

売主業者の説明に関する判例について(2)

(財)不動産適正取引推進機構 元専務理事 幸前 成隆

前号から売主業者の説明に関する判例を紹介していますが、前号では、そのうち、「第一 取引物件の説明」のうち「3 その他の利用関係」の「(3) 日照・眺望」についてまで紹介しましたので、本号では、残りの「(4) 周辺環境」と「第二 取引条件の説明」を紹介します。

なお、前号の記事に、次のとおり追加しておきます。

[追加]

「第一 取引物件の説明、2 公法上の法令制限、(1) 地域地区等の制限、(三) 接道義務、③ 二戸一棟の長屋としての建築確認」の次(前号26頁)に、次のとおり「④ 中古住宅の売買」を加え、「④ 違反建築物」を「⑤ 違反建築物」とします。

④ 中古住宅の売買

イ 接道義務違反の説明をしなかったもの

a 16年後の判明

・千葉地判平23.2.17 判タ1347-220
売主業者が、中古住宅(築18年)の売買において、接道義務に違反して建替えが困難な物件(2.7mの路地状部分を介して公道に接しており、一棟の建物しか建築できないのに、二棟の建物が建築されているもの)について、その事実を説明しな

しようにした際にその事実が判明したことには、不法行為責任がある。

(4) 周辺環境

(一) 道路等

① 道路計画

イ 知らなかったもの

a 団地南側隣地

・東京地判平11.12.20 RETIO 46-72

売主業者が、新築建売住宅の売買において、団地南側隣地の道路計画について説明しなかったが、その計画を知らなかったのであるから、調査説明義務違反があるとはいえない。なお、道路による周辺環境への影響についての錯誤の判断は、従前の計画と同一性を失わない限り、口頭弁論終結時の計画内容を基準とすべきである。

ロ 構想段階のもの

a 南500mの自動車専用道路

・東京地判平11.1.25 判時1675-103

売主業者が、新築マンション(未完成)の売買において、南500mの自動車専用道路の構想について説明しなかったが、その影響は不明であるから、告知義務違反があるとはいえない。

② 電柱等

イ 変圧器付き電柱

a 圧迫感と嫌悪感

- ・東京地判平14.2.22 RETIO 81-63
売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、至近距離（リビングから4.3m、バルコニーから3m）に変圧器付き電柱があり、入居者に圧迫感と嫌悪感を与えることを説明しなかったことには、信義則上の説明義務違反がある。

ロ 引込柱

a 防犯性等の問題のないもの

- ・東京地判平19.1.29 RETIO 79-73
売主業者の新築マンション（未完成）の売買において、南側85cmの所に電話線等の引込柱があるが、防犯性・安全性に問題はなく、パンフレットの防犯性・安全性が高いとの記載は引込柱がないと告知したものでないから、売主業者に責任はない。

(二) 騒音・煤煙等

① 騒音

イ 基地騒音

a 公知の事実であるもの

- ・浦和地裁川越支判平9.9.25 判時1643-170
売主業者が、基地周辺の新築建売住宅の売買において、環境基準を超える騒音であることを説明しなかったが、公知の事実であり、故意に隠したのではないから、責任があるとはいえない。

ロ 工場騒音

a 影響の少ないもの

- ・大阪地判昭60.4.26 判時1195-115
売主業者が、新築建売住宅の売買において、西側隣地工場騒音の説明をしなかったが、排出基準を大きく超えるものではなく、隠れた瑕疵があるとはいえない。

② 煤煙等

イ 公衆浴場

a 影響不明のもの

- ・大阪地判平11.2.9 判タ1002-198
売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、20m離れた公衆浴場の煙突の説明をしなかったが、その影響は不明であり、購入を断念するほどの重要な事実とは認められないから、説明義務違反はない。

ロ 一般廃棄物処理施設

a 受忍限度を超えていないもの

- ・横浜地裁小田原支判平20.3.25 判時2022-77
売主業者が、土地の売買において、近接する一般廃棄物処理施設について説明しなかったが、受忍限度を超える有害物質が飛来していたとは認められないから、瑕疵担保責任はない。

ハ 産業廃棄物処分場

a 建設申請書提出の不告知

- ・東京地判平20.10.15 RETIO 78-110
売主業者が、別荘地の売買において、隣接地域（1.7～10.3km）の産業廃棄物処分場等建設申請書提出の事実を知りながら、故意に告げなかったことは、消費者契約法第4条第2

項の不利益事実の不告知に該当し、買主は、契約を取り消すことができる。

(三) その他

① 暴力団事務所

イ 交差点を隔てた対角線の存在

a 瑕疵にあたるとしたもの

- ・東京地判平7.8.29 判時1560-107, 判タ926-200

売主業者が、近隣商業地域内の事務所併用住宅建設目的の土地の売買において、交差点を隔てた対角線の所にある暴力団事務所の存在を説明しなかったが、同存在は宅地として通常有すべき品質・性能を欠くものであるから、瑕疵担保責任がある。

② 葬儀場

イ 建築計画を知らなかったもの

a 調査説明義務違反はないとしたもの

- ・東京地判平16.6.4 RETIO 81-62

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、近隣の葬儀場の建築について説明しなかったが、その計画を知っていたとは認められないから、調査説明義務違反があるとはいえない。

③ ビルの喫煙室

イ 28m離れているもの

a 居室内を容易にのぞける状態でないもの

- ・東京地判平19.4.25 RETIO 81-65

売主業者が、準工業地域内の新築マンション（未完成）の売買において、道路（幅員10m）をはさんで28

mの所にあるビルの喫煙室の存在を説明しなかったが、本件居室内を容易にのぞける状態にはないから、瑕疵にあたるとはいえない。

第二 取引条件の説明

1 取引内容

(1) 契約の内容・成否

(一) 契約の内容

① 土地売買・建物建築請負契約

イ 土地付建物売買契約と認めたもの

a 建物のローン不成立による契約の解除を認めたもの

- ・大阪高判平10.3.24 RETIO 40-82
- ・大阪地判平9.6.30 RETIO 40-82

売主業者が、新築土地建物の売買において、土地売買契約及び建物建築請負契約として締結したが、チラシでは新築一戸建とし、建築確認申請では売主業者の長屋住宅としているから、その実質は土地付建物売買契約であって、買主は、建物のローン不成立を理由に本件契約の全体を解除することができる。

ロ 建物建築請負契約不成立の場合

a 広告の表示により手付金の返還を命じたもの

- ・名古屋高判平15.2.5 RETIO 57-128

売主業者が、建築条件付土地売買において、建物建築請負契約が成立しないときの取扱いを契約条項で定めていない場合、広告の表示（「建築請負契約が成立しない場合、土地

売買契約は白紙となり、受領した金銭は全額無条件で返還する」が契約内容となり、手付金を返還しなければならぬ。

ハ 土地付建物売買契約への変更

a 買主の希望と異なる仕上げ

- ・神戸地判平15.4.17 RETIO 56-57
売主業者が、土地売買・建物建築請負契約を解約して土地付建物売買契約を締結した場合において、浴室床面の段差等が買主の希望と異なっているにもかかわらず、説明義務違反があるとはいえない。

② 宅地の分譲

イ 通路の通行地役権の設定

a 口頭の締結

- ・千葉簡判昭45.7.13 判タ843-188
売主業者が、造成宅地の売買において、買主に対し、業者所有の隣地は公道同様の永久的なものであると説明し、これを信じて契約が締結された場合、買主の無償の通行地役権設定契約が口頭で締結されている。

b 黙示の設定

- ・東京地判平20.4.24 判タ1279-219
売主業者が、造成宅地の分譲において、分譲地の一部を道路敷地とするとともに業者所有の隣地をあわせて通路として開設した場合、買主の黙示の通行地役権が設定されていると認めるのが相当である。

③ 別荘地の売買

イ 温泉の供給

a 冷泉であったもの

- ・大阪地判平5.11.10 判タ843-188
売主業者が、温泉付別荘地の売買において、温泉と表示したが実際は「冷泉」であったことには、表現が適切であるとはいえないものの、偽罔行為又は債務不履行があるとはいえない。

b 供給の停止

- ・東京地判昭61.12.23 判時1252-58
売主業者が、別荘地の売買において、全区画温泉利用可と広告し、温泉供給希望の有無により価格の差をつけた場合、温泉の供給を希望した買主には温泉の引湯権があり、温泉の供給を停止することはできない。

c 更新の拒絶

- ・東京地判平12.11.8 判タ1073-167
売主業者が、別荘地の売買において、温泉付建売別荘地として宣伝販売した場合、温泉供給の更新を拒絶するには特段の事情が必要であり、給湯を停止することはできない。

ロ ゴルフ場の利用

a 一代限りの会員権

- ・東京地判平6.5.9 判時1252-58
売主業者が、ゴルフ会員権付別荘地の売買において、ゴルフ場の利用は一代限りの終身会員権であることを、会員証送付の際書面により通知しているから、相続人が会員権の取得を主張することはできない。

ハ 別荘地の管理

a 管理契約の解約

- ・最高判昭56.2.5 判時996-63, 判タ436-121
- ・東京高判昭55.4.21 判時967-67,

判タ416-145

売主業者が、別荘地の売買において、その管理の受託契約を締結したとき、委任者との信頼関係を破壊する特段の事情のない限り、その管理契約を一方的に解約することはできない。

b 私道等を譲り受けた業者の管理費請求

・東京地判平22.3.24 RETIO 81-100

別荘地分譲業者から別荘地内の私道等を譲り受けた管理業者が、共益管理契約の締結を拒否している別荘地所有者に対し管理費を請求することは、その合意が成立していないから、することができない。

二 遊水池の造成

a 景観の侵害にあたらなかつたもの

・甲府地裁都留支判平14.12.3 下級裁主要判決情報

売主業者が、別荘地を売買した3年後に買主の隣地に遊水池を造成したが、雨水対策として必要有用であり、規模地点の選定も相当で、周囲の景観にも配慮されたものであるから、受忍限度を超えた景観の侵害が存するとはいえない。

④ 複合契約

イ リゾートマンションの売買とスポーツクラブ会員権契約

a 屋内プールの完成遅延

・最高判平8.11.12 民集50-10-2673, 判時1585-21, 判タ925-171
・大阪高判平8.1.31 民集50-10-

2698

・大阪地判平6.12.19 民集50-10-2691

売主業者が、リゾートマンションの売買と同時に屋内プールを含むスポーツ施設を利用するスポーツクラブ会員権契約を締結した場合において、屋内プールの完成が1年近く遅延し、買主がリゾートマンション売買契約の締結目的を達成できなくなったときは、買主は、リゾートマンション売買契約を解除することができる。

ロ リゾートマンションの売買とホテルクラブ会員権契約

a 利用権買戻金額の一方的大幅な変更

・東京地判平21.6.24 判時2060-96

売主業者が、リゾートマンション(ホテル)の売買と同時にホテル等の利用を目的とするクラブ会員契約を締結した場合において、利用権の買取請求をできる権利は会員の基本的かつ重要な権利であるから、これを一方的に大幅に変更することは、クラブ会員契約の債務不履行があり、買主は、売買契約をも解除することができる。

ハ 高齢者用ケア付マンションの売買とケアサービス契約

a サービス提供の要請

・東京高判平10.7.29 判時1676-55

売主業者が、高齢者用ケア付マンションの売買と同時にライフケアサービス契約を締結した場合、ライフケアサービス契約はマンション売買

契約と密接関連性を有するが、サービス提供の要請がなく、次男のメンバー登録は55才に達しておらず、契約の際その説明を尽しているから、売主業者に債務不履行はない。

(二) 契約の成否

① 契約の成立を主張できないもの

イ 申込金の支払い

a 買主の契約締結の不可欠の前提を無視したもの

・大分地判昭61.4.24 判タ622-121

売主業者が、土地付注文住宅の売買において、買主が低金利の公的融資の利用を契約締結の不可欠の前提としていることを熟知しながら、契約実績を上げるため申込金の支払いを受けただけで買主の不慣れを見越して契約締結の諸手続を強力に進め、公的融資がつかないことが確定した場合、買主の契約締結の不可欠の前提が交渉過程の途中で欠けることとなったのであるから、売主業者は、書類があるとしても、契約の成立を主張することはできない。

ロ 売渡承諾書の交付

a 代金額未定のもの

・奈良地裁葛城支判昭60.12.26 判タ599-35

売主業者が宅地造成目的の一団の土地を売買した場合において、他の業者が既に売渡承諾書の交付があるとして売買契約の成立を主張しても、代金額が確定されておらず、有効期限を経過しているときは、当該業者は、契約の成立を主張することはできない。

(2) 売買価額

(一) 価額の相当性

① 大規模団地内医療用地

イ 場所等を考慮して設定した価額

a 割高であるとはいえないとしたもの

・大阪地判昭62.2.26 判タ660-163

売主業者が、大規模団地内の医療用地の売買において、その場所（中心部の、人の最も集まりやすい場所）等を考慮して設定した価額が割高であるとまではいえないから、一般住宅用地での法的開業規制措置が講じられていなくても、責任があるとはいえない。

(二) 値下げ販売

① 「値下げ販売しない」

イ 書面化されていないもの

a セールストーク

・大阪地決平5.4.21 判時1492-118

売主業者が、大規模団地の土地建物の売買において、将来値下げ販売しない旨述べたことは、セールストークであって、書面化されていない以上、値下げ販売しないとの合意が成立したとはいえない。

・大阪高判平9.2.27 RETIO 40-33, [15-48]

・大阪地判平7.12.22 RETIO 40-33, [15-48]

売主業者が、大規模団地の造成宅地の売買において、「値下げはしない、値下げすれば差額を返還する」と述べたことは、セールストークであって、後期の分譲の際値下げをしても、説明義務違反があったとはい

えない（宅地分譲業者が継続的に時期を分けた分譲を行う場合、売行きによって販売価額を変更し、次期分譲の販売価額を決定することは十分あり得ることで、交渉中の相手方との交渉経過や値下げの可能性の程度ないし時期等諸般の事情からみて直ちに相手方に伝えなければ信義に反するという特段の事情のない限り、当然に説明義務違反の責任が生じるものではない）。

b あいまいな言動

・東京地判平8.2.5 判タ907-188

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、値下げ販売しないと発言したことは、一方的負担の意思表示としてはあいまいな言動で、合意が成立しているとはいえず、売残り物件を値引き販売したことに義務違反があったとはいえない。

② 地価下落の説明義務

イ ないとしたもの

a 認識し得なかったもの

・大阪地判平10.11.30 RETIO 42-30, [15-50]

売主業者が、大規模団地の土地建物の売買後、他業者にあわせて値下げ販売したが、契約締結当時地価の下落を確実に認識し、又は容易に認識し得たものではないから、将来の値下げに関する説明義務があったとはいえない。

③ 信義則上の義務等

イ ないとしたもの

a 価額は需給関係で決定されるとし

たもの

・東京地判平5.4.26 判タ827-191

売主業者が、新築マンションの売買後値下げ販売をしたが、価額は需給関係で決定され、売残りになれば価額を下げるのは当然であって、値下げ販売をしないという信義則上の義務はない。

b 価額維持義務を認めるべき特段の事由はないとしたもの

・大阪地判平11.6.17 [15-51]

売主業者が、新築マンションの売買において、売残り物件を値下げ販売したが、価額維持義務を認めるべき特段の事由が存しないから、余後効に基づく義務違反があるとはいえない。

(三) 原野商法

① 値上り确实

イ 詐言

a クーリングオフ

・大阪地判昭63.2.24 判時1292-117, 判タ680-199

売主業者が、兵庫県の無価値な土地を、大幅に値上りすると断定的な説明をして、10倍以上の高値で売り付けたことには、不法行為責任があり、買主は、クーリングオフ権により契約を解除することができる。

b 不法行為責任

・大阪地判昭63.2.26 判時1292-113

売主業者が、青森県の無価値な土地を、値上り确实と詐言を弄して、10倍以上の価額で売り付けたことには、不法行為責任がある。

・大阪地判昭63.3.25 判時1297-89, 判タ672-194

売主業者が、青森県の無価値な土地を、値上り確実と詐言を弄して、不当な高値で売り付けたことには、不法行為責任がある。

・大阪地判平5.3.29 判タ831-191

売主業者が、青森県の無価値な土地を、値上り確実と詐言を弄して、20倍の高値で売り付けたことには、不法行為責任がある。

・大阪地判昭62.3.30 判時1240-35, 判タ638-85

売主業者が、北海道の無価値な土地を、5年後に2倍以上で買い取ると欺いて、不当な高値で売り付けたことには、不法行為責任がある。

・名古屋地判昭61.9.19 判時1225-88, 判タ631-185

売主業者が、三重県の無価値な土地を、大幅に値上りすると詐言を弄して、6倍の高値で売り付けたことには、不法行為責任がある。

・名古屋地判平6.9.26 判時1523-114, 判タ881-196

売主業者が、岐阜県の無価値な土地を、値上り確実と詐言を弄して、20倍近くの高値で売り付けたことには、不法行為責任がある。

・東京地判平21.4.10 RETIO 76-88

売主業者が、栃木県の無価値な土地を、値上り確実と詐言を弄して、大幅な高値で売り付けたことには、不法行為責任がある。

・東京地判昭58.6.13 判タ508-140

売主業者が、造成宅地の高値売却を図り、3年後には何倍にも値上りすると虚偽の事実を告げ、時価の3倍近くの高値で売り付けたことには、不法行為責任がある。

□ 執拗な説明

a 公序良俗違反

・名古屋地判昭57.9.1 判時1067-85, 判タ489-115

売主業者が、北海道の無価値な土地を、深夜執拗に値上りすると過大な説明をし、考慮の時間を与えず、契約を締結させたことは、公序良俗に違背し、無効である。

ハ 温泉無料招待

a 詐欺

・東京地判昭59.1.24 要点187頁

売主業者が、北海道の無価値な土地を、温泉に無料招待した客に、虚言を弄して誤信させ、金員を騙取したことは、詐欺であり、買主は、取り消すことができる。

・東京地判昭59.7.26 要点185頁

売主業者が、北海道の無価値な土地を、温泉に無料招待した客に、執拗に勧誘し、錯誤に陥らせて売り付けたことは、詐欺であり、買主は、取り消すことができる。

b 不法行為責任

・東京地判昭62.8.25 判時1276-55

売主業者が、北海道の無価値な土地を、温泉に無料招待した客に、甘言をもって高値で売り付けたことには、不法行為責任がある。

・京都地判昭62.3.31 判タ655-197

売主業者が、北海道の無価値な土地を、温泉に無料招待した客に、高値転売・高利息買戻しをすると欺いて、不当な高値で売り付けたことには、不法行為責任がある。

(四) その他

① 転売利益

イ 説明義務違反

a あるとしたもの

- ・大阪高判平8.9.25 判時1594-77

売主業者が、中古マンションの売買において、その従業員が転売益取得の可能性に関する正確な見通しを十分に説明せず、容易に転売益を確保できると軽信させたことには、説明義務を怠った過失があり、使用者責任がある。

b ないとしたもの

- ・東京地判平7.9.6 判タ915-167

売主業者が、ハワイのホテルのワンルームの売買において、3年後500万円の転売利益があると断定的説明をしたとは認められず、説明義務違反があるとはいえない。

ロ ステップ方式

a トラブルの発生を認識していたもの

- ・東京地判昭63.9.27 判時1353-72

売主業者が、郊外分譲地の売買において、ステップ方式（後日の転売を保証し、その利益をもとにマイホームを取得するもの）による勧誘をやめることとした後、役職員がなおその勧誘を行ったことは、トラブルが発生することを認識しながら行った違法な勧誘方法であり、不法行為責任がある。

② 下取り価格等の説明

イ しなかったもの

a クーリングオフ

- ・名古屋高判平15.4.2 RETIO 56-41

売主業者が、等価交換での土地建物の売買において、下取り価格・工事費用・抵当権処理等の説明をすることなく、強引に誘引し、契約を締結したのであるから、その契約が買主の自宅でなされたとしても、宅地建物取引業法第37条の2第1項の規定により、契約を解除することができる。

③ 虚偽の売買価額

イ オーバーローンの責任

a 売主業者

- ・東京地判昭62.5.26 金法1173-44

売主業者が、土地建物の売買において、買主と共謀して代金を水増しした虚偽の契約書を作成して、住宅ローンを保証した保険会社に損害を与えたことには、責任がある。

- ・東京地判平12.11.27 岡本・仲介 491頁

売主業者が、土地建物の売買において、買主・媒介業者と共謀して代金を水増しした虚偽の契約書を作成して、住宅ローンを保証した保険会社に損害を与えたことには、責任がある。

b 売主代理業者

- ・大阪高判平11.4.28 RETIO 46-81
- ・和歌山地判平10.10.26 RETIO 46-81

売主代理業者が、土地建物の売買において、買主と共謀して代金を水増しした虚偽の契約書を作成して、住宅ローンを保証した保険会社に損害を与えたことには、責任がある。

(3) 特約条項

(一) ローン特約・買戻し特約

① ローン特約

イ 融資可能かの説明

a 公庫融資

・東京地判平5.11.25 判時1500-175
 売主業者が、新築マンションの売買において、買主の公庫融資利用を知らず、融資対象面積を満さない物件を融資可能かのように説明したことには、要素の錯誤があり、無効である。

b 財形融資

・東京高判平2.3.27 判時1345-78
 売主業者が、中古の土地建物の売買において、買主の財形融資利用を知らず、融資対象面積を満さない物件を融資可能かのように説明したことには、要素の錯誤があり、無効である。

ロ 「銀行融資不可能の場合」

a 返済額月15万円の合意で22万円の斡旋をしたもの

・大阪高判平12.6.27 金商1108-38
 ・大阪地判平11.12.21 金商1108-41
 売主業者が、中古の土地建物の売買において、買主と残代金の支払いを銀行融資としその返済額を月15万円とすると合意したのに、斡旋したローンの返済額が月22万円となるものであったことは、ローン条項の「銀行融資不可能の場合」にあたり、手付金を返還しなければならない。

ハ 「融資実行が不承諾となった場合」

a 買主の書類をローン会社に交付しなかったもの

・東京高判平4.2.12 判例集未登載
 売主業者が、マンションの売買において、買主から受領したローン書類をローン審査の一般的基準に満たないとしてローン会社に交付しなかったことは、十分審査を尽した結果買主に対する融資実行が不可能と判断し不承諾したものと認めることができず、売主業者には債務不履行責任がある。

ニ 買主の真摯な努力

a 尽しているもの

・東京地判平9.9.18 判時1647-122, 判タ980-206

売主業者が、土地建物の売買において、ローン特約を設け、買主が同特約に基づき解除した場合、買主が融資の申込みを単独で行っても、真摯な努力を尽している以上、その解除は有効であり、これを拒むことはできない。

b 共同買主が連帯保証を拒んだもの

・東京地判平10.5.28 判タ988-198
 売主業者が、土地建物の売買において、ローン特約を設け、買主が同特約に基づき解除した場合、共同買主が連帯保証人となることを拒んだことには、信義則上の義務違反があり、買主の解除は許されない。

c つなぎローンの申込みをしなかったもの

・大阪高判平8.7.9 [22-38]
 ・神戸地判平7.10.18 [22-38]

売主業者が、土地建物の売買において、つなぎローン特約を設けていた場合において、買主がその申込みをせず、支払期日に代金の支払いを

しないとき、買主は、売主業者の契約の解除を拒むことはできない。

ホ ローン特約条項削除の合意

- a 錯誤があったとは認められないとしたもの
- ・東京地判平22.2.8 RETIO 83-132
土地の売買において、当初付されたローン特約条項を、その後売主業者と買主の間で買主の指示で削除する旨の合意をしたことについて、当時の状況からして、買主に錯誤があったとは認められず、買主は合意の無効を主張することはできない。

② 買戻しの合意

イ 書面化されていないもの

- a 買主の求めに応じたもの
- ・大阪地判平10.4.22 RETIO 44-49, [22-58]
売主業者が、新築ワンルームマンションの売買において、買主から2年以内の買戻しを求められ、買主との取引関係拡大のためこれに応じた場合、書面化されていなくても、買戻しについての合意は成立しており、その請求を拒むことはできない。
- b パンフレットに記載のあるもの
- ・名古屋高判平14.2.19 下級裁主要判決情報
 - ・名古屋地判平13.2.8 消法47-108, RETIO 50-76
売主業者が、新築マンションの売買において、パンフレットに買戻し保証の特典を記載し、買主の再三の念押しに対し買い戻すと答えたのであるから、買戻し保証の合意は成立しており、その請求を拒むことはで

きない。

(二) 手付金

① 手付金の定め

イ 2割を超す手付金

- a 業者間取引
- ・東京高判昭56.1.28 判時996-76, 判タ444-99
売主業者が、買主業者との土地の売買において、売買代金の2割を超す手付金を定め、買主業者の残代金不払いによりその全額を没収しても、業者間取引であるから、宅地建物取引業法第38条、第39条に違反しない。

ロ 手付解約行使期限

- a いずれか遅い時期
- ・名古屋高判平13.3.29 判時1767-48
売主業者が、土地の売買において、「相手方が契約の履行に着手するまで又は平成12年5月26日までは、手付解除できる」と定めた場合において、契約締結2日後に履行着手の主張をすることは、同条項は民法第557条と宅地建物取引業法第39条の趣旨からしていずれか遅い時期までと解すべきであるから、許されない。

② 手付流し

イ 催告不要の約定

- a 東京地判平3.9.26 金法1318-31
土地の売買において、「当事者の一方が本契約に違背したときは、相手方の催告を要することなく、本契約を解除することができ、買主の債務不履行に基づくときは、買主は手

付金の返還を請求することができない」旨の約定があるときは、売主業者は、契約解除の取手をとることなく、手付流しとして確定的に自己に帰属させることができる。

③ 履行の着手

イ あたるとしたもの

a 抵当権の消滅

- ・東京地判平21.11.12 RETIO 79-120

土地建物の売買において、手付解除条項（相手方が履行に着手したときは手付解除することができない）が設けられた場合、売主業者が抵当権を消滅させるために借入金の全額を返済した行為は、履行のために必要不可欠な行為であり、履行の着手にあたる。

b 賃借権の消滅

- ・東京地判平21.10.16 RETIO 79-23

土地建物の売買において、手付解除条項（相手方が履行に着手したときは手付解除することができない）が設けられた場合、売主業者が賃借権を消滅した行為は、契約によって負担した債務の履行であり、履行の着手にあたる。

c 鍵の使用の許可等

- ・東京高判平20.9.25 判例集未登載
- ・さいたま地判平20.8.19 判例集未登載

土地建物の売買において、売主業者が買主にキーボックスの暗証番号を教えて鍵の使用を許し、外溝工事・追加工事を完成させ、建物表示

登記の申請をしたことは、履行の着手にあたり、買主は手付放棄による解除をすることができない。

d 境界確定作業等

- ・東京地判平21.9.25 RETIO 81-86
土地建物の売買において、買主業者が手付解除を通告しても、売主が境界確定作業、転居先のリフォーム工事に着手しているときは、履行の着手があり、買主業者の手付解除は無効である。

ロ あたらなるとしたもの

a 預り証と引き換えの鍵の交付

- ・東京地判平20.6.20 RETIO 79-26
売主業者が、土地建物の売買において、契約締結当日預り証と引き換えに鍵を交付したことは、建物の引渡しの趣旨でなされたものではないから、履行の着手があったとはいえない。

b 買主業者の転売契約

- ・東京高判平3.7.15 判時1402-49
- ・東京地判平1.9.29 判タ726-190
買主業者が、買換目的での土地の売買において、売買契約締結前に転売契約を締結し、土地の整備の準備に取りかかっても、買主業者の都合によるものであるから、履行の着手があったとはいえない。

- ・東京地判平20.7.31 RETIO 79-29
買主業者が、土地建物の売買において、売買契約締結前に転売契約を締結し、転売契約の相手方が金融機関に融資の申込みを行っても、履行の着手にはあたらない。

c 買主業者の代金の具体の用意のないもの

・福岡高判昭50.7.9 判時807-41, 判タ332-294
買主業者が、土地の売買において、他に転売し、その代金をもって土地の支払いにあてる予定であっても、具体の用意ができていないときは、履行に着手したとはいえない。

(三) 違約金

① 著しく高額のもの

イ 公序良俗に反するとしたもの

a 2割を超える部分は無効としたもの

・東京地判平13.2.27 判タ1123-161
買主業者が、土地建物の売買（1億838万円）において、当初損害賠償予定額を2割としながら、賃借人が明渡しに応じないため、引渡遅延の際の違約金を月1,150万円と定めたことは、通常程度と比較して著しく高額であり、当初予定額の2割を超える部分は、公序良俗に反し、無効である。

② 実損が軽微なもの

イ 売主業者

a 手付倍返しとしたもの

・福岡高判平20.3.28 判時2024-32
売主業者が、新築マンションの売買において、買主の残代金不払いを理由に契約を解除した後直ちに他に売却した実損が軽微であるのに、買主に約定の2割の違約金を請求することは、信義則に照らして不当に過大であり、手付倍返しとするのが妥当である。

ロ 買主業者

a 約定の3割としたもの

・東京地判平2.10.26 判時1394-94, 判タ758-215

買主業者が、土地建物の売買（11億3,800万円）において、売主の越境部分（全面積の1.8%）の除去引渡義務違反を理由に、約定の違約金2億2,700万円を請求することは、売主・買主の均衡を著しく損うものであり、信義則に照らして、約定の3割（6,810万円）とするのが妥当である。

③ 買主に問題のあるもの

イ 違約金の請求はできないとしたもの

a 買主業者が問題を承知していたもの

・浦和地判平7.11.24 判タ927-169

買主業者が、市街化調整区域内の農地の売買において、売主業者が建築確認を取得することを約定しても、その取得は元所有者名義で行うしかなく、問題があることを買主業者も承知していた場合、約定期限内に建築確認が得られなくても、手付金の返還を請求できるに止まり、違約金の請求をすることはできない。

b 買主の事情によりローン不可となったもの

・東京地判昭48.3.17 判時716-53

土地建物の売買において、ローン条項が設けられ、買主の事情により銀行融資が不可能となった後、売主業者が境界のブロック塀を移動させても、買主は、手付金の返還を求めることができるに止まり、手付倍返しを求めることはできない。

④ 契約解除の要否

イ 契約解除をしないでする填補賠償の請求

a 違約金の定めに含まれるとしたもの

- ・最高判昭63.11.25 判時1301-95, 判タ687-72
- ・東京高判昭58.2.28 判時1075-123
- ・東京地判昭57.3.31 判時1052-91

売主業者が、新築マンションの売買において、買主の債務不履行によって契約が解除されたときの違約金の定めをした場合、その約定の趣旨には、契約を解除することなく本来の給付に代わる填補賠償を請求する場合も含まれる。

⑤ 特別の損害

イ 手付倍返しの規定のほかに定めたもの

a 現実に生じた損害全額の支払い請求を定めたもの

- ・最高判平9.2.25 判時1599-66, 判タ937-100
- ・大阪高判平5.11.9 RETIO 37-40
- ・神戸地判平4.7.13 判例集未掲載

売主業者が、土地を二重売買した場合において、契約条項に手付倍返しの規定のほか特別の損害についての違約金支払いの規定があるとき、ここにいう「特別の損害」とは、現実に生じた損害全額の支払い請求を定めたものと解するのが相当である。

(四) 瑕疵担保責任

① 買主負担の範囲

イ 建物基礎の部分

a 予想外の大規模なもの

- ・東京地判平9.5.29 判タ961-201

売主業者が、マンション建築目的の土地の売買において、「地中障害が発生した場合には、売主の責任と負担で解決する。但し、建物（平屋）基礎の部分については、買主の責任と負担で解決する」旨特約を設けた場合、但書で予定している障害は布基礎程度のものに限られ、予想外の大規模な基礎があった場合の撤去費用は、売主業者が負担する旨の合意である。

② 売主業者の免責特約

イ 責任を免れないとしたもの

a ガソリンスタンドの地中埋設物

- ・札幌地判平17.4.22 判タ1203-189

売主業者が、住宅建設目的の土地の売買において、重要事項説明書で瑕疵担保責任を負わない旨記載していても、従前ガソリンスタンドとして使用されており、その地中埋設物の存在を前提とした代金減額の話がない場合、瑕疵担保免責特約を理由に、瑕疵担保責任を免れることはできない。

(4) 金銭の支払い、引渡し等

(一) 金銭の支払い等

① 手付金

イ 少額手付

a 違約金の請求はできないとしたもの

- ・東京地裁八王子支判昭41.5.18 判タ193-163

売主業者が、土地の売買（265万円）において、現地案内で手付金

3,000円を受け取ったが、買主に慎重熟慮の機会を与えず、契約を成立させたものであるから、解約手付と解するのが相当であり、違約金の請求をすることは許されない（本判決は、昭和46年の宅地建物取引業法改正による第39条第2項創設前の事案である）。

□ 一部の支払い

a 未交付の請求はできないとしたもの

・大阪高判昭58.11.30 判タ516-121
売主業者が、土地建物の売買において、手付金500万円とし、うち100万円を受け取った段階においては、500万円の手付契約は予約がなされたにとどまり未だ成立していないから、未交付の400万円を請求することはできない。

ハ 手付金の交付

a 価額の調整は後日としたもの

・東京地判平5.12.24 判タ855-217
中古マンションの売買において、売買価額の調整は後日に行うこととして、売買契約を締結し、手付金を交付した場合、売買契約は成立しているから、買主業者は、その都合により解約しようとするとき、手付金の返還を求めることはできない。

② 代金の支払い

イ 解除権の濫用

a 融資の保証

・横浜地判昭53.1.25 判時893-68
売主業者が、土地建物の売買において、その都合により分割払いとし、

買主の融資について保証しておきながら、その後の情勢の変化を奇貨として、契約を解除することは、信義誠実の原則に反し、権利の濫用として無効である。

b 突如の解約

・東京高判昭58.1.31 判時1072-101, 判タ491-65

売主業者が、土地建物の売買において、買主がローン手続を進めていることを知っていながら、何ら問合せも残代金の支払いを求めず、突如として解約することは、信義則上許されるものではない。

c 未払代金僅少のもの

・東京地判昭55.7.29 判タ440-124

売主業者が、土地の売買において、未払代金が僅少で、実質的不利益があるとはいえないにもかかわらず、買主の月賦払1月分の入金がなかったことを理由に、無催告解除の特約に基づき契約を解除することは、信義則上許されない。

□ 代金の横領

a 代表取締役の責任

・東京地判昭62.8.17 判時1276-130
マンションの売買において、買主の交付した内金を売主業者の支店長が横領し、業者も倒産した場合、売主業者の代表取締役は、損害賠償責任を負う。

③ 負担金

イ 再建マンション建設費借入負担

a 説明しなかったもの

・神戸地判平15.6.26 下級裁主要判決情報

売主業者が、阪神淡路大震災の再建マンションの売買において、滅失マンションの再建事業としてなされる特殊性により、再建組合員の負担軽減のための管理組合の借入金負担があることについて、新規購入者に説明しなかったことには、説明義務違反がある。

□ 土地区画整理事業賦課金の納付

a 説明しなかったもの

・東京地判平21.3.2 RETIO 78-112
売主業者が、土地区画整理事業施行区域内の仮換地指定のなされた土地の売買において、賦課金の納付について説明しなかったことには、説明義務違反がある。

(二) 登記の移転・引渡し

① 登記の移転

イ 二重譲渡

a 転買人への移転

・東京高判昭52.12.22 判タ369-196
売主業者が、転売目的での土地建物の売買において、買主業者に対する登記の移転をしない間に転買人に転買価額を下回る価額を提示して二重譲渡し、転買人に登記を移転した場合、売主業者は、買主業者に対する債務を履行したものではないから、債務不履行責任があり、違約金を支払わなければならない。

b 登記官の懈怠中の二重譲渡

・東京地判昭51.6.29 判時845-70

土地の売買において、買主が売主業者に代金を支払い、法務局から登記済権利証の交付を受けた後、登記官の懈怠により登記簿への記入がな

されていない間に、売主業者が二重譲渡して登記を他に移転したことには、売主業者の債務不履行責任がある（国も、賠償責任がある）。

② 引渡し

イ 建物の収去義務

a 契約原案の修正

・東京高判昭53.4.28 判時889-37

売主業者が、土地建物の売買において、「この土地に抵当権、地上権その他所有権の完全な行使を阻害する権利が設定されている場合には、この契約締結前に売主業者において排除しなければならない」との原案から「地上権」と「所有権の」の7文字を抹消したことは、建物の収去義務を負わない趣旨のものであるとは認められない。

□ 現況居抜きの場合

a 賃借人の権利主張

・東京高判平3.3.14 判時1389-61

売主業者が、土地建物の売買において、残代金の支払いを免除する代わりに、賃借人の明渡問題は買主業者が解決することとし、現況居抜きのまま引き渡す旨の合意が成立した場合、賃借人の権利主張により買主業者が不利益を被る結果となっても、責任はない。

2 その他の取引条件

(1) 租税負担

(一) 特例措置の適用

① 法改正

イ 誤った説明をしたもの

- a 中間金支払いの時点において未成立のもの
- ・名古屋地判昭58.6.28 判タ508-186

買主業者が、宅地分譲目的の土地の売買において、譲渡所得の課税の特例の適用があると説明したが、中間金支払いの時点においてその法改正が未だ成立しておらず、成否未定であったことには要素の錯誤があり、契約は無効であるから、買主業者は違約金の請求をすることはできない。

② 所得税の交換の特例

イ 誤った説明をしたもの

- a 棚卸資産を固定資産と誤ったもの
 - ・東京地判昭49.12.6 判タ322-190
- 宅地建物取引業者が、土地の交換において、販売目的で所有する棚卸資産を固定資産と誤り、所得税の交換の特例の適用があると説明したことには、不法行為責任がある。

③ 優良宅地造成の優遇措置

イ 誤った説明をしたもの

- a 500㎡未満の土地
 - ・大阪地判平10.11.26 判タ1000-290
- 買主業者が、宅地分譲目的の土地の売買において、500㎡未満の土地

について優良宅地造成の優遇措置の適用があると誤った説明をしたことには、不法行為責任がある。

(二) 課税負担

① 特約違反の補填金の課税

イ 買主業者の協力違反

- a 相当因果関係があったもの
 - ・東京地判平15.1.29 判時1836-82
- 買主業者が、宅地造成分譲目的の土地の売買において、税の優遇措置の適用手続に協力するとの特約に違反して、売主の課税軽減相当額を補填する場合、同補填金に対して課せられる新規課税分は、特約違反と相当因果関係にあるから、買主業者が負担しなければならない。

② 特別土地保有税の負担

イ 有効利用予定の買主

- a 政策目的に反するもの
 - ・京都地判平6.11.14 判時1553-109
- 売主業者が、貨物運送ターミナル建設目的の土地の売買において、特別土地保有税の賦課按分を買主に求めることは、土地の有効利用促進の政策目的に反するものであるから、認められない。

(2) その他の取引条件

① 外来者の立入禁止

イ 合意がないとしたもの

- a 8年後の主張
 - ・東京高判平11.4.27 [21-92]
 - ・東京地判平10.8.25 [21-92]
- 売主業者が、超高級地の土地の売買において、外来者立入禁止の措置を講じなかったが、契約書及び購入

のしおりにその旨の記載がないから、債務不履行責任はなく、また、買主の動機の表示がないから、錯誤無効も認められない。

掲載判例一覧

裁判所名	年 月 日 出 典	掲載頁	裁判所名	年 月 日 出 典	掲載頁
大阪地判	昭29.7.10 下民5-7-1063	83号27頁	大阪地判	昭57.5.20 判土(土)2152	83号30頁
東京地判	昭37.6.28 法曹175-12	83号21頁	東京地判	昭57.6.17 判時1060-102	83号21頁
東京地判	昭39.12.17 判時406-58, 判タ172-207	83号22頁、同24頁	名古屋地判	昭57.9.1 判時1067-85, 判タ489-115	84号73頁
東京地判	昭40.10.30 判時440-41	83号22頁	東京高判	昭58.1.31 判時1072-101, 判タ491-65	84号80頁
東京地裁八王子支判	昭41.5.18 判タ193-163	84号79頁	東京高判	昭58.2.28 判時1075-123	84号79頁
千葉簡判	昭45.7.13 判タ256-239	84号69頁	東京地判	昭58.6.13 判タ508-140	84号73頁
東京地判	昭47.2.29 判時676-40	83号23頁	名古屋地判	昭58.6.28 判タ508-186	84号82頁
東京地判	昭47.12.11 判時708-57	83号24頁	東京地判	昭58.6.29 判タ508-128	83号28頁
東京地判	昭48.3.17 判時716-53	84号78頁	大阪高判	昭58.7.19 判時1099-59, 判タ512-137	83号23頁
東京高判	昭48.10.31 判時732-94	83号22頁	大阪高判	昭58.11.30 判タ516-121	84号80頁
東京地判	昭49.1.25 判時746-52, 判タ307-246	83号37頁	東京地判	昭58.12.27 判時1124-191, 判タ521-151	83号38頁
東京高判	昭49.2.28 金商411-11	83号22頁	東京地判	昭59.1.24 要点187頁	84号73頁
東京地判	昭49.12.6 判タ322-190	84号82頁	東京地判	昭59.7.26 要点185頁	84号73頁
東京地判	昭50.5.14 判時798-59	83号21頁	千葉地判	昭59.8.7 判時542-245	83号33頁
福岡高判	昭50.7.9 判時807-41, 判タ332-234	84号78頁	大阪地判	昭60.4.26 判時1195-115	84号67頁
大阪高判	昭50.7.15 判時815-119, 判タ329-302	83号25頁	東京地判	昭60.9.24 判時1190-58, 判タ589-100	83号30頁
大阪地判	昭50.12.9 判時821-135	83号21頁	大阪地判	昭60.11.15 判時1199-117, 判タ600-126	83号31頁
東京地判	昭51.6.29 判時845-70	84号81頁	大阪高判	昭60.12.17 判時1179-153	83号25頁
岡山地裁津山支判	昭51.9.21 判時853-78, 判タ351-303	83号27頁	奈良地裁葛城支判	昭60.12.26 判タ599-35	84号71頁
東京高判	昭52.3.31 判時858-69, 判タ355-283	83号20頁	大分地判	昭61.4.24 判タ622-121	84号71頁
東京高判	昭52.12.22 判タ369-196	84号81頁	千葉地裁一宮支判	昭61.8.8 判例集未登載	83号25頁
名古屋地判	昭53.1.24 金商606-19	83号27頁	名古屋地判	昭61.9.19 判時1225-88, 判タ631-185	84号73頁
横浜地判	昭53.1.25 判時893-68	84号80頁	東京地判	昭61.10.15 判時1248-73	83号26頁
東京高判	昭53.3.30 判タ369-167	83号21頁	大阪地判	昭61.12.12 判タ668-178	83号36頁
東京高判	昭53.4.28 判時889-37	84号81頁	東京地判	昭61.12.23 判時1252-58	84号69頁
東京高判	昭53.5.31 判タ368-237	83号29頁	大阪地判	昭62.2.26 判タ660-163	84号71頁
東京地判	昭53.10.16 判時937-51	83号28頁	大阪地判	昭62.3.30 判時1240-35, 判タ638-85	84号73頁
広島地判	昭54.3.23 判タ392-163	83号30頁	京都地判	昭62.3.31 判タ655-197	84号73頁
東京地判	昭54.7.3 判時953-93, 判タ398-135	83号20頁	東京地判	昭62.5.26 金法1173-44	84号74頁
東京高判	昭55.4.21 判時967-67, 判タ416-145	84号69頁	東京高判	昭62.6.30 判時1240-66, 判タ658-129	83号25頁
東京地判	昭55.7.29 判タ440-124	84号80頁	東京地判	昭62.8.17 判時1276-130	84号80頁
大阪高判	昭55.11.11 判時1000-96	83号21頁	東京地判	昭62.8.25 判時1276-55	84号73頁
東京高判	昭56.1.28 判時996-76, 判タ444-99	84号76頁	京都地判	昭62.12.10 判時1274-115, 判タ665-178	83号33頁
最高判	昭56.2.5 判時996-63, 判タ436-121	84号69頁	大阪地判	昭63.2.24 判時1292-117, 判タ680-199	84号72頁
最高判	昭56.9.8 判時1019-73, 判タ453-70	83号27頁	大阪地判	昭63.2.26 判時1292-113	84号72頁
東京高判	昭57.2.18 東刑33-2-9	83号26頁	大阪地判	昭63.3.25 判時1297-89, 判タ672-194	84号72頁
東京地判	昭57.3.31 判時1052-91	84号79頁	大阪地判	昭63.5.25 判時1316-107, 判タ698-241	83号22頁
			札幌地判	昭63.6.28 判時1294-110	83号37頁
			東京地判	昭63.9.27 判時1353-72	84号74頁

裁判所名	年 月 日 出 典	掲載頁	裁判所名	年 月 日 出 典	掲載頁
最高判	昭63.11.25 判時1301-95, 判夕687-72	84号79頁	最高判	平8.11.12 民集50-10-2673, 判時1583-21, 判夕925-171	84号70頁
東京高判	平1.8.10 金商838-14	83号33頁	最高判	平9.2.25 判時1599-66, 判夕937-100	84号79頁
大阪高判	平1.9.22 判夕714-187	83号28頁	大阪高判	平9.2.27 RETIO 40-33, [15-48]	84号71頁
東京地判	平1.9.29 判夕726-190	84号77頁	千葉地裁佐倉支判	平9.4.16 RETIO 38-32, [11-05]	83号23頁
大阪高判	平2.1.24 判夕721-180	83号32頁	横浜地判	平9.4.23 判時1629-103	83号29頁
東京高判	平2.1.25 金商845-19	83号27頁	東京地判	平9.4.25 金商1134-9	83号25頁
東京地判	平2.2.27 判時1365-79, 判夕743-180	83号24頁	東京地判	平9.5.29 判夕961-201	84号79頁
東京高判	平2.3.27 判時1345-78	84号75頁	大阪地判	平9.6.30 岡本・伸介369頁	83号24頁
東京地判	平2.6.26 判夕743-190	83号39頁	大阪地判	平9.6.30 RETIO 40-82	84号68頁
東京地決	平2.9.11 判夕753-171	83号38頁	神戸地判	平9.9.8 判時1652-114, 判夕974-150	83号33頁
東京地判	平2.10.26 判時1394-94, 判夕758-215	84号78頁	東京地判	平9.9.18 判時1647-122, 判夕980-206	84号75頁
東京高判	平3.3.14 判時1389-61	84号81頁	浦和地裁川越支判	平9.9.25 判時1643-170	84号67頁
東京高判	平3.7.15 判時1402-49	84号77頁	東京地判	平9.10.17 RETIO 42-49, [08-16]	83号30頁
東京地判	平3.9.26 金法1318-31	84号76頁	東京高判	平9.12.11 金商1134-8	83号25頁
福岡地判	平3.12.26 判時1411-101	83号35頁	大阪高判	平10.3.24 RETIO 40-82	84号68頁
東京高判	平4.2.12 判例集未登載	84号75頁	京都地判	平10.3.24 判夕1051-290	83号39頁
神戸地判	平4.7.13 判例集未登載	84号79頁	大阪地判	平10.4.22 RETIO 44-49, [22-58]	84号76頁
東京地判	平4.10.28 判時1467-124, 判夕831-159	83号30頁	松山地判	平10.5.11 判夕994-187	83号37頁
東京地判	平5.3.29 判時1466-104	83号36頁	東京地判	平10.5.28 判夕988-198	84号75頁
大阪地判	平5.3.29 判夕831-191	84号73頁	東京高判	平10.7.29 判時1676-55	84号70頁
大阪地決	平5.4.21 判時1492-118	84号71頁	東京地判	平10.8.25 [21-92]	84号82頁
東京地判	平5.4.26 判夕827-191	84号72頁	東京地判	平10.9.16 判夕1038-226	83号36頁
大阪高判	平5.11.9 RETIO37-40	84号79頁	福岡地判	平10.10.22 判例集未登載	83号24頁
大阪地判	平5.11.10 判夕843-188	84号69頁	和歌山地判	平10.10.26 RETIO 46-81	84号74頁
東京地判	平5.11.25 判時1500-175	84号75頁	秋田地判	平10.11.20 判自194-88	83号31頁
東京地判	平5.11.29 判時1498-98	83号39頁	大阪地判	平10.11.26 判夕1000-290	84号82頁
大阪地判	平5.12.9 判時1507-151, 判夕888-212	83号38頁	大阪地判	平10.11.30 RETIO 42-30, [15-50]	84号72頁
東京地判	平5.12.24 判夕855-217	84号80頁	東京地判	平11.1.25 判時1675-103	84号66頁
東京高判	平6.2.24 判夕859-203	83号33頁	大阪地判	平11.2.9 判夕1002-198	84号67頁
東京地判	平6.5.9 判時1529-88	84号69頁	東京地判	平11.2.25 判時1676-71	83号37頁
東京地判	平6.7.25 判時1533-64	83号26頁	東京高判	平11.4.27 [21-92]	84号82頁
千葉地裁松戸支判	平6.8.25 判時1543-149	83号31頁	大阪高判	平11.4.28 RETIO 46-81	84号74頁
名古屋地判	平6.9.26 判時1523-114, 判夕881-196	84号73頁	大阪地判	平11.5.8 RETIO 49-73	83号35頁
京都地判	平6.11.14 判時1553-109	84号82頁	大阪地判	平11.6.17 [15-51]	84号72頁
大阪地判	平6.12.19 民集50-10-2691	84号70頁	東京高判	平11.9.8 判時1710-110, 判夕1046-175	83号37頁
仙台地決	平7.8.24 判時1564-105, 判夕893-78	83号38頁	大阪高判	平11.9.17 判夕1051-286	83号39頁
東京地判	平7.8.29 判時1560-107, 判夕926-200	84号68頁	大阪高判	平11.9.30 判時1724-60, 判夕1042-168	83号26頁
東京地判	平7.9.6 判夕915-167	84号74頁	横浜地判	平11.10.27 判例集未登載	83号27頁
神戸地判	平7.10.18 [22-38]	84号75頁	大阪地判	平11.12.13 判時1719-101	83号40頁
浦和地判	平7.11.24 判夕927-169	84号78頁	東京地判	平11.12.20 RETIO 46-72	84号66頁
大阪地判	平7.12.22 RETIO 40-33, [15-48]	84号71頁	大阪地判	平11.12.21 金商1108-41	84号75頁
大阪高判	平8.1.31 民集50-10-2698	84号70頁	大阪地判	平11.12.24 岡本・伸介472頁	83号40頁
東京地判	平8.2.5 判夕907-188	84号72頁	東京地判	平12.2.14 最新・判例43頁	83号39頁
横浜地判	平8.2.16 判時1608-135	83号28頁	京都地判	平12.3.24 判夕1098-184	83号28頁
浦和地判	平8.3.28 [11-06]	83号23頁	大阪高判	平12.6.27 金商1108-38	84号75頁
大阪地判	平8.6.28 判夕1042-174	83号26頁	神戸地裁姫路支判	平12.7.26 最新・判例36頁	83号28頁
大阪高判	平8.7.9 [22-38]	84号75頁	東京地裁八王子支判	平12.8.31 岡本・伸介434頁	83号34頁
大阪高判	平8.9.25 判時1594-77	84号74頁	東京地判	平12.11.8 判夕1073-167	84号69頁

裁判所名	年 月 日 出 典	掲載頁	裁判所名	年 月 日 出 典	掲載頁
東京地判	平12.11.27 岡本・仲介491頁	84号74頁	大阪地判	平20.6.25 RETIO 71-104	83号40頁
大阪高判	平12.12.15 判時1758-58	83号35頁	東京地判	平20.7.31 RETIO 79-29	84号77頁
東京地判	平13.1.29 RETIO 56-47	83号32頁	さいたま地判	平20.8.19 判例集未登載	84号77頁
名古屋地判	平13.2.8 消法47-108, RETIO 50-76	84号76頁	東京地判	平20.9.24 RETIO 76-72	83号35頁
東京地判	平13.2.27 判タ1123-161	84号78頁	東京高判	平20.9.25 判例集未登載	84号77頁
名古屋高判	平13.3.29 判時1767-48	84号76頁	東京地判	平20.10.15 RETIO 78-110	84号67頁
東京地判	平13.6.27 判時1779-44, 判タ1095-158	83号31頁	東京地判	平20.12.26 RETIO 77-106	83号21頁
東京地判	平13.10.9 RETIO 81-24	83号29頁	東京地判	平21.2.20 RETIO 82-162	83号24頁
東京地判	平13.11.8 判時1797-79	83号36頁	東京地判	平21.3.2 RETIO 78-112	83号27頁、84号81頁
最高判	平13.11.27 民集55-6-1311, 金商1134-3	83号25頁	東京地判	平21.3.6 RETIO 77-130	83号36頁
東京高判	平13.12.26 判タ1115-185	83号31頁	東京地判	平21.3.19 RETIO 79-92	83号35頁
千葉地判	平14.1.10 判時1807-118	83号37頁	東京地判	平21.4.10 RETIO 76-88	84号73頁
名古屋高判	平14.2.19 下級裁主要判決情報	84号76頁	東京地判	平21.4.13 RETIO 77-110	83号24頁
東京地判	平14.2.22 RETIO 81-63	84号67頁	東京高判	平21.5.14 RETIO 76-64	83号26頁
神戸地判	平14.5.31 下級裁主要判決情報	83号35頁	東京地判	平21.5.15 RETIO 79-84	83号33頁
奈良地裁葛城支判	平14.9.20 下級裁主要判決情報	83号25頁	東京地判	平21.6.24 判時2060-96	84号70頁
さいたま地裁川越支判	平14.9.24 最新・判例34頁	83号32頁	東京地判	平21.6.26 RETIO 78-76	83号34頁
甲府地裁都留支判	平14.12.3 下級裁主要判決情報	84号70頁	東京地判	平21.9.25 RETIO 81-86	84号77頁
東京地判	平15.1.29 判時1836-82	84号82頁	東京地判	平21.10.1 消法82-267, RETIO 78-108	83号35頁
名古屋高判	平15.2.5 RETIO 57-128	84号68頁	東京地判	平21.10.16 RETIO 79-23	84号77頁
釧路地裁帯広支判	平15.3.31 最新・判例74頁	83号29頁	東京地判	平21.11.12 RETIO 79-120	84号77頁
名古屋高判	平15.4.2 RETIO 56- 41	84号74頁	東京地判	平21.12.28 RETIO 82-164	83号36頁
東京地判	平15.4.10 判時1870-57	83号32頁	東京地判	平22.1.15 RETIO 79-96	83号34頁
神戸地判	平15.4.17 RETIO 56-57	84号69頁	名古屋高判	平22.1.20 RETIO 80-134	83号31頁
神戸地判	平15.6.26 下級裁主要判決情報	84号80頁	東京地判	平22.1.26 RETIO 82-160	83号26頁
東京高判	平15.9.25 判タ1153-167	83号32頁	横浜地判	平22.1.28 判タ1336-183	83号34頁
札幌地判	平16.3.31 下級裁主要判決情報	83号38頁	東京地判	平22.2.8 RETIO 83-132	84号76頁
東京地判	平16.6.4 RETIO 81-62	84号68頁	東京地判	平22.3.24 RETIO 81-100	84号70頁
東京地判	平16.9.22 下級裁主要判決情報	83号29頁	東京地判	平22.4.8 RETIO 81-53	83号30頁
大阪高判	平17.1.20 RETIO 72-100	83号23頁	東京地判	平22.4.22 判時2083-96	83号32頁
札幌地判	平17.4.22 判タ1203-189	84号79頁	東京高判	平22.7.20 RETIO 82-168	83号34頁
大分地判	平17.5.30 判タ1233-267	83号29頁	東京地判	平22.8.30 RETIO 82-166	83号31頁
最高判	平17.9.16 判時1912-8, 判タ1192-256	83号30頁	千葉地判	平23.2.17 判タ1347-220	84号66頁
東京地判	平17.12.5 判時1914-107, 判タ1219-266	83号35頁			
東京地判	平18.1.20 判タ1240-284	83号32頁			
福岡地判	平18.2.2 判タ1224-255	83号39頁			
東京地判	平18.7.27 RETIO 78-82	83号34頁			
東京地判	平18.8.30 岡本・仲介465頁, RETIO 79-69	83号39頁			
大阪地判	平18.10.27 岡本・仲介212頁	83号39頁			
東京地判	平18.12.8 判時1963-83, 判タ1248-245	83号38頁			
東京地判	平19.1.29 RETIO 79-73	84号67頁			
東京地判	平19.4.25 RETIO 81-65	84号68頁			
大阪高判	平19.9.21 岡本・仲介212頁	83号39頁			
横浜地裁小田原支判	平20.3.25 判時2022-77	84号67頁			
福岡高判	平20.3.28 判時2024-32	84号78頁			
東京地判	平20.4.24 判タ1279-219	84号69頁			
東京地判	平20.4.28 判タ1275-329	83号34頁			
東京地判	平20.6.20 RETIO 79-26	84号77頁			