

分所有権と共に分譲され組合規約上分譲駐車場と規定されており、区分所有建物取得時等に対価を支払ったことが窺われること、駐車場の使用権は譲渡先が制限されてはいるものの管理組合の承諾を得ずに処分することができ、規約上も所有権と表現されていること、組合規約には分譲駐車場の変更や廃止についての直接の規定はなく、組合規約変更等の場合でもそれによって影響を受ける組合員等の承諾が必要なことからすれば、駐車場専用使用権は保護に値する排他的利用権であり、買取請求権の対象に含まれるとした、⑤実際上一戸として使用されていた部屋を二戸とした増加費用は被災により生じた減価に含めるべきではないとし、⑥メゾネットタイプを床面積単位で計算するとしても階段部分を控除するなど他の区分所有建物と別異に解するべきではないとし、⑦Xの子が約一〇年前に死亡し、自殺であった可能性が認められる。このように死亡原因に疑念が存する部屋は通常の売上の価格に影響を及ぼし、減価すべきであると判断した。

三 おわりに

今後多数の区分所有建物で大規模修繕の必要な事態が招来されることは容易に想定され

るが、法の規定上買取請求権のなされた場合の対価は「時価」と規定されているだけでその算定方法は必ずしも明らかではない。本件は、買取請求権の行使に対して時価の算定方法を判断した初めての司法判断である。

本判決は、買取請求権の法的性質が形成権であるとの一般的見地から基準時をその行使時と判断しており、この点は特に異論はない

と考えられる。しかし、時価の判断については学説上も一般的な見解といえるものはない、必ずしも議論が尽くされてはいないように思われ、今後の不動産鑑定手法の発展に期待すべき点はあるが、この判決は実務上も注目すべきものと考えられる。

(企画調整部調整第一課長)

最近の判例から

(3)

契約書上の売主と異なる真の売主(名義貸し)

(大阪地判 平二・三・二二 判タ二〇二八―二〇二二) 竹内 俊彦

一 事案の概要

売主が、第三者を売主として契約書に記載し、自らは仲介業者として関与した売買において、売主から当該第三者への名義使用料の支払いなどの諸事実を詳細に認定して、契約書上は仲介業者とされている者が真の売主であると認定した事例(大阪地裁平成一一年三月一二日判決 控訴 判例タイムズ一〇二八号二〇二頁)。

Xは、平成二年八月、Aから共同住宅及びその敷地(以下「本件不動産」という。)を賃借人が入居しているまま買い受け、賃借人を立ち退かせた上でこれをYに転売する計画を立てたが、立退交渉を代行した業者が、Xに苦情が来ることを避けるために他人の名義

を借りるよう助言したため、Xは、Bに名義使用料を支払い、売買契約書上は買主をBとする売買契約を締結し、本件不動産を買い受けた。

その後、九月に、Yを買主、Bを売主とし、代金五億八千万円とする本件不動産の売買契約が締結された（Xは仲介業者とされていた）。当該契約には、平成三年二月末日を過ぎても、立退きがなされていないときは、買主は留保金を代金の中から減額することができるとの特約（以下「本件特約」）が付された。このためYは、決済日（平成二年一〇月下旬）までに代金総額から留保金二億八五〇〇万円を控除した、手付金三〇〇〇万円及び代金の内金二億七〇〇〇万円の合計三億円を金融機関から借り入れ、代金の一部として支払った。しかし、上記引渡しの際を経過しても立退きは完遂されず、平成七年九月一九日になつてようやく解決をみた。

Xが留保金の支払いをYに請求したところ、Yは、本件不動産の売主はBであつて、Xは仲介者に過ぎず、また、本件特約により、留保金二億八五〇〇万円全額が減額されるのだから、支払うべき金員はないとして争つた。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は次のような判断を下した。

- (1) 本件不動産の売買契約書上、売主として記載されているのはBであつて、Xは仲介業者として記名押印していること、Yが支払った手付金及び代金の内金の領収書はBが作成したこと、YはXに対し仲介手数料を支払っていること、本件不動産の前所有者であるAが売主となつている売買契約書上、買主として記載されているのはBであつて、Xは仲介業者として記名押印しているにすぎないことが認められる。
 - (2) しかし、証拠及び弁論の全趣旨によれば、
 - ① Bは、本件不動産の前所有者Aからの買受けやYへの売渡しの交渉には何ら関与しておらず、一切の交渉はXが行つていたこと
 - ② 本件不動産の一連の取引に係る登記関係書類の作成や代金の決済等が行われた際にも、Bの代表者や従業員は立ち会つていないこと
 - ③ 当初はXがAに対する手付金を用意して支払つたこと
 - ④ Xは、B名義で売買することとし、Bに対し名義使用料を支払つたこと
 - ⑤ Bは、Xに対し仲介手数料を支払つて
 - (3) 本件特約については、全ての占有者を退去させた状態での引渡しを実現するまでの期間に対する借入金三億円の金利分を売留保金から減額できるとの趣旨と認められ、Yは、本件特約に基づき、引渡しの期限の翌日である平成三年三月一日から、平成七年九月一九日までの間の金利分を売留保金から減額できる。その金利の額は八六三一万円余である。
 - (4) Xは本件特約に違反しているが、借入金の金利相当分について留保金からの減額が認められるのであるから、これにより被
- ⑥ Yの担当者も真の売主はXであると認識していたこと
 - ⑦ BはYに対し売買代金の支払を請求したことがないこと
 - ⑧ ⑦が認められ、さらにXがY、Bを相手取り、Yに対して売買代金請求権を有するのはXであるとの確認を求めて提訴したところ、Bは口頭弁論に出頭せず、確認請求を認容する判決が確定したことを併せ考えると、Bは、本件不動産の前所有者Aからの買受け及びYへの売渡しにつきXに名義を貸したに過ぎず、本件売買契約における真の売主は、Bではなく、Xであると認められる。

たとするY主張の損害については証拠がない。

- (5) よって、YはXに対し、留保金二億八五〇〇万円から八六三一万円余を差し引いた一億九八八万円余を支払え。

三 まとめ

名義貸し(名板貸し)に伴う紛争事例は、免許停止を受けた業者が他業者の商号を使用し、取引を行ったものの、何らかの理由で契約の履行ができずにトラブルとなった末に、売主は誰なのかを争うこととなるものが典型的であるが、本件は、目的物件である共同住宅の賃借人を立ち退かせる際に、売主に苦情が寄せられるのを回避するために他人の名義を使用したという点に特色がある。本件判決は、間接事実を詳細に認定して、契約書記載の者とは異なる者を真の売主であるとした事例として、実務の参考になると考えられる。

(調査研究部研究員)

最近の判例から

(4)

借地権譲渡の承諾書に用いる印章

(東京地判 平二・五・一八 判タ一〇二七一―一六一) 竹内 俊彦

借地権譲渡につき地主から書面による承諾を得ることを停止条件とする借地権付建物の売買契約において、買主が右書面に地主の実印の押捺と印鑑証明書の添付を要請し、地主がこれを拒否したために、売買の効力が発生しなかった事案において、当該請求は約旨に添うもので、買主が故意に停止条件の成就を妨げたとはいえないとして、媒介業者に対し、受け取った報酬金(仲介手数料)の内金(前渡金)の返還を命じた事例(東京地裁 平成一年五月一八日判決 控訴棄却・上告 判例タイムズ一〇二七号一六一頁)。

一 事案の概要

Xは、平成九年七月、媒介業者Yに土地建物の購入の媒介を依頼し、Yとの間で専任媒介契約を締結した。

平成九年八月三十一日、Yの仲介によりXは、

東京都豊島区内の借地権付建物を代金三、四八〇万円で購入する旨の売買契約を締結し、売主Aに手付金二〇〇万円を支払った。本件契約では、同年一〇月末日までに、Aが地主Bから借地権の譲渡につき書面による承諾を得ることを停止条件としていた。同日、Xは、本件売買契約の効力が発生しなかったときは、返還するとの約定の下で、Yに報酬金の内金(実務では前渡金と称することも多い。)として五〇万円を支払った。

Yが借地権譲渡に係る承諾書用紙を作成したところ、Xは、当該承諾書にBの実印の押捺と印鑑証明書の添付を要求した。Bは、本件売買契約締結前に口頭により、Aの借地権の譲渡を承諾していたが、印鑑証明書の添付と実印の押捺を要請されると、従前から借地契約には実印を用いていないとしてこれを拒否し、そのため、本件売買契約の効力は発