

三 まとめ

公租公課の負担に関しては、本件契約のよ
うな約定が設けられていない場合でも、判例
は、固定資産税及び都市計画税については、
「実質上の所有者がその所有期間に応じ日割り
をもって負担すべきである」とする（東京高判
昭和四一年七月二八日 判時四五七号三八頁
等）。

最近の契約書では、公租公課の負担に関し
て規定を設け、引渡日を境として負担を変え
るのが一般的であるが、公租公課の範囲につ
いては通常明定していない。

特別土地保有税がこれに該当するかについ
て争われたのは初めてであろうが、制度の目
的等からして妥当な判決と思われる。

しかし、契約の締結にあたっては、あらか
じめ、その取扱を具体的に確認しておくこと
が望ましい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から

手付金等保証契約の免責と無免許業者

（東京地判 平六・一二・六）

亀井 泰雄

手付金等保証契約の免責約款の買主が「宅
地建物取引業者」であるときは、無免許業者
も該当するとして、指定保証機関の保証金支
払いの免責を認めた事例（東京地裁判決 平
成六年一月二六日 棄却 控訴 判例時報一
五四九号八五頁）。

一 事案の概要

買主Xは、平成二年六月七日、売業者A
から土地付建物三棟を代金一七億六、五〇〇
万円で購入することとし、売買契約を締結
して、手付金等五億五、六〇〇万円を支払った。
Aは、同月二〇日、同手付金等の保全措置
として、指定保証機関Yと三億五、〇〇〇万円
の保証委託契約を締結した。

翌平成三年Aが不渡事故を起こしたので、
Xは、同年七月売買契約を解除し、平成四年
四月Yに対し手付金等保証契約に基づき三億

五、〇〇〇万円の支払いを求めて、本訴を提起
した。

Yは、本件手付金等保証契約には、買主が
宅地建物取引業者のときは保証金支払い免責
の約款があり、無免許業者のXにも適用があ
ると主張した。

二 判決の要旨

(1) 本件免責約款にいう「宅地建物取引業者」
とは、宅地建物取引業法四一条が消費者保
護の趣旨から設けられたものであることに
かんがみ、免許業者にかぎらず、無免許業
者もこれに含まれる。

(2) Xが本件免責約款にいう宅地建物取引業
者に該当するかについては、①XないしX
が代表取締役を勤める法人の購入不動産は
約一一〇件、一、〇〇〇億円を超えているこ
と、②Xは、本件売買契約締結と同時に、

本件物件の販売委託契約(総額二四億五、〇〇〇万円)をAと締結し、Aが販売募集活動を開始したこと、③Xの賃料収入は不動産購入資金の三分の一にも満たず、Xの事業は売却処分が前提とされていたことからして、Xは、本件免責約款に定める「宅地建物取引業者」に該当する。

(3) 従って、Xの請求は理由がないから、棄却する。

三 まとめ

宅地建物取引業法四一条は、青田売りの被害から消費者を保護するために、昭和四十六年第六次改正で設けられた規定である。

従って、不動産取引を専門とする宅地建物取引業者は、保護の必要がなく、免責約款が適用される。東京地判昭和五八年五月二〇日(判時一〇九三号九三頁、判夕五〇三号八五頁)は、免許業者についてこの旨明確に判示する。

それでは、無免許業者がここにいる「宅地建物取引業者」に該当するか。この点については、これまで判例はなく、本判決が初めて、無免許業者についても免責されると判示した。妥当な判決であろう。

なお、本件は控訴されたが、控訴審(東京

高判 平成七年八月二八日 判例集未登載)
でも棄却され、確定している。

