

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 判タ一〇二七一六二) 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

生しなかった。なお、Aは、手付金二〇〇万円をXに返還した。

契約不成立により、Xは、Yに支払った報酬金の内金の返還を請求したが、Yはこれに応じなかったため、Xがその返還を求めて提訴したところ、Yは、Xが故意に停止条件の成就を妨げたとして、報酬金の残金を請求する反訴を提起した。

一審判決（八王子簡裁平一〇・一二・八）は、Xが印鑑証明書の添付と実印の押捺を要請したことは、契約違反や停止条件の成就の妨害には該当しないとXの請求を認容し、Yの反訴を棄却した。Yが控訴した。

## 二 判決の要旨

控訴審裁判所は次のような判断を下した。

(1) 本件売買契約には、停止条件として借地権譲渡につき書面による承諾が必要である旨記載されているが、どのような印鑑が押捺されるべきかについては明示的な定めがない。

(2) 一般に、不動産は高額であり、登記手続を行う必要もあるから、当事者の意思の確実性を明確にする趣旨で、不動産売買の必要書類には、実印の押捺、印鑑証明書を添付する取引慣行があることは顕著な事実で

ある。

(3) 借地権付建物の売買では、借地権譲渡について承諾が得られていることは重大な問題であり、この承諾の確実性の担保及び将来の紛争回避のために、地主の実印の押捺及び実印の真正を確認するための印鑑証明書の添付を求めることは、本件契約の約定の内容を求めるものであつて、約旨にかなつた正当なことであり、停止条件を故意に妨害したとはいえない。

(4) よつて、本件控訴は理由がないから棄却する。

## 三 まとめ

借地権の譲渡の承諾について、承諾書に実印を押捺し、印鑑証明書を添付する方法が一般的かどうかは必ずしも断定できないが、認印を用いた承諾書よりも、実印が押捺され、印鑑証明書が添付された承諾書の方が、より証明力が高いといえるから、Xがそれらを求めたことも理由のあることと思われる。媒介業者としては、本件のようなトラブルを避けるために、契約の準備にあたっては、承諾書等に用いる印章の種類についても事前に当事者の了解を得ておくなどの配慮が必要であらう。

### 最近の判例から

(5)

### 当初の媒介業者を外して成約した売買と報酬請求権

（東京高判 平一〇・九・三〇 判タ一〇二四―二二〇） 竹内 俊彦

媒介業者が紹介した購入希望者が売主の希望する条件を満たさなかつたために不成立となつた売買契約が、その後別の業者の媒介に

より同じ当事者間で成約した事案において、売主は故意に当初の媒介による契約を妨害しておらず、また、当初の媒介業者は報酬を支