責任を負うかについて)

本契約は、本物件を基本的にはそのままXの社員寮等として用いる目的で締結されたもので、本契約締結にあたり、重要事項説明書において、本物件建物につき時期不明の増改築がされており、確認済証が保存されておらず、検査済証が取得されていない理由は不明で、Xは本物件を現況有姿により買い受けることが明記されていた。

そうすると、本契約締結の目的やその当時のやり取り等を踏まえれば、本物件建物について、築26年の中古建物として、共同住宅として使用するのに必要十分な品質・性能を有していることが予定されていたと認められる。そして、本物件建物に法令違反があるとしても、それにより、倒壊の恐れが現に生じていたり、行政機関から使用禁止命令を受ける危険が具体化している事情は窺えず、むしろ、重要事項説明書の記載によれば、本件建物に法令違反の可能性があることは、本契約の前提となっていたと窺える。

よって、これらの法令違反の存在が、本物件の瑕疵にあたることは認められない。

(本契約の錯誤による無効について)

Xは、本物件建物の1階部分を事務所に改築する予定であるとYに伝えていたと主張するが、Xが本契約締結までに具体的に改築の検討をしたとは認められず、係る動機がYに伝えられていたとも認められない。

(Yの説明義務違反について)

本物件建物の図面には、建蔽率:79.012%との記載があることからすれば、Yは本物件建物が法定の建蔽率を超過していたことを把握することは可能であったとも考えられる。もっとも本契約締結時に本物件には賃借人が存在し、Yが建物の現況と図面が一致しているか確認することは事実上不可能であったし、建蔽率の超過が9%程度であったことからすれば、建物外観の目視によって判断すること

も、困難であったと言える。よって、Yには、制限建蔽率を超過している可能性があることを基礎付ける事情の説明を超えて、現実に制限建蔽率を超過しているか否かまでの説明義務があったとは言えない。

また、その他の高さ制限違反等についても、Yがこれらを具体的に認識していたのに説明しなかったという事情は認められず、同様である。

3 まとめ

本件は、法定建蔽率超過等の建物の問題点が、売買契約の前提となっていたもので、瑕疵にあたるものではなく、また売主は必要な説明を行っていたとして、買主からの売主に対する瑕疵担保責任や説明義務違反等に基づく請求が棄却されたものである。

売主業者や媒介業者は建物や建築の専門家ではないことから、取得予定建物の改築を予定している場合等、その遵法性が買主にとって契約締結の重要な要素であるならば、買主は契約締結の前に建築士等に調査を依頼する必要がある。

購入した建物について、建築基準法違反に係る調査説明義務違反があったとする買主から売主や媒介業者への請求が棄却されたものとして、東京地判平27・6・16 (RETIO101-110)、東京地判令元・11・20 (RETIO120-152)、東京地判令2・12・9 (RETIO123-100) も見られることから、併せて参考にさせていただきたい。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (3) - 建物の瑕疵 -

雨漏りは外壁コーキングの経年劣化によるものとして、買主の瑕疵担保請求が棄却された事例

(東京地判 令3・11・25 ウエストロー・ジャパン) 吉川 文堂

買主がコーキング不良により雨漏りが発生したとして、売主に対し瑕疵担保請求をした事案において、雨漏りはコーキングの経年劣化によるもので瑕疵には該当しないとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 令和3年11月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成29年7月、買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・宅建業者）より、築約28年の共同住宅（本件土地・建物）を代金5,450万円で売買し引渡を受けた。

【売買契約の概要】

- ・隠れた瑕疵に関する瑕疵担保請求は、引渡後2年を経過したときはできないものとする。ただし、補修の請求に限り、引渡後3年間できるものとする。
- ・瑕疵担保責任の留意事項：築年数相応の自然損耗、経年劣化、耐用年数切れが原因で起きた雨漏り、水漏れ又は不具合等は、瑕疵担保責任の対象ではない。

本件引渡から約2年1ヶ月経過した令和元年8月、本件建物3階居室の天井付近に漏水が発生した。

同月、XはYに、本件建物の漏水状況報告書、漏水状況の写真及び見積書を送付して、検討を依頼したが、Yはこの件に関して回答をしなかった。

同年10月、XはYに対し、「本件建物は本件売買契約締結時において雨漏りが発生していた。また、本件売買契約締結時に雨漏りが

存在しなかったとしても、本件売買契約から約2年1ヶ月しか経過していないにもかかわらず、雨水の侵入を招くようなシーリングやコーキングの状態は、通常の高品質を契約時において有していなかったというべきであり瑕疵にあたる」として、Xがその修補等に要した費用102万円余等の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

これに対してYは、「本件売買契約締結時において本件建物に雨漏りが存在していたことの立証がされていない。また、本件漏水の原因はコーキングの劣化によるひび割れであり、築年相当の経年劣化に他ならず瑕疵には該当しない」と反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全て棄却した。

（瑕疵の有無について）

令和元年8月、台風が接近したことに伴う降雨により、本件建物の北東側から本件漏水が生じたこと、本件漏水時点で本件建物3階部分の北東側の外壁のシーリングないしコーキングに多数のひび割れが生じていたことが認められる。しかし、ひび割れが本件売買契約の締結された時点で生じていたことを認めるに足りる的確な証拠はない。

Xは、ひび割れが本件売買契約の締結当時に存在しなかったとしても、本件売買契約の締結から約2年1ヶ月しか経過していない時点で本件漏水を招くようなシーリングないし

コーキングの状態は、本件売買契約の締結時点で通常の品質を有しておらず、当該時点で瑕疵があったというべきである旨主張する。

しかし、本件売買契約の締結時点で築28年弱の中古建物であったこと、本件売買契約の締結に当たっては、本件建物が中古物件であり、躯体及び工作物並びに諸設備等について築年相応の事前損耗、経年変化が認められることを踏まえた現況有姿売買であることを前提として、Xにおいて引渡時に正常に稼働していることを確認し、引渡後に自然損耗、経年変化による劣化、腐食等を原因として設備の故障等があったとしても、それらは隠れた瑕疵に該当するものではない旨合意していること、外壁用のシーリング材の耐用年数は一般に5年から10年程度であることが認められる。

このように、本件建物が中古建物であることを前提に、本件売買契約において、経年劣化は瑕疵担保責任の対象外とする合意をし、本件建物の引渡時に正常に稼働していることを確認している一方、その後に顕在化したシーリングないしコーキングのひび割れの発生は、一般的なシーリング材の耐用年数を考慮すると、経年劣化によるものといわざるを得ないことに照らすと、このひび割れは本件売買契約において修補の対象とされる瑕疵に当たるとすることはできない。

以上によれば、本件建物に本件売買契約締結当時、瑕疵があったと認めることはできず、これを前提とするXの主張は、その前提を欠き、理由がない。

3 まとめ

本件は、買主がコーキング不良により雨漏りが発生したと主張したが、裁判所は経年劣化によるもので瑕疵にあたらぬとして棄却した事案である。

瑕疵（契約不適合）は、引き渡された目的物が、種類・品質等に関して、契約の内容に適合していないことをいうものであり、中古住宅の売買における契約の内容は、取引後、経年劣化により不具合等が発生する可能性のある築後相当年数を経過した建物の売買であることから、取引後の経年劣化による不具合発生は契約内容に適合するものであって、瑕疵（契約不適合）には該当しない。

しかし、中古住宅の引渡し後に生じた経年劣化による不具合等について、買主が瑕疵（契約不適合）により担保請求ができると勘違いをするケースがよく見られることから、トラブル防止の観点から、宅建業者においては、引渡し後、経年劣化により雨漏り等の不具合が発生する可能性があること、その補修等のメンテナンスは買主が行う必要がある（費用が発生する）ことを、売買に際して買主によく説明し、理解させておくことが重要となるように思われる。

買主の瑕疵の主張が経年劣化等と判断され損害賠償等を棄却された裁判例として、売買ビルの各不具合が通常生じうる経年劣化と判断された事例（東京地判 平28・7・14 RETIO 110-114）、収益物件の不具合が経年劣化と判断された事例（東京地判 令元8・29 RETIO 120-146）等があり、併せて参考にさせていただきたい。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (4) – 建物の瑕疵 –

サイディングの内側に防水紙が張られていないことが隠れた瑕疵にあたるとした買主の損害賠償請求が認容された事例

(東京地判 令3・8・31 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

築25年以上経過した住宅を購入した買主が建物外壁の内側防水工事の未施工が隠れた瑕疵にあたるとして、その修繕工事費用等の損害を求めた事案において、建物の購入価格から客観的取引価格をそれぞれ認定し、その差額を瑕疵による損害として認めた事例（東京地裁 令和3年8月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年11月、Y（被告・宅建業者）は、前所有者から、平成元年6月新築、木造スレート葺2階建ての本件建物（アパート）及び借地権を代金6200万円（建物500万円、借地権5700万円）で購入した。その後、Yは、本件土地の所有権を取得するとともに、本件建物の内装工事（756万円）を行い、全室内装済みである旨広告し、本件不動産を売りに出した。

平成27年6月、X（原告・個人）は、Yとの間で本件土地・建物を代金1億2000万円（土地4800万円、建物7200万円）で売買契約を締結し、同年9月に引き渡しを受けた。

平成29年6月、Xは、建築士の調査により、本件建物は、サイディング材の外壁の外側に化粧材としてタイルが張られているが、その内側には防水シート等の防水材の施工が一切されていないため、雨漏りを引き起こす構造上の瑕疵が存在することが判明したとして、Yに対し、損害賠償を請求した。しかし、Yが対応しないため、令和元年5月に修繕工事

費用等1116万円余の損害について、本件訴訟を提起した。

裁判において、Xは、Yが本件建物はフルリフォーム済み物件であるとして販売したので、本件建物には構造上の問題がないことを前提としていたものである。また、本件建物の瑕疵は、内装材を剥がして初めて判明したもので、本件売買契約締結当時、瑕疵を認識できず隠れた瑕疵というべきであるなどと主張し、それに対し、Yは、フルリフォームという言葉は使用していない。本件建物は経年劣化があることを前提に安く評価した上で売買代金を設定していると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの損害について認容した。

（隠れた瑕疵の有無について）

Yは、本件建物を取得後に内装工事をして、全室内装済みであるとして本件不動産を売り出したものの、原告が主張するフルリフォーム済みであると説明するなどして本件不動産を売り出したと認めるに足りる証拠はない。

建築基準法施行令49条1項は、「木造の外壁のうち、鉄鋼モルタル塗りその他軸組が腐りやすい構造である部分の下地には、防水紙その他これに類するものを使用しなければならない。」と定め、平成元年当時、住宅金融公庫融資の共通仕様書のみならず木造の外壁に使用するサイディング材の製造販売業者の標準的な施工法として、防火サイディング材

を使用する場合には、下地材として防水紙を貼ることが標準的工法であったと推認される。

しかし、本件建物には、防水紙が張られた形跡はなく、同等の防水工事がされたことがわれないため、新築時点から通常有すべき品質・性能を有していなかったものというほかない。そのため、防水工事がされていないことにより、本件建物の外壁内部に水が浸入して、外壁内部の湿度が上昇し、木造の構造部分が通常の経年劣化の範囲を超え腐食することは容易に推認でき、本件建物の柱等の構造体の腐食の原因となるべき瑕疵は、本件売買契約時点に存在していた以上、本件売買契約上の瑕疵と認めるのが相当である。

また、本件建物の瑕疵は、本件建物の内壁を撤去して初めて判明したもので、一般的には予見できず、本件売買契約締結時にXが認識し、又は認識し得たと認めるに足りる証拠もないから、瑕疵は隠れたものであったと認めるのが相当である。

(損害額について)

瑕疵担保責任に基づく損害賠償義務による賠償の範囲は、買主が負担した代金から売買契約締結当時における瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額に限られるものと解される。

Xは、修繕工事費用、建築士による調査費用及び弁護士費用等を損害として主張するが、修繕工事費は、建物の価値が売買契約締結当時より増加する場合や、本件建物の客観的価値を超えて過度な修繕を行う場合があり得ることに照らすと、そのまま認めることはできない。また、建築士の調査費用及び弁護士費用は、損害賠償義務の範囲に含まれない。

しかし、XがYから購入した本件建物の価格には借地権相当額が含まれているものと推認され、その額はYが本件建物及びその借地権を購入した際の借地権価格5700万円と同額

と推認される。よって、本件建物の単体の価格は、Xが購入した本件建物の価格7200万円から借地権価格相当分5700万円を控除した1500万円と認めるのが相当である。

他方、本件建物は瑕疵により無価値であったというほかなく、本件売買契約締結時における瑕疵ある本件建物の客観的取引価格は、Yが支出した内装工事費用の756万円と同額と認めるのが相当である。

以上に照らすと、損害額は、本件建物単体の額1500万円から瑕疵がある状態での本件建物の客観的取引価格756万円を控除した744万円と認めるのが相当である。

(結論)

以上のとおり、XのYに対する本件請求は、744万円は理由があるからこれを認容し、その余の請求は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本事案は、住宅の隠れた瑕疵による損害について、取引時の購入価格及び客観的取引価格をそれぞれ認定し、その差額を損害額として認めたもので、瑕疵担保責任における一事案として紹介する。

リフォームを行った取引においては、本事案のように全室内装済みの表示を、買主はフルリフォームと認識したことから、宅建業者は、紛争防止という観点で、リフォームの内容についても説明することが望ましいと思われる。

(調査研究部上席調整役)

最近の裁判例から (5)－害獣被害と損害賠償－

天井裏に大量の野鳥の死骸等があることは瑕疵に当たるとして、買主の損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 令3・9・30 ウエストロー・ジャパン) 田代 佳秀

居宅目的のため購入したマンション内に大量の野鳥の死骸等があることは瑕疵に当たるとして、買主が売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた事案において、買主の請求の一部が認められた事例（東京地裁 令和3年9月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年5月2日、買主X1・X2ら（原告）は、売主Y（被告・法人）から、Yの社宅として従業員が居住していた15階建てマンションの11階部分の一室（本件建物）を、売買代金4450万円で購入する売買契約を締結し、同月31日、残金を支払い、引渡しを受けた。

X2は、同契約締結後、本件建物の内見をした際、全身が発疹し、病院にてダニアレルギー症と診断された。

同年6月24日、Xらは本件建物での生活を始めたものの、当初から悪臭を感じたため、リフォーム工事業者に原因究明を依頼し、数回に渡り、本件建物内の確認作業を実施した。

その結果、床下、天井裏及び浴室部分に設置されたユニットバス裏のスペースを含む範囲の空間（本件空間）に大量の野鳥（ムク鳥）の死骸（合計19羽）、その糞及び巣跡等（本件死骸等）が発見されたため、Xらは、本件死骸等の撤去、清掃及び消臭等の作業（本件死骸等撤去作業）を行った。

なお、これらの野鳥による侵入経路は、本件空間とバルコニーとの間に通すエアコン配

管の穴と推測された。

Xらは、Yに対し、本件空間は本件建物内に立ち入っても見ることのできない箇所であり、本件死骸等は、取引上一般に要求される注意をもってしても容易に見えなかった、「隠れたる瑕疵」に当たるとして、本件建物の改修工事費用等の損害471万円余（改修工事費用398万円余、宿泊費25万円、死骸等撤去作業費用18万円、慰謝料30万円）をを求める訴訟を提起した。

これに対し、Yは本件建物に本件死骸等が存在することが瑕疵には当たらない等と主張した。

なお、本件は、民事調停に付されたが成立はしなかった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XらのYに対する請求の一部を認容した。

(1) 瑕疵の有無について

一般に、動物の死骸等を放置すれば、腐敗、悪臭、ダニや雑菌等が繁殖し、居住者に健康被害を生じさせるおそれがあると考えられる。

本件死骸等は、発生する悪臭や不衛生さにより、本件建物の居住者に健康被害を生じさせる危険性のあるものであり、本件建物に本件死骸等が存在したことは、居住用の建物として通常備えるべき品質・性能を欠いており、本件建物の瑕疵に当たると認められる。

この点に関し、Yは、本件死骸等が存在したとしても、一般人は本件建物において十分

に健全な生活を送ることができる」と主張する。

しかしながら、本件死骸等の量に加え、X2のみならず、同業者も、本件建物内に悪臭が漂っていた旨の報告をしていることから、本件死骸等は相当の悪臭を発していたことが認められる。また、X2のアレルギー症診断に至る経緯等に不自然な点は見当たらず、他の原因は伺われないことから、X2は、本件死骸等の影響によりダニアレルギー症を発症したことが推認できる。よって、Yの主張を採用することはできない。

(2) 損害の有無及びその額について

民事調停委員の意見は、中立的な立場から専門的な知見に基づき述べられており、相当と認められる。

- ・本件空間からは多数のムク鳥の死骸や巣、糞等が発見されており、本件空間には複数のムク鳥が行き来していたと言える。
- ・居宅としての品質を確保するためには、清掃だけでは足りず、衛生上の対策として、本件空間の消毒を行うことを要する。
- ・本件死骸等撤去作業は、発見された複数の死骸、巣、糞等の処分等を行ったものであり、必要な工事であったと認められる。
- ・改修工事費用は、143万円（税込）程度と見込まれる。なお、予定工期は20日程度と考えられるが、その間、浴室、洗面室及びその周辺の利用に支障が生じるものの、本件建物全体の利用ができなくなる工事ではない。
- ・本件死骸等撤去作業の費用は、作業状況等から不合理ではない。

上記の同委員の意見も踏まえ、改修工事費用は143万円と認められる。この点に関し、Yは野鳥の巣跡の清掃と臭いの除去であれば、20万円程度の費用で済むと主張するが、本件建物の居宅としての品質を確保するためには、清掃のみならず消毒が必要であり、Y

の主張を裏付ける客観的かつ的確な証拠は見当たらないため、採用することはできない。

改修工事期間中のXらの宿泊費は、本件建物で生活することができなくなるものとは認められないから、同期間中の宿泊費を損害と認めることはできない。

本件死骸等撤去作業の費用は、同委員の意見によれば、本件死骸等による悪臭等を除去するために必要かつ相当な作業であると認められ、その費用は18万円を相当と認められる。

X2は、本件死骸等の影響によりダニアレルギー症を発症し、通院治療を続けており、これにより多大な精神的苦痛を受けたと認められる。そして、Yの対応も含む本件に顕れた諸般の事情を総合考慮すると、X2の慰謝料の額は、30万円を相当と認められる。

(3) 結論

以上により、XらのYに対する請求は、計191万円（改修工事費用143万円、死骸等撤去作業費用18万円、慰謝料30万円）の限度で理由がある。

3 まとめ

本事案は、野鳥の営巣や大量の死骸、糞、悪臭等により生活環境や健康の被害を受けた買主が売主の瑕疵担保責任を追及し、その主張が認められた事例である。

なお、野鳥の侵入は、かつてマンション全体で大規模修繕を実施した際、エアコン配管の穴を塞ぐ蓋の閉め忘れが原因でもあった。

本件のようなケースは、起こり得るものであることから、購入者や媒介業者においては、トラブル回避の観点からも、物件の内覧時における確認に当たり、悪臭の有無等匂いの点にも十分な注意を払うことが必要であると思われる。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (6)－ローン解除－

保証人が立てられないことを理由にローン承認取り消しとなった買主のローン特約による解除が否定された事例

(東京地判 令3・8・10 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

夫を連帯保証人とする条件の住宅ローンを申し込んだにも拘らず、売買契約締結後に融資条件の連帯保証人を立てられなくなったとして、買主がローン解除による手付金返還を売主業者に求めた事案において、融資条件の保証人を立てられないことは買主の責に帰すべき事由にあたり、ローン特約は適用されないとした事例（東京地裁 令和3年8月10日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、売主業者Y（被告）が分譲する新築マンションを購入するにあたり、夫のAを連帯保証人とする条件の提携住宅ローンの事前審査をB銀行に申し込み、平成30年11月27日に事前審査の承認を得た。

同年12月2日、Xは、Yから「ご購入に当たってのご確認事項」と題する書面により、以下の要旨の説明を受けた。

融資審査終了後の申込内容の変更などお客様の事由により、融資実行ができなくなった場合は「融資利用の特例」は適用されません。

同年12月9日、XはAと共に、Yから重要事項説明を受け、本件マンションを売買代金4720万円、手付金472万円とする本件売買契約を締結したうえで、B銀行に正式にローン申し込みを行った。

本件重要事項説明書及び同時に交付された

「購入資金等に関する確認書」には以下の要旨の記載がある。

[重要事項説明書]

売買契約締結時または上記指定日までに申し込まれたこれらの融資金額の全部またはその一部について、融資が実行できないことが確定したときは、お客様または売主は契約を解除することができます。ただし、手続きの遅延、融資の取止め、融資審査終了後の申込内容の変更などお客様の事由により融資が実行できなくなった場合は、融資利用の特例は適用されません。

[購入資金等に関する確認書]

融資お申込手続き以降に行った新たなローンの借入れや、転職・退職、団体信用生命保険の告知内容変更等により融資が制限され、契約が続行できなくなった場合の契約解除については、「融資利用の特例」は適用されません。また、共有者・連帯債務者・連帯保証人の方の事情により融資が制限された場合においても、上記と同様の取扱いとなります。

その後、B銀行の提携住宅ローンは正式に承認となったが、令和元年5月26日、XはB銀行に対し、Aが本件住宅ローンの連帯保証人にならない旨を伝えた。その結果、B銀行は、6月10日、Xに対し、本件住宅ローンの

承認取り消しを通知した。

Xは、7月8日、Yに対し、本件ローン特約に基づき本件売買契約を解除したとして、手付金の返還を催告したが、Yが応じなかったため本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

Xについて、本件ローン特約排除条項の「申込みに対する審査終了後の申込内容の変更」があったことは明らかである。

Xは、本件ローン特約排除条項の「申込内容の変更」をX自身の事情をXが自ら変更した場合に限定すべきであり、Aが連帯保証人になることを拒否したことはX自身の事情に当たらないとか、Aが連帯保証人となるのを拒否したことは買主たるXの「責めに帰すべき事由」ではないと主張する。

しかし、Aが連帯保証人となる内容で住宅ローンを申し込んだXとしては、その責任において、Aに対し、連帯保証人となることへの了承を取り付ける義務があるというべきであるから、Aが連帯保証を拒否したことは、Xの「責めに帰すべき事由等」に当たる。

このことは、Xが説明を受けた「購入資金等に関する確認書」において「連帯保証人の方の事情により融資が制限された場合においても、同様の取扱いとなります。」との記載があることとも整合する。

なお、Xは、AがXの住宅ローンの不正利用を避けるために連帯保証人となることを拒否したとも主張するが、仮にAがやむを得ない理由で連帯保証人に就任できなくなった場合、Xには、新たにAと同等以上の信用力のある連帯保証人を付すなど、少なくとも当初の申込み時よりも住宅ローンの承認が受けにくくなることのないよう行動すべき義務が

あるというべきであり、このことは、本件ローン特約排除条項の文言やYが本件ローン特約によって負担する不利益とのバランス〔Yは、本件売買契約の締結によって、たとえ他に有利な買い手が出現しても本件マンションをX以外に売却することを禁止されて販売機会を喪失する不利益を負担する一方、Xは、本件ローン特約が適用されれば、何らの金銭的な負担なく本件売買契約を解除できることとなる。〕からも当然の帰結である。

したがって、Xによる本件売買契約の解除は、本件ローン特約排除条項の定める場合に当たり、本件ローン特約は適用されない。

3 まとめ

ローン特約は、予定した金融機関からの融資が実行されないことが買主にとって客観的な障害によるものであったといえる場合に買主に契約解除権を与えるものであり、融資が不承認となったことに買主の帰責性が認められたり、ローン解除権の濫用や信義則違反が認められる場合でもローン解除できるとすることは信義則の観点から不合理である。

本事例は、ローンを申し込んだ買主には、申込時の融資条件である連帯保証人の了承を取り付ける義務があり、それを履行できない場合にはローン特約は適用されないと認定されたものである。

同様の趣旨で、「共同買主である妹が連帯保証を拒んだことは買主側の責に帰すべき事由にあたる」とした事例（東京地判平10・5・28 判タ988-198・RETIO43-79）や、「事前審査において金融機関から示された融資条件に沿った内容でのローン申請を行わなかった」としてローン特約の適用を否定した事例（東京地判平26・4・18 RETIO 97-88）がある。

（調査研究部上席調整役）

最近の裁判例から (7)－融資特約による解除の通知－**買主が融資特約による解除通知をしたにもかかわらず、売主に伝達をしなかった媒介業者の損害賠償責任が認められた事例**

(東京地判 令3・10・22 ウェストロー・ジャパン) 和田 秀之

売主側媒介業者が、買主より依頼された融資特約による解除通知を、解除期限までに売主に通知しなかったため、契約を解除できなかった買主が、既払の手付金等相当額の賠償を売主側媒介業者に求めた事案において、媒介業者に信義則上の義務違反があるとしてその請求を認めた事例。(東京地裁 令和3年10月22日判決 ウェストロー・ジャパン)

1. 事案の概要

買主：X（原告・飲食業）は、売主：A（不動産管理業）と都内所在の土地（本物件）に関して、売主側媒介業者：Y（被告）、買主側媒介業者：Bが介在する売買契約（本契約）を令和2年8月27日に締結した。

＜本契約の概要等＞

- ・ 売買代金：9000万円
- ・ 手付金：450万円
- ・ 融資特約事項：Xの融資の全部又は一部が否認された場合には、令和2年9月19日までであれば解除でき、AはXから受領した金員を返還する。

同年9月28日、XとAは、Xが9月30日までにAに対し、更に内金を450万円支払う一方、融資特約の契約解除日を10月6日までに変更することなどに合意し、9月28日にXは450万円の内金をAに払った。

Xは同年10月5日、融資申込の金融機関より融資が否認されたため、変更後の融資特約に基づき、本契約を解除することなどが記載

された「融資の解除に関する覚書(本件覚書)」に記名押印し、Bへ交付した。Bは、Yに対し、融資が否認されたこと、Bにおいて本物件の購入が可能かを検討している内容を記載し、本件覚書のデータを添付したメールを送信した。

Yは、同年10月10日に初めて、Aに対し、Xから同月5日に本件覚書を受領したという連絡をした。Yが、Aに本件意思表示の内容を伝達しなかったのは、Aが本件融資特約の解除期日を延長したにもかかわらず、本契約が解除されることに納得しないと考えたため、Bが本物件を購入することが決定してから、Aに伝えようとしていた。

Xは、同年12月22日、Aに対し、内容証明郵便により、本件手付金及び内金の返還を求めたが、Aは、令和3年1月11日、Xに対し、内容証明郵便により、Xから変更後の融資特約の解除期日である令和2年10月6日までに、融資特約に基づく本契約を解除するという連絡又は通知を受けていないとし、手付金及び内金を返還しない回答をした。

Xは、Yが融資特約の解除期日である令和2年10月6日までに、Aに対して意思表示の内容を伝達しなかったため、本契約を解除することができず、Xには既払の手付金及び内金合計900万円の損害が生じたと主張して不法行為に基づく損害賠償請求権に基づき900万円の支払いを求めた。

2. 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示し、Xの請求を許容した。

Yは宅地建物取引業者であり、本契約に売主媒介の立場で関与したものであって、本契約の成立やその後の履行に密接に関与すべき立場にあったことが認められるところ、このようなYの立場に照らすと、Yは、売主であるAのみならず、買主であるXに対しても、Xが売主媒介であるYに対して本契約に関する意思表示をした場合、その内容を了知したときには遅滞なくAに対してその内容を伝達すべき信義則上の義務を負っていたというべきである。

しかるに、Yは、買主媒介であるBから変更後の融資特約の契約解除期日以前にXが意思表示をした旨の連絡を受けたにもかかわらず、Aに対してその内容を伝達せず、あえて秘匿したのであるから、信義則上の義務に違反したものと認められる。

そして、Yは、独断で上記の行動をしたものであるから、Yに上記信義則上の義務違反について故意が認められることも明らかである。

すると、Yが変更後の融資利用特約の契約解除期日以前に、Aに意思表示の内容を伝達しなかったことは、Xに対する不法行為に当たるものと認められる。

Xは、Yが前記、信義則上の義務に違反して変更後の本件融資特約の契約解除期日以前にAに本件意思表示の内容を伝達しなかった結果、本件融資利用特約に基づく解除ができず、Aから手付金及び内金の返還を受けることができなくなったと認められるから、Xには、Yの不法行為により、本件手付金及び内金各相当額である900万円の損害が生じたものと認められる。

以上により、Yは、Xに対し、900万円の支払義務を負う。

3. まとめ

媒介業者が、融資特約による契約解除の通知を、売主へ伝達しなかったことが信義則上の義務違反として認められた本件の判示は、不動産取引における媒介業者の「通知を伝達する」ことの参考になるものと思われる。

買主は、本件とは別に売主に対して、本契約を解除する意思表示をしたにもかかわらず、売主が既払の手付金及び内金合計900万円を返還しないとして、不当利得返還請求権に基づき、900万円の支払いを求める裁判を行っているが、こちらは、買主の意思表示が媒介業者を介して売主へ到達したとは認められないとして、その請求は棄却されている。(東京地判 令3・10・22 ウェストロー・ジャパン)

意思表示の通知は、相手側に到達したときから効力が生じる(民法第97条1項)とされており、判例では「到達したとは、意思表示がその相手方にとって了知可能の状態に置かれたことを意味し、意思表示の受領権限を付与されていたものによって受領されあるいは了知されることを要するのではない」(最一判 昭36・4・20 民集15・4・774)等があり参考にされたい。

最近、メールやインターネット等の普及により、相手方に意思表示を通知した、受けていないといった内容でトラブルに発展するケースが見られる。媒介業者におかれては、トラブル回避の観点から、通知後に相手方へ確認をとるなどの確実な対応が必要と思われる。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (8)－マンション管理に関する説明－**マンション管理に関して売主業者らが誤った説明をしたとして、
買主の売買契約の錯誤無効、契約費用等の請求が認められた事例**

(東京地判 令 3・9・29 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

区分所有建物の売買に際し、修繕積立金、管理規約等に関し誤った説明をした、売主業者、媒介業者らに共同不法行為責任があるとして、買主の売買契約及び媒介契約の錯誤無効、並びに契約費用等の損害賠償請求が認められた事例（東京地裁 令和3年9月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年10月、売主業者Y1（被告）は、Aから区分所有建物（3階建て1階部分の住宅1戸）を媒介業者Y2（被告）の媒介により1,080万円で取得した。なお、Y2は以前より区分所有建物全体（住宅9戸と店舗1戸）の管理業務を無償で行っていた。

売買契約書には特約として、「修繕積立金が積み立てられていない」、「現況有姿での引き渡し」、「自主管理マンションだが、管理組合や管理規約すら存在していない」との記載があった。

Y1が内装工事を実施後、Y2は本件建物をフルリフォーム済み、管理会社はY2、管理形態は全部委託、管理方式は巡回として、価格3,480万円でレインズに登録した。

これを見た媒介業者Y3（被告）が、Y3のネットサイトに掲載したところ、買主X（原告、個人）が応募し、XはY3の案内により物件を内覧した。

Xは、Y3から、大規模修繕工事の予定があること、管理会社はY2で、管理方式は1階の店舗に入居するY2の常駐管理となる予

定との説明を受けた。

平成29年10月、Xは、Y1、Y2、Y3とともに重要事項説明を受け、売買契約を締結した。Y2が作成した説明書には、修繕積立金は規約に定めがあり、既積立額は269万円余で、滞納額が25万円余あること、管理委託先等については、管理形態が全部委託であることが記載されていた。

平成30年2月、管理組合の総会とされる会合がY1及びY2主導で開催された。会合に出席したXは、管理規約を確認するとともに、管理がY2の関係会社に委託予定であること、修繕積立金は現存せず、本件建物に漏水事故を起こした2階居住者への損害賠償請求権293万円があり、その請求訴訟を提起する旨がこの会合に付議されていることを知った。

Xは、Y1らに対する不信感を強め、弁護士に本件調査を委任し、管理組合の会計帳簿等を請求したところ、Y1は「管理費積立金がないことが判明した」などと回答し、同年8月に2階居住者への損害賠償請求訴訟を提起したが、翌月に居住者から入金があったとして訴訟を取り下げた。

Xは、Y1らに対し、修繕積立金などの虚偽説明による共同不法行為等に基づき売買代金相当額、媒介手数料、慰謝料、弁護士費用など4,200万円余を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(Y 1、Y 2の共同不法行為について)

Xは、Y 3から、修繕積立金269万円余、大規模修繕工事の予定、管理業務はY 2に全部委託などの説明を受けているが、これは全てY 3がY 2から教示されたものであった。

修繕積立金に賠償請求権が含まれていることは、Xが総会とされる会合で疑問を抱き調査を始めた後に説明されたもので、売買契約当時、修繕積立金に含める扱いをしていたとは認めがたく、Xへの説明は誤りであったと認められる。

Y 1、Y 2は、管理規約が存在していた旨主張するが、A・Y 1間の売買契約書には管理規約が存在しないと明記されている。これは区分所有建物では異例であり、宅建業法35条に照らし、媒介業者から買主に説明すべき事項に当たるといふべきである。管理業務がY 2に全部委託されているとの説明も、宅建業法上の説明事項でもあり、誤った説明であったと認められる。

以上の誤った説明は、本件売買契約の締結上、重要な要素に関わるものといふべきであり、仮に真実の説明を受けていれば、Xは売買契約を締結しなかったものと認められる。

Y 2は、Xへの説明に誤りがあることを認識していたのは明らかであり、また、Y 1においても認識をしていたが、容易に認識し得たものと認められることから、両者はXに対し、共同不法行為責任を負うと認められる。

(Y 3の共同不法行為責任の成否について)

Y 3は、誤った重要事項説明を行ったが、その説明は全てY 2からの教示によるものであり、その内容は不自然、不合理であったとまでは認められず、Y 3には、自ら管理業者を名乗るY 2の説明内容につき、疑問を抱くなどして調査確認をする契機や時間的余裕があったとは認められないことから、Y 3に調査義務違反があったとまでは認められない。

(本件売買契約・媒介契約の無効)

認定事実によれば、Xは、本件マンションの修繕積立金が、外壁塗装工事が可能な程度に存在するとともに、管理規約や管理業者について一般的な区分所有建物と大きく異なるところはないことを前提に、本件売買・媒介契約の締結を決意したもので、修繕積立金の存在等は契約の要素になっていたものと認めることができる。しかし、実際には、修繕積立金はほぼ存在せず、管理規約、契約に基づく管理業者も存在しなかったものであり、本件売買・媒介契約は錯誤により無効と認めるのが相当である。

(結論)

Y 1、Y 2の共同不法行為と相当因果関係のあるXの損害として、売買代金・媒介手数料相当額、リフォーム代金、弁護士費用等、計3,804万円余を認める。また、Y 3は本件媒介契約の錯誤無効により媒介報酬109万円余のXへの返還義務を負う。

3 まとめ

区分所有建物の管理に関する事項（管理規約、修繕積立金、管理委託先、大規模修繕工事の予定など）は、購入者が契約を締結する際の重要な要素であり、媒介業者は宅建業法上の重要説明事項（宅建業法第35条第1項第6号及び施行規則第16条の2）として、その説明を的確に行わなければならない。

区分所有建物の媒介に際して、事業者は、管理組合や売主に建物管理に関する事項について十分にヒアリングなどを行い、疑問に感じるところがあれば可能な限り調査・確認をし、その結果を購入者に説明していくことが望まれる。

(調査研究部次長)

最近の裁判例から (9) – 不当利得返還請求 –**業務委託契約は成立していないとして、業務委託報酬として支払った金員の返還請求が認められた事例**

(東京地判 令 3・8・26 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

土地建物の売却に関し、被告は何ら業務を行っていないにもかかわらず、原告から業務委託料名目で金員を受領したとして、不当利得返還請求権に基づき、上記金員の返還請求(主位的請求)をし、認められた事例(東京地裁 令和3年8月26日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告)は、平成29年10月31日、Aとの間で、土地建物(本件不動産)を代金2780万円(税込)で売却する旨の売買契約(本件売買契約)を締結した。

同日、X名義の預金口座からY(被告)名義の預金口座に、約472万円が振り込まれた(本件振込み、振り込まれた金銭を本件振込金)。

Xは、損害保険代理業等を目的とする株式会社であり、宅地建物取引業者の免許を取得している。

Yは、不動産の売買、賃貸、仲介、斡旋及び管理等を目的とする株式会社である。

XとYとの間には、XがYに対して本件不動産の売却に関する業務を委託する旨記載された平成29年9月1日付の業務委託契約書(本件業務委託契約書)が存在する。その記載内容要旨は、以下のとおりであり、その末尾には、X及びYの会社名及び代表者名の記名押印(ただし、XについてはXの不動産事業部の印)がされている。

ア Xは、Yに対し、本件不動産の売却に関

する業務を委託し、被告はこれを受託した。なお、本件不動産の販売価格は2780万円とする。

イ 業務委託手数料は580万円とする。

Xは、主位的請求として、本件業務委託契約書は元従業員Bが無権限かつX代表者に無断で作成したものであり、業務委託契約は成立していないとして、本件振込金の返還等を求めて本訴を提起した。

これに対し、Yは、Yの尽力により本件不動産の売却が実現したものであると主張。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、本件振込金の返還請求を認めた。

XとYとの間には、X及びYの押印がされた本件業務委託契約書が存在するが、Xの不動産事業部の業務は主としてXの元従業員Bが担当しており、Bに契約締結等の権限は与えられていなかったこと、Xの不動産事業部の印鑑は、Xの総務担当者により管理されていたが、押印簿に必要事項を記載するなどして総務担当者の確認を得れば持ち出すことが可能であり、Bがこれを持ち出すことも頻繁にあったこと、Bは、平成29年9月8日、本件売買契約の契約書に同月10日に押印することを理由として上記印鑑を持ち出していることが認められる。これらの事実からすると、Bが上記印鑑を冒用して本件業務委託契約書に押印することは可能であったといえる。そして、本件不動産の売却に関し、Bが原告代

表者に対して具体的な報告等を行っていたことを裏付ける証拠は見当たらない。

また、本件業務委託契約書に定められた報酬の額は、本件不動産の売却価格に比して相当に高額である。この点に関し、Yは、XとYとの間において、Xの利益は250万円、Yの利益は580万円などとする利益分配が決められ、これに沿って本件業務委託契約書が作成された旨主張するが、Xが、本件不動産の売却によりYが得る利益につき、自らの2倍以上とすることを許容せざるを得ない状況にあったことを裏付ける証拠はなく、本件業務委託契約書は、Yに対して高額の報酬を定める点においても、その内容が不自然・不合理である。

さらに、Xが本件不動産の売却に関し、不動産情報交換のためのネットワークシステムであるレイズに本件不動産の情報を登録し、購入希望者からの問合せへの対応等を行っていたことが認められる。他方、Yが本件不動産の売却に関する業務を行ったことを認めるに足る証拠はない。また、本件売買契約の契約書にも、媒介者としてYが記載されていない。

以上から、本件業務委託契約書はXの不動産事業部の印鑑を冒用して作成された可能性があり、XとYとの間において、本件業務委託契約が成立したとは認められない。

よって、本件振込みは、XとYとの間の本件業務委託契約に基づく報酬の支払としてされたものとはいえ、他に何らかの法律上の原因に基づいて本件振込みがされたことをうかがわせる証拠も見当たらない。したがって、本件振込みによるYの利得には、法律上の原因はないと認められる。

以上のとおり、Yは、本件振込金を利得しているが、この利得に法律上の原因はないと認められるため、XのYに対する主位的請求

には理由があるから、これを認容する。

3 まとめ

本件は、不動産売却における業務委託契約が成立していたか否かを争点とし、業務委託契約書に押印された原告の印鑑が冒用された可能性が高く、業務委託料も販売価格に比して高額であること、被告は売却に係る業務を行っていた形跡が認められないことなどから、業務委託契約の成立を認めなかった。

不動産取引において、媒介業務以外の関連業務を行うことも、「宅建業法の解釈・運用の考え方」でも、期待されているとあるが、業務委託は、媒介行為以外の業務を取引当事者が宅建業者に委託し、その成果が確認できること、あらかじめ業務内容に応じた料金設定とするなど報酬の明確化をはかること等が必要であり、業務委託の内容が実質媒介業務である場合は、媒介報酬規程の脱法行為とみなされる。本件の場合、媒介行為を行ったとみなされれば、報酬上限を大幅に超過していること、37条書面を交付していない（契約書にYの押印は無い）こと等から宅建業法違反として重い罰則を受ける可能性が高い。

また、業務委託の内容については、宅建業法のみならず、弁護士法、税理士法等各種業法に抵触しないようにしなければならないので、注意されたい。

コンサルティング契約が、実質的には弁護士法違反の行為を中心的業務とし、その対価も暴利であるとして、契約が無効とされた事例（RETIO104-146 H25.9.3 東京地裁）も参照されたい。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (10) – 無免許営業 –

売主宅建業者に対して売買契約締結に係る業務委託契約に基づく委託料の支払いを求めた非宅建業者の請求が棄却された事例

(東京地判 令 3・3・29 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

売買契約締結に係る業務委託契約を売主宅建業者と締結して業務を受託した非宅建業者が、受託した業務を行ったにもかかわらず、売主業者が業務委託料の残額を支払わないとして、その支払いを求めた事案において、業務を受託した非宅建業者の支払い請求が棄却された事例（東京地裁 令和3年3月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年6月、Y（被告・宅建業者）は、東京都内の店舗兼事務所ビル（本物件）について、所有者Aとの間で売買契約（売買契約1）を締結した。

同年7月、売買契約1の決済前であったが、Yは宅建業者Bに、本物件を1億3000万円で売却する売買契約（売買契約2）を締結した。

その頃にYは、X（原告・非宅建業者）との間で、①Yが本物件の売却に関する業務をXに委託し、②業務委託料を1000万円とし、③平成30年8月31日（残金決済時）にYはXにこれを支払う、とした業務委託契約（本委託契約）を締結し、YはXにその業務委託料の一部として、100万円を支払った。

平成30年12月、売買契約2は合意解除され、その頃に売買契約1も解除された。

その後、Xは本委託契約に基づく業務委託料の残額（900万円）について、Yに支払いを求めたものの、Yはこれに応じなかったことから、令和2年5月、XはYにその支払いを求めて提訴した。

これに対してYは、①売買契約2の残金決済を本委託契約に基づく業務委託料の支払いの停止条件とする特約をしていた、②本委託契約の業務委託料は、実質的に不動産売買の媒介報酬で、宅建業の免許を有しないXの行為は、宅建業法（12条1項）で定める無免許営業の禁止に抵触するうえ、その報酬も宅建業法（第46条）が規定する水準を超えるものであり、公序良俗に反して無効である等として争うとともに、令和3年1月、既払金（100万円）の返還を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X・Y両者の請求をともに棄却した。

（停止条件の特約の有無）

たしかに、本委託契約書には、弁済期の記載欄に「(残金決済時)」との記載があることが認められるが、①平成30年7月にYはXに対して本委託契約の業務委託料の一部として100万円を支払っていること、②本委託契約書には、弁済期が平成30年8月31日と記載され、その記載のうち「8」と「31」が手書きであり、その右方の「(残金決済時)」の記載は不動文字であること、③売買契約2における残金決済日が同年9月28日とされていること、が認められる。よって、「(残金決済時)」の記載は、特段の意味を有しない余事記載とみる余地がある上、仮に何らかの意味を有するとしても、不確定期限の定めである可能性を否定することができない。

以上に照らすと、XとYは本委託契約の締結の際に売買契約2の残金決済を停止条件とする旨の特約をしたとは認められない。
(本委託契約が公序良俗に反して無効か)

宅建業法は、宅建業を営む者について免許制度を実施し、免許制度は同法の業者に対する統制の根幹であるところ、免許交付については一定の欠格事由が規定されており、無免許での営業には刑事罰が科されることとされ、宅建業者の報酬額にも制限が課されている。

一方、宅建業法は、無償で不動産取引の仲介契約を受託者として締結することを禁止しておらず、無免許者に不動産取引の仲介を委託した者に対して刑罰による制裁を予定していない。そうすると、そのような契約の内容自体は、社会の倫理的非難を受けるものではないといえる。また、不動産取引の仲介の委託者が受託者の仲介行為により不動産取引を成立させた場合、委託者がその仲介行為の成果を受けていることは、当該受託者が無免許者であるときであっても変わりがない。

以上に照らすと、無免許者の締結した仲介委託契約に基づく仲介報酬請求権は、裁判による強制力をもって実現を求めることができないものと解するのが相当である。そして、無免許者の締結した仲介委託契約が直ちに無効であるとはいえないものの、宅建業法の目的が購入者等の利益の保護にあることに照らすと、宅建業者が同法上受けることができる報酬の上限を超えて報酬を収受することは、公序良俗に反して許されないと解され、このことは、無免許者である場合においても同様であると解するのが相当である。

これを本件についてみるに、XがYと本委託契約を締結することは、宅建業を営むものと認められ、本委託契約のうち宅建業者が同法上受けることができる報酬の上限を超える

部分は公序良俗に反して無効であり、かつ、本委託契約の報酬請求権は、上記上限の範囲内においても、裁判による強制力をもって実現を求めることができないと認められ、Xの請求は理由がない。

一方、Xが宅建業免許を有しないことにより、本委託契約が直ちに無効になるとは認められず、その委託料の支払いが法律上の原因を欠くとも認められないことから、Yの反訴請求も理由がない。

3 まとめ

本件は、無免許者による業務委託料名目の媒介報酬の請求と、委託者からの支払い済報酬の返還請求がともに棄却された事例である。

これまでも「無免許者による媒介行為に対する報酬については、報酬請求権はあるものの自然債務にとどまり、裁判上の請求はできないものである」とされた事例は見られ(東京地判 平10・7・16 RETIO46-88、東京地判 平5・7・27 判例時報1495-109ほか)、本事例も同様に判断されたものと思われる。

本事例でも判示されている通り、無免許者が宅建業を営んだ場合、刑事罰が科されることとされているが、名義貸し等により無免許者の営業を幫助したとして、宅建業者が免許行政庁から処分を受けた事例(RETIO88-86ほか)も見られることから、宅建業者としては、従業者の行為も含め、自己の名義を貸す等無免許者の営業に手を貸す行為のないよう十分に注意していただきたい。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (11) – 仲介業者の売主確認義務 –**買主の地面師被害に関し、仲介会社に詳細な本人確認をする義務があったとして、過失相殺の上賠償責任を認めた事例**

(東京地判 令 3・10・27 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

所有者になりすました者に、売買代金を詐取された買主業者が、仲介業者に対して、売主の本人確認を怠ったとして損害賠償を求めた事案において、売主には本人性に係る不審な事由があり、仲介業者らには詳細な本人確認をする義務違反があるとしてその責任を認めた。しかし、買主業者にも相応の落ち度があったとして、請求額の7割を過失相殺して認めた事例（東京地裁 令和3年10月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

仲介業者Y1（被告）は、A所有の本件土地の買主を探してほしいと依頼を受け、平成26年9月6日、元某市長であり、売主の知り合いでもあるというBと初めて会い、Bから物件の説明を受けた。

仲介業者Y2（被告）は、X（原告・宅建業者）に、本件土地について、C社が一番手として購入を検討しているが、Xも購入に興味がないかと持ち掛けた。

Y1、Y2、B、A、C社は、同年9月8日、本件土地売買の打合せを行い、同月12日に代金決済することで合意した。Y2はY1に、売主が決済を急ぐ事情を尋ねたところ、Y1は、Bから聞いた話として、Aは株の損失を早く補填したい、本件土地購入を妻に話していないので、Aの自宅に行った場合、この話は壊れるなどと説明した。

同月9日、C社は購入資金を用意できないとして購入を見送ったため、Y2はXに、本

件土地の詳細や、売主は本件土地を購入したことを妻に話していないので、売主の自宅に行った場合、この話は壊れることなどを説明し購入を打診した。また、同月10日、Y2は登記簿記載のAの住所を訪れ、郵便受けに「A」との記載があることを確認したが、その際、Aと面会を求めることをしなかった。

同月12日、B、Y1、Y2、D（司法書士）等が立ち会いのもと、XとAとの間で、本件土地の売買契約が締結された。同月16日、X及びAは、Y1、Y2、D等立ち会いのもと決済を行った。Dは、Aに対し、①本件土地の取得時期、②転居前の住所及び③Aの娘の氏名と生年月日を尋ねたところ、Aは、上記①及び②の問いには分からないと回答したものの、同③の問いには正しく回答したため、Dは、本人確認ができたものと判断し、Xは、Aに対し、本件売買契約代金として、1億5000万円の預金小切手及び現金3240万円を交付した。

同日、Dは、本件土地の所有権移転登記を法務局に申請したが、印鑑証明書、登記済証が偽造されたものとして、その申請は同月18日に却下された。

Xは、Yらに対し、Aに代金1億8240万円を詐取されたXの損害は、少なくとも1億5240万円となるとして、同額の損害賠償を請求する訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を

一部認容した。

(1) Yらの注意義務違反の有無

Yらは、Xに対する不動産仲介契約上の善管注意義務に基づき、売主を名乗る者になりすましであることを疑うに足りる事情がある場合は、運転免許証を確認する義務に加えて売主の自宅を訪れる、同自宅に郵便物を送付する、売主を名乗る者に本人性に係る不審事由の詳細について尋ね、回答に不自然な点や矛盾点があるか否かを調査する等の方法をもって、売主になりすましでないことを確認する義務を負うというべきである。

次に、Yらになりすましであることを疑うに足りる事情があったかであるが、Aが打合せから数日のうちにXに高額の資金を用意させた上、取引が壊れるとまで述べて自宅への訪問自体を拒絶するという事実経過は、Aの本人性に係る不審事由に当たるというべきである。

また、Aは、本件売買契約締結当日、Dから本件土地の取得時期と転居前の住所を尋ねられ、いずれも分からないと回答しており、本人であれば容易に回答できる上記質問にAが回答できなかったことは、Aの本人性に係る不審事由に当たるというべきである。

したがって、Aが提示した運転免許証その他の文書の外観や内容に一見して不審な点が無かったことを考慮しても、Yらは、決済日までに、Aについて、住所に郵便物を送付する、直接事実関係を確認するなどの詳細な本人確認を行わなかったことは、不動産仲介業者が負担する注意義務に違反したというべきであり、Xに対して債務不履行に基づく損害賠償責任を負う。

(2) 不法行為による損害について

Xは、宅地建物取引業者として、不動産取引の知識や経験を十分に保持しており、Aが初対面の取引相手であったこと、本件売買契

約が高額の取引であったことからすれば、売主の本人確認をYらやDに任せきりにせず、自ら慎重に行うことを期待されてしかるべきである。

しかも、Xは、Y2から売主の自宅に行った場合にはこの話は壊れるなどと伝えられた上、本件売買契約締結及び代金決済のいずれの日においても、AがDからの質問に回答できなかった場面を現認していたのであるから、本人性に係る不審事由の存在を十分に認識し、Aになりすましであることに気付くことが容易であったというべきであり、Xが買主としての立場で本件売買契約に関与したにすぎず、Yら及びDに対して仲介手数料又は報酬を支払って本人確認を依頼していることなどの事情を十分に考慮しても、その落ち度は大きいといわざるを得ない。

したがって、Xの落ち度は、Yらの過失の程度に比して大きいというべきであり、損害の公平な分担という観点から、損害額から7割の過失相殺をするのが相当である

よって、XのYらに対する請求は、4572万円（搾取された金額の3割）の限度で認容する。

3 まとめ

いわゆる地面師の事案であるが、本取引は売主のなりすましを疑う事由が複数あったにもかかわらず、仲介業者がそれに見合う本人確認を怠ったとして、仲介業者の債務不履行に基づく損害賠償責任を認めている。

地面師事例の一つとして紹介するものであるが、その手口として本事案内容を確認のうえ、なりすましを疑う不審事由、その際の仲介業者としての注意義務はどこまで要求されるのか等参考にされたい。

(調査研究部調査役)