
最近の判例から (1)－破産会社との取引－

破産会社売主との売買契約において、破産会社の元代表者に代理権があったとする買主の主張が棄却された事例

(東京高判 平29・10・11 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

破産した会社の元代表者を売主代理人とする土地売買契約を締結した買主が、売主の契約不履行を理由に、契約の解除、手付金の返還及び違約金の支払いを請求したが、原審が全て棄却したことから、手付金の返還のみに請求を凝縮して控訴した事案において、売買契約当時、売主代理人は売主会社の代表権も代理権も有しておらず、売買契約は成立していないとした原判決は相当としてその請求を棄却した事例（東京高裁 平成29年10月11日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 売主の前提事実

裁判所は、平成24年2月、売主Y（被告・被控訴人・不動産業者）に対する破産手続開始決定をし、B弁護士が破産管財人となった。同裁判所は、平成25年5月、前記破産手続につき、費用不足による破産手続廃止の決定をし、同年7月にYについて閉鎖登記がされた。

平成28年8月、Yの清算人としてCが選任され、Yの法人登記が復活した。

(2) 事案の概要

平成26年12月（売主Yの破産手続開始決定後、費用不足による破産手続廃止が決定され、閉鎖登記がされている時点）、買主X（原告・控訴人・法人）は、本件不動産について、Yを売主とする売買契約を、Yの代理人と称するA（Yの元代表者で、Yの代理人の肩書きであった）との間で、売買代金2億5000万円を締結し、手付金3000万円を支払った。本件

売買契約は、Yにおいて、本件土地の境界確定・本件土地上に存する建物の賃貸借契約の解約と賃借人の立退き・整地工事・未登記の農業用建物の解体・本件土地の分筆を完了させることを条件（本件条件）に、Xは残代金を支払うこととされていた。

Xは、Yが契約日から2年以上経過しても本件条件を履行しないことから、本件売買契約の解除、支払済みの手付金の返還及び違約金の支払いを求めて提訴した。

原審は、本件売買契約当時、AはYの代表権も代理権も有しておらず、売買契約は成立してないとして、Xの請求を全て棄却した。

原審がXの請求を棄却したことから、Xは違約金5000万円の支払いを求める請求を取り下げ、手付金3000万円の返還のみに凝縮して控訴した。

Xは、「①Aの代表権は破産手続廃止決定により復活したのであるから、本件売買契約はX・Y間の契約として成立した、②YはAを代理人として行動していた、③AがYの代理人でないとしても、YがAの法律行為を追認している」、以上の原審での主張に加え、「④受任者である取締役の破産により委任契約が終了した場合ではなく、委任者である会社が破産した場合であるから、取締役が解任されたり、欠格事由に該当したり、死亡した場合に当たらず、受任者である取締役Aに委任契約を継続すべきでない事情はないので、原則に従って会社法351条1項の規定がされるべきである、⑤Aは控訴人の株主であるから、

自らを代理人と定めて行動すれば、代理人であると認めるのが正しい法解釈である、⑥AはXから手付金3000万円を領得している」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、原審同様Xの請求を棄却した。

(1) 会社と取締役の間の契約関係は委任契約であり、会社が破産手続廃止決定を受ければ、当該委任契約は終了するから、取締役は会社の破産により当然その地位を失う。

すると、破産手続開始決定を受けた会社について、破産管財人が選任され、その後破産手続廃止決定がされたとしても、従前の代表取締役について、代表権が復活するとか、従前の代表権に基づいて権利義務を行使できるということにはならない。

(2) 本件契約当時、Yにおいて代表権を行使できる者がいたことは証拠上認められない。

すると、YがAに対して代表権とは別に個別の代理権を授与したということもあり得ず、この点に関する主張はそれ自体失当である。

(3) AがYの代理人を名乗っているからといって、Yがこれを追認したということにはならない。

(4) 民法653条では、受任者だけでなく委任者が破産開始決定を受けたことも委任の終了事由として規定されている。

そして、破産手続が異時廃止になったとしても、既に財産に関する行為を内容とする委任契約は終了しているのであり、旧取締役が財産の管理処分権を有するに至ると解すべき理由はない。

(5) AがYの株主であるか否かは定かではない上、会社法所定の手続に則ってAがYの代理人に選任されたとの主張立証もない。

(6) Xが3000万円を振り込んだのはAの口座

であって、YがXから3000万円を受領したと認めることはできない。

(7) 以上によれば、Xの請求を棄却した原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件は、破産した売主会社と不動産売買契約を締結した買主が、同契約を解除するとして、手付金の返還を求めて控訴したが、そもそも売主会社との契約は有効に成立していないと判示され、棄却された事例である。

買主は、売買契約を締結した相手方は売主会社であると認識していたようであるが、売主として契約締結に携わった売主会社の元代表者は、契約締結時点で財産の管理処分の権限がない無権代理人であった。契約締結時点で売主会社は破産しており、破産管財人として弁護士が選任されていたにもかかわらず、元代表者は売主会社を装って契約締結したものである。

なお、本件裁判においては、契約締結に携わった元代表者と、元代表者が領得した3000万円の行方については明らかにされていない。

契約締結前に、買主が、法務局出張所にて登記事項証明書を確認していれば、売主会社の状況は容易に把握できたと思われるが、本件においては怠ったようである。

契約の相手方が、法人である場合の登記事項証明書の確認、代理人である場合の代理権限の本人への確認などは基本的な確認事項であり、あらためて留意されたい。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (2)－地面師事件－

誤った本人確認情報を提供した弁護士に売主の成りすましを疑うに足る事情はなかったとして、原審判決を変更し賠償請求を棄却した事例

(東京高判 平29・6・28 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

所有者に成りすました者に不動産の売買代金を騙し取られた買主が、売主の誤った本人確認情報を提供した弁護士に対して損害賠償を請求した事案の控訴審において、その弁護士に所有者の成りすましを疑うに足る事情はなかったとして、買主の請求を一部認容した原審判決を変更し、その請求を全て棄却した事例（東京高裁 平成29年6月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件事案は概略すると、買主X（原告・個人）が、売主との間で売買契約を締結し、代金の一部2億4千万円を支払い、所有権移転登記経たところ、後日、その売主は所有者に成りすました者（以下「自称A」）であったことが発覚、本件不動産の所有権を得られなかったことから、Xが売主の誤った本人確認情報を提供した弁護士（被告）に不法行為に基づく損害賠償を請求したものである。詳細については、RETIO 108号134頁を参照していただきたい。

原審は、「自称Aより提示された遺産分割協議書に相続開始日等に誤記があるうえ、高齢者が多額の現金を受領する異例で安全性を欠くものであったこと等から、成りすましを疑うべき事情があった」としてYの注意義務違反を認め、これと相当因果関係のあるXの損害についてXの過失相殺（4割）後の1億6044万円余の支払いをYに命じたが、X・Y両者ともこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原審の判断を変更し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、弁護士であるYが売主の代理人であると認識し、本件売買契約が売主本人の意思に基づく契約と信頼していたため、Yは高度の注意義務を負うと主張する。

しかし、Yは、自称Aから売買契約への立会いを求められ、これを承諾したものであり、依頼内容は必ずしも明らかではない。また、不動産登記法において、資格者代理人の資格の差異によって義務の内容が異なるとする定めはないことから、本人確認に際して、一般に弁護士が司法書士よりも高度の注意義務を負うとは認められない。

(2) Xは、自称Aが成りすましによるものであることを疑うに足る事情があったから、本人確認資料として提供された住基カードのQRコードを読み取る作業を行うか、Aの自宅に赴いてA本人やその近親者と面談をする等により本人確認を追加して行う注意義務を負っていたと主張する。

しかし、Yは自称Aと面談し、その際本人確認資料として提示された住基カード（後日偽造と判明）を手にとって見た限り違和感はなく、写真が付け替えられたりした様子や改ざんされた形跡もなく、他にも不自然な点はないと認識した上、Yが自称Aに生年月日等を尋ねた際にも、正確に回答がなされ、特段不自然な点はなかったことから本人確認情報

を提供したものである。そうすると、Yにおいて知り得た事情に照らし、自称Aが申請の権限を有する登記名義人であることを疑うに足りる事情があるときは格別、そうでない場合にまで、不動産登記規則に定める方法以外の本人確認をすべき義務を負うことはないといふべきである。

(3) また、以下の点を踏まえれば、自称Aが登記名義人であることを疑うに足りる事情があったとは言えず、Yにおいて、自称Aの自宅を訪問して、A本人ないし近親者に面談するあるいは、QRコードを読み取る等、住基カードの提示を求める方法以外の方法によって本人確認すべき注意義務があったとは認められない。

- ① Yが、自称Aに対し、弁護士関与の必要性を尋ねたところ、本件不動産が夫の遺産であり、不動産の売買が初めてで不安であること等を述べたものであり、その内容に特段不自然な点があるとはいえないこと。
- ② 自称Aは、所有権移転登記を受けた2か月余りに後に登記識別情報を紛失したと説明したが、かかる事態は頻繁にはないとしても、およそあり得ない事態とまでは言えないこと。
- ③ 遺産分割協議書の相続開始日等の日付が誤っていたとしても、これに押印された印影は添付された印鑑登録証明書と同一ないし酷似しており、印鑑登録証明書自体にも不自然な点はなかったこと。
- ④ 本件売買契約の代金額は多額であるにもかかわらず、現金一括払いであったものの、Yがこれを認識したのは、契約締結の際であったこと。
- ⑤ 自称Aは、Aの年齢より若い風貌であったとのことだが、外見は個人差があるうえ、売買契約に立会った者の中に、自称Aの本人性に疑念を述べた者はいなかったこと。

(4) 以上によれば、Yにおいて、本人確認情報を作成する際に相応な調査・確認を行っている認められ、原判決中Y敗訴部分を取り消した上、Xの請求を棄却することとする。

3 まとめ

本控訴審では、Yが行った本人確認方法の手順等を検討した結果、Yには売主成りすましを疑う特段の事情はなかったとして、原審の判断が変更されたものである。その後、本判決を不服としたXは最高裁に上告したが、棄却されている。

司法書士が本人確認等を行う場合の注意義務の程度について示された判例として、「司法書士は、登記義務者の代理人と称する者の依頼を受け所有権移転の登記申請をするにあたり、依頼者の代理権の存在を疑うに足りる事情がある場合には、登記義務者本人について代理権授与の有無を確かめ、不正な登記がされることがないように注意を払う義務がある。」(最三判 昭50・11・28 集民116-557)がある。また、「登記確認情報の作成にあたり売主の成りすましを疑う事情はなかったとして、司法書士の注意義務違反を否定した事例」として、東京地判 平27・11・10(判例時報2308-90)などが見られる。

昨今、精巧に偽造された本人確認書類等による地面師事件が見られるが、本人確認情報を提供する司法書士等は、成りすましを疑う特段の事情がなければ、より詳細な本人確認作業を行う義務までは負わないとされることから、取引に司法書士・弁護士等が関与する場合であっても、本人確認について当事者及び媒介業者が自身の責任で十分に注意を払ったうえで、取引を進める必要があると言えよう。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (3) – 第三者の違法行為と履行不能 –

第三者の違法行為により不動産の引渡義務を履行できなかった売主に対する買主の違約金請求が棄却された事例

(東京地判 平28・7・12 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

売主に成りすました第三者が売買不動産の所有権移転手続き等を行ったため、催告期限までに売買不動産の引渡義務を履行できなかった売主に対し、買主が違約解除したとして違約金の支払を求めた事案において、引渡しができなかったことについて売主に帰責性はないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年7月12日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年7月10日、買主X（原告・法人）は、売主Y1（被告・法人）所有の土地及び売主Y2（被告・Y1代表者）所有の建物（本件不動産）について、Yらと代金5億9000万円、決済日を同年9月11日、違約解除の場合の違約金を代金の20%とする売買契約を締結し、手付金5900万円を授受した。

ところが本件不動産は、Y2に成りすました第三者Cにより、平成27年8月3日付売買を原因として、A社への所有権移転登記及びB社の根抵当権設定仮登記が経由され、本件建物の鍵はドアノブごと付け代えたり破壊されるなどがされた。

CのA社等への登記手続きは、Y2の偽造運転免許証を用いて、7月23日にYらの登録印の改印届けを行い印鑑証明書の交付を受け、公証人による本人確認情報を得て、本件不動産の権利証を紛失しているとして法務局に申請されたものであった。

この時、不動産登記法23条2項に基づく通

知が転送不可の郵便によってY2の登記住所にされたが、住所移転をしていたY2は当該通知を受け取ることはできなかった。

同年8月20日にA社への所有権移転等がなされたことに気づいたYらは、翌日に不動産処分禁止の仮処分を申し立てるなどの対応をしたが、決済日までに登記名義を回復することはできなかった。

Xは、Yらに対し、同年9月12日到達の書面により、同日後7日以内に本件不動産の所有権移転登記手続及び引渡しが可能になったとの連絡がない場合には、本件売買契約を解除し、手付金及び約定の違約金を支払うよう通知した。Yらは、Xに対し、同年9月18日、手付金5900万円を返金した。

Xは、決済日においてYらが本件不動産の引渡し義務を履行しなかったとして、Yらに対し、売買契約の債務不履行による約定の違約金1億1800万円及び遅延損害金の支払を求める本件訴訟を提起した。

これに対してYらは、決済日に本件不動産の所有権移転登記手続等を行うことができなかったのは、Yらに成りすました第三者が、偽造の運転免許証等を用いてA社に所有権移転登記手続をし、B社を権利者とする根抵当権設定仮登記を了したためであり、債務不履行が第三者の行為による場合で、債務者に予見可能性及び結果回避可能性がない場合には、債務者に帰責事由はないから、Yらは債務不履行責任を負わないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示して、Xの請求を棄却した。

本件登記手続等の不履行は、Yらではなく、A社らの違法行為によりもたらされたものであり、第三者の行為による債務不履行といえる。そして、第三者の行為であって、債務者に予見可能性及び結果回避可能性がない場合は、その債務不履行責任を債務者に帰責することはできないものと解される。

本件登記手続については、不動産登記法23条2項に基づく旧住所宛の通知は、移転先の住所に転送されないように転送不可の取扱いによる郵便によって行われるので、登記簿記載の旧住所に送付された郵便は、移転先の住所に転送されることはないから、その郵便をY2は受け取ることは出来ず、Yらには、本件登記の予見可能性及び結果回避可能性は認められない。

Yらは、A社等への登記手続が判明した後、直ちに本件不動産の処分禁止仮処分申立てをしたが、Yらが法的手続を通じて、本件売買契約の引渡日ないしXが催告した期限までに本件不動産の移転登記手続を履行するのは不可能であったことが認められる。

Xが、決済日が経過した後に、Yらの所有権移転登記手続抹消請求訴訟の結果を待たずして、Yらに債務の履行を催告した上で、本件売買契約を解除することも、契約の拘束からの早期離脱として許容されると解されるが、Yらが所有権移転登記手続を期限までになすことが不可能であった以上、Yらの引渡義務の不履行についての善管注意義務違反は、上記のXの履行催告を満たすことができないという結果には影響が及ばず、よって、本件売買契約の債務不履行について、Yらに帰責性を認めることはできないので、Xの違

約金の請求は認められない。

なお、本件売買契約は、引渡前の不動産の滅失・損傷について、天災地変その他売主または買主のいずれの責にも帰すことのできない事由による解除の条項を定めており、第三者の行為によって、本件売買契約の期限における履行が困難になった本件も同様に扱うのが相当と解される。同条項により本契約が解除された場合、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還することになっており、YらはXから受領した手付金を既に返還している。Xに実損が生じていた場合は、その負担も問題になるが、本件においてXが主張する実損害を裏付ける証拠はない。

よって、XのYらに対する請求にはいずれも理由がないから棄却する。

3 まとめ

最近、地面師被害に関する裁判例がよく見られるが、本件は、土地所有者が地面師により売買取引を妨害された珍しい事案である。

また、相手方に契約の履行ができない相当の事情がある場合には、売主・買主が協議してその後の対応を決めるのが一般的であるが、決済日翌日に、一週間以内の履行を要求し、できなければ違約解除とする買主の対応も珍しい。

しかし、本件判示のとおり、第三者の行為であって、債務者に予見可能性・結果回避可能性がない場合は、債務不履行責任を債務者に帰責することはできないのであって、協議によって、決済日を延長する合意を行うか、契約を合意解除するか、あるいは、売買契約書の危険負担の条項を類推適用して合意解除とするのが、信義則に則った適切な対応ではなかったかと思われる。

(調査研究部主任研究員)

最近の判例から (4)－新築マンション分譲時の履行義務－

平置駐車場の提供義務違反・オプション工事の不完全履行を理由とする新築分譲マンション買主の違約解除の主張が棄却された事例

(東京地判 平29・9・5 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

新築分譲マンションの買主が、売主の平置駐車場の提供義務違反、オプション工事等の履行不完全により契約を解除したとして、手付金の返還と違約金の支払いを売主に求めた事案において、売主に売買契約に違反する債務不履行はなく、残代金支払いを拒絶した買主に対する売主の違約解除は相当であるとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁平成29年9月5日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年2月、買主X（原告・法人）と売主Y（被告・マンション分譲業者）は、新築分譲マンションの一室（本物件）を、売買代金8,244万円、手付金413万円、残代金を同年6月末日までに支払うとした売買契約（本件契約）を締結した。

その後、本物件の引渡しに関し、XとYとの間で、下記のやり取りが行われた。

- ①同年5月の現地確認において、提供予定の平置駐車場に傾斜があることにXが不満を述べたことから、Yはその要望に応じて代替として機械式駐車場を提供したが、当該駐車場では、Xの車幅の広い外車の両輪がパレットの側面を擦ることになった。
- ②バルコニーからルーフバルコニーへの跨ぎ部分の踏み石に安定感がないとしたXの要望により、Yは手摺り付きの金属製階段を設置した。Xはさらに、踏み面に貼る素材を木製の板に、金属製の手摺り断熱材を貼

る旨の要望をしたが、Yはこれを断った。

- ③Xは、オプションの設計変更として、居室の開き戸を引き戸に変更を依頼したが、引き戸は引き残しのあるものであった。

Xが上記①～③の対応をYに求め譲らず、本件契約の決済に応じないことから、同年9月、YはXに対し、前記①～③の主張は、契約の履行を拒む理由にはならないこと、YはXの新たな追加要望には対応できないこと、同通知書到達後2週間以内に残代金を支払わないときは違約として対応する旨を通知した。

Xは、上記①～③はYの債務不履行にあたるなどとして、手付金の返還及び違約金の支払い計826万円の支払を求める本件訴訟を提起した。

同年10月、Yは、本件提訴によりXは本件契約を履行する意思がないことが明示されたとして、Xに対し、本契約の解除及び手付金413万円を違約金として没収する旨を通知した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 平置式駐車場の提供義務違反について

Xは、平置式駐車場に傾斜があることを問題とするものの、本件駐車場にある傾斜は、緩やかなものであること、この程度の傾斜は、本件駐車場から道路方向への水はけのためにも必要な仕様であることが認められ、Yに平置式駐車場の提供義務違反があると認めることはできない。

(2) ルーフバルコニーの危険防止措置義務違反について

当初設置されていた踏み石についてルーフバルコニーの危険防止措置義務違反があるとXは主張する。踏み石は下にゴムが敷かれ安全性に何ら問題はないものであったが、安全性に欠くとのXの指摘を受け、Yは安全性に問題のない滑り止め対策が施されている手摺付きの金属製階段を無償にて設置しており、Yにルーフバルコニーの危険防止措置義務違反があるとは認められない。

(3) オプション工事の不完全履行について

居室の開き戸を引き戸に変更するオプション工事を行うにあたり、施工会社のA社からXに送付された見積書には、引き残し部分があることが明示された設計図が添付されている。Xはこれらの見積書の引き残し部分の記載について特段の異論や質問を述べることなく、引き戸への変更工事を承諾していること、この引き残しがあることにより、引き戸の把手部分が戸袋に収納されず、引き戸を戸袋から引き出しやすいという利点もあること、Yは引き戸への変更工事の工事代金を半額に減額することについてA社の了解を取り、Xにおいても引き残しがあることに不満を持ちながらも、代金減額による対応を了承したことが認められることから、オプション工事についてYの不完全履行があるとのXの主張には理由がない。

(4) 結論

以上によれば、Yに本件売買契約に違反する債務不履行があるとは認められない。そして、Xは、約定の期限までに残代金を支払わず、Yがその履行の催告をしたにもかかわらず、これを支払わなかったため、Yは、本件売買契約を解除してXがYに交付した手付金を違約金として没収するとしたものであるところ、Yに本件売買契約に違反する債務不履

行はなく、Xがこれを理由として契約の履行を拒むことはできないから、Yのこの解除により本件売買契約は解除されたものと認められ、Yは、本件売買契約の約定により、手付金を没収することができる。

よって、Xは、Yに対し、手付金の返還及び手付金相当額の違約金の支払を求めることはできない。

3 まとめ

判決文の内容からすると本件事案は、新築マンションの売買において、提供された駐車場、オプション工事等の売主の対応を不満とした買主が、残代金を支払わずにさらなる譲歩・対応を売主に求め、買主のたび重なるサービスの要求には対応できないとした売主が、買主の履行遅滞を理由に違約解除を行った事案と見受けられる。

未完成物件の新築マンションを契約した際に引き渡し前の内覧会等で希望していた建築仕様や眺望等が買主のイメージしていたものと違っていたことでトラブルとなることがある。また、新築マンションの購入時には、契約書・重要事項説明書及び膨大な添付書類が多く、買主も十分な理解を得ないまま契約を取り進めることがある。

このようなトラブルを防ぐには、販売会社営業担当者は、顧客のニーズによく耳を傾け、顧客が何を要望しているかを理解し、その上でポイントを得た説明書面を通して、丁寧に説明することが大切である。新築マンションに限らず、既存住宅等のリフォーム工事においても同様の注意が必要と思われる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (5)－購入目的と建物瑕疵－

シェアハウスとして賃貸されている建物を購入した買主の瑕疵による損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平29・1・12 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

売主によりシェアハウス用途に改装され、賃貸中であった建物を購入し、購入後の管理を売主に委託した買主が、売主の瑕疵担保責任および管理委託契約の債務不履行に基づく損害等の賠償を売主に請求した事案において、買主の請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成29年1月12日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成20年頃、AはY（被告・宅建業者）に対して、昭和48年築の東京都内に所有する空き家となった二世帯住宅の建物（以下、「本件建物」という）の利用方法について相談したところ、Yが本件建物を賃借し、シェアハウスに改装して、管理運営を行うこととなった。その後、YはAより本件建物の売却を依頼されたところ、平成22年3月、Yは一旦これを取得したうえで、X（原告・個人）に7900万円で売却し、引渡と同時にその管理についてXから委託を受けた。なお、契約締結に先立ち、YはXに対して、本件建物内外を案内のうえ、違法建築部分を示す図面等を交付した。

平成23年5月、YはXに対して、本件建物が築後37年を経過したことから、改修工事を行うことを提案したものの、その直後のやり取りの中で、Yは「一言で申し上げてXオーナーの望まれる工事等の諸対応に関し、その満足度を満たすことに自信ありません。」と記載したメールを送信した。同年7月、Xは

Yに対して、管理委託契約の解除を通知し、その2か月後に同契約は解除された。

同年9月、XはYに対して、本件建物にはシェアハウスとして運営するのに不可欠な共用スペースの点検口がない等10項目の瑕疵があるとして、その補修費用等の支払いをYに求めたが、Yはこれを拒絶した。

平成24年5月、Xは本件建物の大規模な改修工事を行ったが、その後、その際に判明したのも加えて20項目以上の瑕疵があるとして、請求を拡大したが、Yはその支払いも拒絶した。

平成25年6月、Xは調停を申立てたが、Yは責任を認めず、これも不調に終わった。

同年9月、国土交通省が、シェアハウスは建築基準法所定の特殊建築物としての「寄宿舍」に該当する旨の見解を発表し、その規制が及ぶこととなった。

平成27年3月、XはYに対して、本件建物にはシェアハウスとして多数の瑕疵がある、Yには管理契約上の義務違反がある等として、計3167万円余の支払いを求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、大要以下のとおり判示し、XのYに対する請求を棄却した。

(1) 本件建物の瑕疵の有無について

売買契約の目的物に瑕疵があるか否かは当該売買契約において予定されていた品質・性能に照らして判断すべきであり、売買契約の

当事者において目的物がどのような品質・性能を有するものとして予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念等をしんしゃくして判断すべきである（最三判 平22・6・1 民集64-953等）。

本件建物のシェアハウスとしての利用については、平成25年9月の国土交通省の見解発表によって、防火・避難・衛生等の面での公法的規制が及ぶことになったものであり、それまでは一般的な居宅とは異なる特殊な建築物であるという取引観念はなかったといえる。また、Xは、Yがシェアハウスに改装した昭和48年築の建物を、違法増築部分を示す図面を受領し、建物内外を確認のうえで購入している。したがって、本件不動産に瑕疵があるか否かは、これらを前提に判断することとなる。

そうすると、Xが建物の瑕疵である旨主張する項目はいずれもこれを認めることができず、瑕疵があったことを前提とするXの請求は全て認められない。

(2) Yが管理委託契約に違反したか

Xは、平成23年7月にYに対して管理委託契約の解除を通知した直後に改修工事に着手する予定であったところ、Yが工事業者の顔写真や氏名を事前に掲示するよう求めたことにより着工が遅れた旨主張するが、管理業務の一環として安全管理業務を受託しているYが、かかる要求をすることに違法性がないことは明らかである。

(3) Yは管理業務手数料の返還義務を負うか

平成23年5月にYはXに対して、Xが希望するような管理業務について対応できない旨連絡したことは認められるが、その後もXは、Yが管理業務を行っていることを前提としたやり取りをYと行っていること、Yは同年8月分までの管理業務報告書を作成し、手数料等控除後の賃料等をXに対して支払っている

ことからすれば、Yのその連絡が契約解除の申出であったとは認められない。

(4) 結論

以上によれば、Xの請求は、その余の点について判断するまでもなく、いずれも理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

本件は、シェアハウスとして運営されている建物を購入し、その管理運営を売主に委託した買主が、建物の瑕疵担保責任、ならびに管理委託契約の債務不履行等に係る損害の賠償を求めたものの、その訴えが棄却された事例である。

シェアハウスに関しては、この10年位でその市場が急拡大した一方、平成25年9月に国土交通省が前記の見解を示すまでは、建築基準法上の取扱いが明確とは言えなかった。本事案については、その見解が示される以前に売買契約締結・引渡がなされているものであり、事後的に示された見解と合致しない事項が瑕疵にはあたるものではないとされた本件判断は、特段違和感を覚えるものではない。

近時、シェアハウスの販売・運営を行う企業の経営破綻に関する話題がマスコミで取り上げられているが、賃貸マンションの建築についても、建物建築工事を請負い、竣工後の管理を受託した業者に対して不当な勧誘を行ったとして損害賠償請求が認められた事例（平28・10・14 東京地判 RETIO109-102）も見受けられる。これらのように勧誘方法に問題があるケースもあろうが、賃貸事業を行うにあたっては、事業である以上これに伴う様々なリスクがあることを十分認識のうえ取り組む必要があると言えよう。

最近の判例から (6)－中古ビルの瑕疵担保責任－

買主が瑕疵と主張する建物の不具合は、中古ビルにおいて通常生じうる経年劣化であるとして、買主の賠償請求を棄却した事例

(東京地判 平28・7・14 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

購入した中古ビルに、外壁の爆裂や雨漏り等の瑕疵があったとして、買主が売主に対し、売買契約の瑕疵担保責任条項等により損害賠償を求めた事案において、買主が瑕疵と主張する建物の各不具合は、中古ビルにおいては通常生じうる経年劣化であるとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年7月14日判決 請求棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年6月、買主X（原告・個人）は、媒介業者Aの媒介により、売主Y（被告・法人）との間で、築23年を経過する6階建オフィスビル（本件建物）につき、代金を1億6800万円とする売買契約を締結した。同年9月、XはYより本件建物の引き渡しを受けたところ、

- イ) 外壁の爆裂
 - ロ) 5階の雨漏り
 - ハ) 1階排水管の漏水
 - ニ) 4階居室内の手すりの取付部分の緩み
 - ホ) 4階リビングのクレセントの脱落
 - ヘ) 4階ベランダの水道管の腐食
- の不具合を発見した。

Xは、これらの不具合は瑕疵でありYには、

- ①売買契約の瑕疵担保責任条項に基づく賠償責任がある。
- ②Yは本件建物内各居室の不具合を見せず、エレベーター保守管理契約の契約条件を提供しないなどの説明義務違反がある。
- ③平成26年11月までには、瑕疵の存在を認め

その補修を約したのに履行しなかった債務不履行がある。

として、Yに対し、Xが当該不具合の補修に要した費用等385万円余の賠償を請求する本件訴訟を提起した。

これに対してYは、

- ①本件建物は築23年の中古ビルであり、Xが瑕疵として主張する部分はいずれも通常の経年劣化によるものである。
 - ②YはAに媒介を依頼して重要事項説明等の業務を委ねたのであるから、Xに対する説明義務を負わないし、Xから求められた説明を拒んだこともない。
 - ③Yは平成27年1月までにはXの要望する補修工事を行いたい旨を伝えていたが、Xはこれを了承しなかった。これは履行の提供を拒絶されたというべきものである。
- と反論した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却し、訴訟費用は全額Xの負担とした。

(1) 本件建物の瑕疵の有無について

Xは、本件建物には複数の瑕疵が存在すると主張するが、証拠によれば、それらはいずれも瑕疵とは認められない。

イ) 外壁の爆裂は、重大なものとは言い難く、築23年の中古ビルにおいては通常生じうる経年劣化によるものと考えられる。

ロ) 5階の雨漏りは、漏水が生じていたことは認められるが、その詳細までは判然とせ

ず、防水機能の低下が原因であったとしても、経年劣化として合理的に理解できるものである。

ハ) 1階排水管の漏水は、その有無及び状況は判然とせず、漏水が生じていたとしても、経年劣化として合理的に理解できるものである。

ニ) 4階居室内の手すりの取付部分の緩みは、これが生じていることは認められるが、経年劣化の限度を超えて瑕疵と評価すべきものであるとは認められない。

ホ) 4階リビングのクレセントの脱落は、経年劣化として合理的に理解できるものである。

ヘ) 4階ベランダの水道管の腐食は、経年劣化として合理的に理解できるものである。

なお、Xに交付された物件状況等報告書には上記イ)、ロ)、ハ)、ニ)、ヘ)の不具合はいずれも「発見していない」との記載があるが、これはYが現在知っている売買物件の状況について説明したものであって、その記載内容が全て客観的事実に合致することを前提として取引内容が決定されるものとは考えられないから、同報告書の記載が上記認定判断を左右するものではない。

(2) Yによる説明義務違反の有無について

Yは本件建物の売却について宅建業者であるAに委託していたのであるから、契約条件に影響を及ぼしうる情報についての説明も第一次的にはAから行われることが想定されており、これらの事項についてYは原則として説明義務を負っていなかったというべきである。またYがXから求められた説明を拒んだり、ことさらに虚偽の説明をしたなどとの事実の立証があったとも認められない。

(3) 事後的な補修合意の成否及びその不履行の有無等について

認定事実によれば、Yが補修を約束したと

の事実を認めることはできない。また、Yが業者に依頼して本件建物の補修作業を行い、さらに追加工事を行う旨の申し出をしていたことは認められるが、上記一連の行為は任意でのアフターサービスとして行われたものと考えるのが自然であり、YがXに対して瑕疵を補修する旨の合意に基づく法的な債務を負っていたと認めることはできない。

3 まとめ

本件は中古建物の売買において、買主指摘の不具合が、売主が担保責任を負う隠れた瑕疵に該当するかが争われた事案である。

瑕疵とは、売買の目的物が通常有すべき品質・性能を欠いていることを指し、隠れた瑕疵とは、契約締結の当時買主が過失なくしてその存在を知らなかった瑕疵をいう（大審判大13・6・23 大13（オ）101号）が、買主指摘の不具合が本件建物において瑕疵に該当するかは、築23年を経過する中古建物として、通常有すべき品質・性能を有しているか、売主・買主の間において本件建物がどのような性質を有することが予定されていたかについて判断されるものであり、買主が瑕疵と主張する不具合がすべて経年劣化によるものとした本件裁判所の判断は妥当なものと考えられる。

また、「買主に交付された物件状況等報告書は売主が現在知っている売買物件の状況について説明したものであって、その記載内容が全て客観的事実に合致することを前提として取引内容が決定されるものとは考えられない」との本件判示は、実務上参考になるものと思われる。なお、買主側にも現場での物件確認が重要であることを再認識させるものもある。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (7)－検査済証に係る説明義務－

建物検査済証がないことの説明義務を怠ったとして、買主が仲介業者に求めた損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・3・18 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

買主が、仲介業者の従業員が建物検査済証を備えていない旨を説明すべき義務を怠ったため、転売できると信じて購入したが、転売のためには建物を一旦解体した上で再建築せざるを得なくなったとして、仲介業者に対し、説明義務違反を理由とする損害賠償を請求した事案において、居住用としか聞いていない仲介業者は、居住目的の購入に照らしては必要かつ十分な説明をしたとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 棄却 平成28年3月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成17年8月21日、買主X（原告）は、中古建物の売買契約に先立って、媒介を依頼した仲介業者Y1（被告）の従業員Aと売側仲介業者Y2（被告）の従業員Bから、重要事項の説明を受け、重要事項説明書に署名押印した。

本建物は、平成6年1月に建築された木造スレート葺2階建の建物で、平成5年11月4日に建築確認を受け、建築確認通知書を取得していたが、検査済証は取得していなかった。

なお、Xは、本建物を居住目的で購入しており、AとBに転売目的で購入する旨を述べたことはなく、また、AとBは、Xへの説明に当たり、本建物は検査済証の交付を受けていないことを説明したことはなかった。

同月24日、Xは、2520万円で購入する旨の売買契約を締結した。

同月30日、Xは本建物の引渡しを受け、Y

1に仲介手数料85万円余を支払った。

平成25年1月、Xは、Y2との間で、売出価格2350万円として本建物売却の媒介契約を締結し、更に同年9月、売出価格を2150万円に下げ、媒介契約を更新したが、契約成立には至らなかった。

平成26年6月、Xは、別の宅建業者Cと売出価格1980万円で購入する旨の媒介契約を締結したが、契約成立には至らず、更に売出価格を1780万円に下げ、媒介契約を更新したが、契約成立には至らなかったため、XとCは同年10月、同媒介契約を合意解除した。

同年12月25日、Xは、転売のためには建物を一旦解体した上で再建築せざるを得なくなったとして、工務店作成の建築確認図面どおりに再建築した場合の見積をもとに、Y1らに、合計2385万円余の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのY1らに対する請求を棄却した。

宅建業者は、宅建業法上、宅地及び建物の購入者等の利益の保護のために、取引の関係者に対し、信義を旨として、誠実に業務を行う責務を負うものである。（同法1条、31条1項）、また、同法35条は、建築基準法その他の法令に基づく制限を含め、重要事項の説明義務を規定しているが、同条の「少なくとも」の文言から、同条の重要事項は調査説明すべき最低限の事項を定めたものにすぎず、宅建業者は、同条の重要事項のほか、買主の

購入目的に照らして、買主にとって売買契約を締結するか否かを決定付けるような重要な事実であることを認識し、かつ、当該事実の有無を知った場合には、信義則上、当該事実を買主に説明する義務を負う場合があると解されるので、本件において本建物の検査済証の有無を説明することが、この義務にあたるかを検討する。

Xは重要事項の説明を受けた際、転売目的で購入する旨を述べたことはないため、AとBは、売買契約締結に当たり、Xは居住用としての購入であり、また、住宅ローンを利用しないと認識し、その認識を前提として重要事項の説明を行ったことが認められる。

その説明内容は、第三者による占有の有無、抵当権の有無・抹消の可否、建築基準法その他の法令による制限の有無（建ぺい率、容積率は法令に基づく制限内であることを含む）、敷地と道路の関係、ガス・電気の上下水道の供給・整備状況等であり、居住用として購入するというXの購入目的に照らして必要かつ十分な内容であったと認められるから、本建物の検査済証の有無について説明を行わなかったことをもって、AとBに説明義務違反があったということはできない。

Xは、検査済証を備えていない建物は、建築基準法等に適合しない違法建築物であるおそれがあるため、住宅ローンの利用や転売が著しく困難であるから、宅建業者は検査済証の有無を必ず説明すべきと解さなければ、消費者保護に著しく欠ける結果になると主張するが、Xが本建物に居住した約7年半、居住の支障となるような瑕疵は存在しなかったと推認できるとともに、検査済証を未取得の建築物が直ちに違法建築物とはいえないことから、AとBは、Xに本建物は検査済証を取得しておらず、違法建築物であるおそれがあることを具体的に説明すべき義務を負わない。

住宅ローンの利用についても、フラット35や他の中古物件向けの住宅ローンも必ずしも検査済証の有無を融資条件としておらず、また、Y2媒介の中古物件では、検査済証が未取得でも住宅ローンを利用した事例が複数あることから、検査済証を備えていない建物は、住宅ローンの利用が著しく困難であるとまでは直ちに認め難く、AとBは、Xに検査済証を取得していない本建物は住宅ローンを利用できないおそれがあるため、転売に困難を生じる可能性もあることなどを具体的に説明すべき義務を負わない。以上から、AとBの説明義務違反を理由とする不法行為は成立しないから、Y1らの使用者責任は成立しない。

3 まとめ

本件の契約当時は、検査済証の有無の説明は宅建業法第35条1項の説明事項とはされていないため、本件では、購入目的に照らして売買契約を締結するか否かを決定付けるような重要な事実であるか、かつ、仲介業者が有無を知っていたかを判断基準とし、居住用としては必要・十分な説明があったとして、原告の請求が棄却されたが、本件建物で検査済証が取得されなかったのは、建築確認申請では2階が2室+納戸であるものが、現況では納戸が居室に代わり、各室の位置も変わっているためではないかと思われ、宅建業者は建築の専門家ではないものの、違反建築の可能性について説明しておくとはよかったのではないかと思われる。

なお、平成30年4月1日の宅建業法改正により、既存の建物である場合は確認済証並びに検査済証の保存の状況を説明することが義務付けられており、宅建業者は、検査済証等の有無の確認・記載漏れは、同法第35条違反となることに留意する必要がある。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (8)－外国人との取引－

不動産購入に際し、媒介業者に法人設立登記の手配等を行う債務不履行があったとした不動産投資会社の賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平29・9・4 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

外国人が代表者である不動産投資会社が、不動産の購入に際し、媒介業者が合意した法人設立登記の手配、契約関係書類の翻訳・提供等を行なわなかったとして損害賠償を請求した事案において、媒介業者の対応に合意違反は認められないとしてその請求を棄却し、媒介報酬を求める媒介業者の反訴請求を認めた事例（東京地裁 平成29年9月4日判決 請求棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年7月、不動産投資等を目的とする株式会社X（原告）の代表者A（外国人）は、都内の共同住宅2棟（本件建物）を売主B（法人）から購入する目的で、媒介業者Y（被告）との間で、一般媒介契約（本件媒介契約）を締結した。同日付で、AとBは本件建物を計2億2400万円で売買する契約（本件売買契約）を締結し、AはYに対し本件媒介契約の媒介報酬として291万円余（約定額の2分の1）を支払った。

平成27年2月、Xは本店所在地を都内として設立登記がなされ、X、A、Bは本件売買契約のAの地位をXが承継すること、またX、Y、Aは本件媒介契約のAの地位をXが承継することに合意した。（同年4月、Xは台湾への本店移転登記を行った。）

同年3月、Xは売買代金全額をBに支払った。

その後Xは、「本件売買において、Yが本件媒介契約の際に合意した、法人設立登記事

務を行う者の適時の手配、本件不動産売買契約書を含む各種書類（検査済証、登記申請書類等）の中国語への翻訳・提供、税務事務手配及び融資手配を行わず、また、礼金の取り扱いについての十分な説明を行わなかったため、計216万円余の損害を受けた」として本件訴訟を提起した。

これに対してYは、「司法書士の手配は約束したが紹介済である、合意の本件不動産売買契約書及び重要事項説明書の翻訳提供は行っている、検査済証・賃貸借契約書等その他の書類についてまでの翻訳、税務事務手配及び融資手配の合意はしていない、礼金の取り扱いはAに説明を行っており、Aはこれを理解したうえで売買契約を締結した」と反論し、本件媒介契約報酬の残金219万円余を求め反訴した。

XはYに対し、平成28年12月の弁論準備手続期日において、Xの損害賠償請求債権をもって、Yの反訴請求債権とその対等額において相殺するとの意思表示をした。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を全て棄却し、Yの請求を認容した。

①法人設立手続手配について

YがXに司法書士を手配することが合意内容になっていたことは、当事者間に争いがないうところ、Xの主張は、Yが本件媒介契約の趣旨に沿うようにスケジュールやAの考えに即して司法書士を紹介することにつきるとい

える。そうすると、結局当事者間に争いが無い範囲を超えて、YがAに対して法人設立登記を手配することを了承したか否かは問題とならない。認定事実によれば、平成26年10月、YはAに対し司法書士を紹介している。また、Aの買主の立場を承継する法人とはどのような形態が望ましいのかは、証拠上不詳といわざるをえない。これらを踏まえると、Yの対応が法人設立手続に関する合意に反したとまで認めるに足りる証拠はない。

②翻訳業務について

証拠からすれば、本件売買契約書及び重要事項説明書以外の書面までYが翻訳を了承していたとはいえない。本件売買契約書及び重要事項説明書については、YがXにその翻訳を提供したことは認められるが、その他、Yの対応が翻訳業務に関する合意に反したとまで認めるに足りる証拠はない。

③善管注意義務について

一般に、不動産仲介業者であるYが、委託者であるAないしXに対し、善良な管理者の注意義務をもって誠実に業務を処理する義務を負うということができる。認定事実によれば、Aは本件建物の売買契約の当日、入居保証や礼金の帰属等について説明を受けたことが認められ、Yの対応が善管注意義務に反したとまで認めるに足りる証拠はない。

④税務事務手配及び融資手配

これらについては、対応する損害の主張がないため判断しない。

⑤反訴請求について

Xは、「売買代金全額をBに支払うと同時に、Yに対し本件媒介契約報酬の残金を支払うためYの代表者に連絡をとったがつながらなかった、Xは弁済の提供をしている」と主張するが、XがYに報酬残金を現実に提供したことを認めるに足りる証拠はない。

また、①～④で判断したとおり、自働債権

の発生原因事実が認められないことから、Xの相殺の抗弁は認められない。

⑥結論

以上により、Xの本訴請求を棄却し、YのXに219万円余の支払を求める反訴請求を認容する。

3 まとめ

最近の判例では、外国人が買主となる取引において、売買契約の決済後に買主から、売主業者や媒介業者が買主に対し、約束した業務や十分な説明等（一般的な宅建業者の調査説明義務を超えるもの）を行わなかったことを理由に、売買契約の無効・取消し、媒介手数料の返金を求める裁判を起される事例（東京地判 平27・9・25 RETIO109-98等）が見受けられる。

外国人との不動産取引にあたっては、旅券（パスポート）等による本人確認、翻訳業務、通訳を介した重要事項説明や売買契約締結など、一般的な不動産取引では発生しないような手続きが必要となることが考えられるが、媒介業者としては、日本における不動産売買の手順について事前に顧客の理解を促したり、役務提供範囲の説明を明確かつ確実に行うなど、日本人と異なる対応が求められることを理解した上で、慎重に進めることが、本件のようなトラブルを回避する上で重要になるものと思われる。

また、国土交通省 土地・建設産業局では、不動産事業者が外国人との取引に際してのトラブル防止等の観点から留意すべき点をまとめた「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」を公表しているのので、参考にされたい。

最近の判例から (9)－借地権譲渡に係る調査義務－

賃借権譲渡承諾に関する調査を怠ったため損害を被ったとして、買主が仲介業者に求めた賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平29・1・17 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

買主が、借地権付建物を購入するに当たり、仲介業者が、売買契約前の賃借権譲渡承諾に関する調査を怠り、また、他買主との同建物売買を仲介したという誠実義務違反によって損害を被ったとして、仲介業者に債務不履行及び不法行為に基づき、損害賠償を請求した事案において、賃借権譲渡承諾の審査は売買契約後とされていたこと、また、特約に基づく売買契約解除により、当然、媒介契約も終了したとして、請求が棄却された事例（東京地裁 平成29年1月17日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年9月18日、買主X（原告）は、仲介業者Y（被告）との間で、土地の権利が賃借権であるリゾートマンションの区分所有建物（以下「本建物」という。）につき、購入の媒介契約を締結し、同日、Yの仲介によって、本建物につき、以下のとおり、売買契約を締結した。

売買代金 7000万円

引渡日 平成26年10月24日

違約金 売買代金の10%相当

特約 ① 売主は、本建物の敷地の賃借権をXに譲渡することについて、土地所有者の賃借権譲渡承諾書を取得する。なお、承諾料は売主の負担とする。

② ①の賃借権譲渡承諾書を取得できないとき、平成26年10月24日までであれば、売主は、Xに対し書面による通知のうえ、売

買契約を解除することができる。

Yは、本建物の敷地賃借権の譲渡について土地所有者の承諾を取得するための手続を行ったが、平成26年10月21日、土地所有者は、Yに対し、売主からXへの借地権譲渡は承諾できない旨回答した。

平成26年10月23日、売主は、Xに対し、土地所有者より賃借権譲渡承諾書が取得できなかったことを理由に、特約に基づき、書面で、売買契約を解除する旨の意思表示をし、これによって、売買契約は解除された。

平成26年11月26日、売主と土地所有者のグループ会社は、Yの仲介によって、本建物につき、売買代金を7030万円とする売買契約を締結した。

平成27年3月5日、Xは、売主に対し、売主による解除は認められないとして本建物の引渡しを求め、引渡しと同月20日までになされない場合には売買契約を解除し、違約金700万円の支払を求める旨の通知をし、その後、売主に700万円の支払いを求め提訴したが棄却された。そこでXは、Yに対し誠実義務違反を理由として、代替物件取得のための追加費用など合計593万円余の支払いを求める本訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのYに対する請求を棄却した。

(1) 調査義務違反があるかについて

Xは、売買契約が締結される前に、Yが土

地所有者に対し、Xに関する情報を伝えるなどして、借地権譲渡の承諾が得られるための要件や期間について、何ら調査しなかったとして、Yに調査義務違反がある旨主張する。

しかし、土地所有者は、Xが売主を被告として売買契約に係る違約金の支払を求めた訴訟において、裁判所による調査囑託に対し、「Yから、平成26年9月18日以前に、借地権譲渡の承諾の可否についての照会は受けていない。」旨回答している一方、「同年10月上旬以降、Yから、進捗状況について、電話で数回問合せを受けていた。」旨も回答しており、Yの担当者の陳述書も踏まえると、土地所有者は、売買契約が締結される前に、Yに対し、「借地権譲渡の承諾の可否については、正式な売買契約書等の提出を受けてから審査し、その判断には1週間から10日程度かかる。」旨伝えていたものと認められる。

そうすると、売買契約が締結される前に、Yが土地所有者から借地権譲渡の承諾が得られるための要件や期間について調査できる状況にあったと認めることはできず、Xの主張は採用することができない。

(2) 誠実義務違反があるかについて

Xは、Yが、仲介契約の有効期間内に、他の買主との同建物の売買契約を仲介したことから、Yに誠実義務違反がある旨も主張する。

しかし、仲介契約は、売主とXとの間の売買契約の仲介を目的とするものであるから、土地所有者が、売主からXへの借地権譲渡の承諾を拒絶し、これを受けて売買契約が解除され、売主とXとの間で本建物に係る売買契約が再び締結される可能性がなくなったと同時に、仲介契約も当然に終了したものと解すべきである。

そして、売主は、売買契約が解除された後に、土地所有者から、「土地所有者のグループ会社で本建物を買取りたい。」旨の申入

れを受け、本建物を同グループ会社に売却することにしたものと認められることから、YがX以外を買主とする同建物の売買契約を仲介したことにつき、Yに誠実義務違反があったということとはできない。

したがって、Xの主張は採用することができず、よって、Xの請求は、その余の争点につき判断するまでもなく理由がないから、これを棄却することとする。

3 まとめ

売買の仲介をしていて、「一番手に購入申込みをしたのになぜ買えないのか。」との購入申込者の対応に苦慮された経験のある宅建業者も多いものと思われるが、本件の原告もこれら購入申込者と同様、契約自由の原則が理解できていないのではと思われる。

この点、原告が売主に対しておこした別訴においても裁判所は「そもそも、承諾をするか否かは地主の完全な自由である上、承諾拒絶の理由を説明する義務が地主に課せられているわけでもない。」と判示している。

現行民法上は、契約自由の原則には、①契約を締結し又は締結しない自由、②契約の相手方を選択する自由等が含まれ、法令の規定による制限は受けるものの、原則としてこれらの自由が認められることについては争いが無いが、契約自由に関する規定が明文で置かれている訳ではない。

しかし、改正民法第521条では「何人も、法令に特別の定めがある場合を除き、契約をするかどうかを自由に決定することができる。」と明記されるので、宅建業者は、複数の購入申込者がいる場合や、賃借権譲渡の可否が契約解除条件になっている場合等、事前に本条を説明しておくことは、一定の紛争防止にもつながるものと思われる。