

年分程度の範囲内の金額が、移転のための資金の一部を補填するものとして認められるべきものである。

(3) それ以上に、高額な敷地権価格と僅かな建物価格の合計額を基に、一定割合を乗じて算出される借家権価格によって立退料を算出するのは、正当事由があり賃借が終了するのに、あたかも賃借権が存在するかのような前提に立って立退料を算出するもので、思考として一貫性を欠き相当ではない。

(4) Yは、昭和六三年一〇月以降賃料を据置き、Xらが本件建物より高額な賃料の住居に移転するため当面必要な資金として十分と思われる立退料二〇〇万円を提示する意思を示しているが、これらのことは、正当事由の補完たり得る。Yの解約の申入れには正当な事由があり、解約の申入れは、効力を有する。

(5) 以上のとおり、原判決は相当であつて本件控訴は理由がないとして棄却した。

三 まとめ

借主は、正当事由についての事実誤認及び立退料の額を不満として控訴したものであるが、本判決は、賃借人の建物使用の必要性は、

住居とすることに尽きており、そのような場合の立退料は、引越料その他の移転実費と転居後の賃料と現賃料の差額の一、二年分程度の範囲内の金額が、移転のための資金の一部を補填するものとして認められるべきものであるとした。そして、賃料据置きとこの額の

立退料の提供は、正当事由の補完たり得るものと認定した。

本判決は、従来からの立退料に対する裁判所の考え方を踏襲したものであるが、裁判所の考え方を踏襲したものであるが、裁判所の考え方を踏襲したものであるが、裁判所の考え方を踏襲したものであるが、裁判所の考え方を踏襲したものである。

(調査研究部次長)

最近の判例から (16)

販売不振の分譲マンションの販売促進と 値引き相当サービスの提供業務

(札幌地判 平二一・一・二二 判タ一〇三九―一五二) 森末 一巳

地方住宅供給公社の販売にかかる売れ行き不振の分譲マンションの販売促進のためにする実質値引きに相当するサービスを一律に提供すべき義務はないとされた事例(札幌地裁判決 平成一一年一月二二日 請求棄却 控訴)

各住戸の分譲を開始したが、本件建物の販売価格は、行政上、敷地の取得費、建物の建築費等の原価の積算によるものと規制されていたため、バブル経済の崩壊による経済情勢の変化等から、近隣の民間分譲住宅との間に価格差を生じ、その売れ行きははなはだ不振な状況にあった。

一 事案の概要
Yは地方住宅供給公社であり、平成三年一〇月から平成四年一二月にかけて、共同住宅二棟(以下「本件建物」という。)を建築し、

そのため、Yは、本件建物の各住戸の敷地についての権利関係を所有権持分から地上権の設定に代えるなどして分譲価額を引き下げ一方、販売に当たっては、宅地建物取引業

者を使用してその促進を図ることとし、平成八年六月業者Sと本件建物の分譲について業務委託契約を締結した。

一方、Yは、本件建物の販売促進策の一つとして、平成六年一月以降、売買代金額を実質的に引き下げる趣旨の下に、購入者に対し、一定額の金銭的利益を「サービス」（以下「本件サービス」という。）を提供することを決めていた。

買主Xら（七名）は、平成八年八月から二月にかけて本件建物の各住戸を買い受ける売買契約を締結したが、その時点での本件サービスは、契約書所定の分譲価格自体は値下げされていないが、サービスとして一〇〇〇万円の範囲内で、支払い免除、室内工事、家具購入を認めるといふものであり、実質的な値引き販売であった。

なお、本件業務委託契約においては、Sが買主から媒介手数料を受け取ることは禁じられていた。

しかし、S社社員Mは、本件各売買契約を締結させるに当たり、Yからの本件サービス額（各一〇〇万円）の一部を領得すること及びXらから媒介手数料を取得することを企て、右契約締結の際、Xらに対し、Yが売買代金とは別に一〇〇〇万円の本件サー

ビス額を負担するものであることを秘し、Xらにサービスの限度額を誤信させ一〇〇〇万円とYが応じた値引き額との差額をXらに取得させず、Yからの送金を受けて自らが取得するとともに、SとYの合意に反して、Xらに対し、媒介手数料を請求してそれを支払わせた。

なお、Mは、本件につき、Yに対する詐欺罪で審理を受け、懲役二年八月の実刑判決が確定している。

二 判決の要旨

本件の主たる争点は、①Xらに対し一律に一〇〇〇万円相当のサービスを提供するYの義務の有無及び②従業員Mの被用者性（YのMに対する指揮監督責任）の有無の二点である。

本判決は、争点①について、大要、Xら主張のサービスは、いわゆるバブル経済崩壊後の不動産不況により、Yの分譲マンションの売れ行き不振だったという状況を踏まえて、「売買契約を成立させるために、あくまでも個々の買主の態度に応じて売主として提供に應じるべき経済的利益の限度として定められたもの」に過ぎないと認定した。また、Xらは、Yが地方住宅供給公社として公的性格を有するので、購入者に対し、一律にサービスを提供すべき義務を負うとした点については、

Yによるマンションの分譲自体は通常の私法上の取引であること、及び各分譲価格が均一のものではないことからすれば、サービス額が購入者ごとに一律のものとしなければならぬ理由にはならないと判示し、結論として、このような義務は認められないから、争点②について判断することなく、Xらの請求はいずれも棄却された。

三 まとめ

バブル経済崩壊後の不動産不況に伴い、不動産価格が低迷し、売れ行き不振を払拭すべく、主としてマンション分譲価格を値下げする動きが見られる。この分譲業者側の動きに対しては、値引き販売前に購入した者から、自分が購入したマンションの資産価値が減少することを理由に、値引き相当額の損害賠償又は値引き販売の差し止めを求めるといふ事実が生じている（損害賠償について東京地判平八・二・五「請求棄却」、差止の仮処分申請について大阪地決平五・四・二二「申請却下」）。

本判決では、Yに値引き販売の義務はない旨を判示しているところ、本来、分譲価格は契約当事者の交渉により決定されるものであり、このような交渉を経ることなく、一律にYが、Xら購入者に対し、値引き販売する義

務を負っていたと解するのは、通常の契約成立過程から見ていささか不自然と見られるであろう。

本判決は、分譲価格については不動産市況を踏まえて分譲業者が自由に決定できるという従前の裁判例の流れに従っているものと思われるが、値引き販売を巡り、値引き販売を

「しない義務」の有無が問題とされた従前の裁判例と異なり、売買契約を媒介した者により値引き分が領得されたという特殊事情があるものの、値引き販売を「する義務」の有無が問題とされている点で、値引き販売に関する新たな法的問題を包含しており、参考になると思われる。

最近の判例から

(17)

公団住宅の値下げ販売

(東京地判 平二・八・三〇 判タ一〇三九―二八五)

森澤 達也

旧住宅・都市整備公団(現都市基盤整備公

団)による公団住宅の値下げ販売について、

値下げ販売以前に購入した原告らによる、契約履行請求権、債務不履行による損害賠償請求権、不法行為による損害賠償請求権等に基づく請求がいずれも棄却された事例(東京地裁平成二二年八月三〇日判決 控訴 判例タイムズ一〇三九号二八五頁 判例時報一七二一号九二頁)。

一 事案の概要

Xら三九名は、平成五年二月から平成八年二月にかけて、住宅・都市整備公団(平成二一年一〇月、都市基盤整備公団がその権利義務を承継)から横浜市都筑区所在の本件団地の分譲住宅につき譲渡を受けた。

本件団地は、三棟、計二〇三戸から成り、平成九年七月三十一日時点で一三六戸が売買され、

六七戸が売れ残っていた。そこで公団は、平成九年八月以降、公団住宅の売れ残り部分について値下げ販売することを決定し、本件団地については、平均二〇・四パーセント値下げすることを決定した。

この決定についてXらは、譲渡代金に平均値下げ率を乗じた金員相当の損害等を被ったと主張して、公団に対し、契約履行請求権、債務不履行による損害賠償請求権、不法行為による損害賠償請求権等に基づき、平成一〇年三月、訴を起こした。

Xらの主張は、主として次の通りである。

(1) 公団は、譲渡契約上、同一の団地においては同一の価格体系によって各住宅の譲渡対価を決定しなければならない原則(同一団地同一価格体系の原則)を遵守すべきであり、後に、新たな価格体系を適