

最近の裁判例から (1) – 暴利行為 –**売買金額が著しく廉価であり当初の売買契約が無効であったとして、転得者の元所有者に対する明渡請求が棄却された事例**

(東京高判 平30・3・15 判例時報2398-46) 葉山 隆

借入金の返済に窮していた個人売主より不動産を購入した法人買主から当該不動産を買い受けた宅建業者が、個人売主に建物の明渡を求めた事案において、個人売主から法人買主への売却金額が著しく廉価で、売買契約は公序良俗に反し無効であり、かつ、明渡しを求める宅建業者はかかる事情について善意無過失の第三者とは認めがたいとして、宅建業者の請求が棄却された事例（東京高裁 平成30年3月15日判決 取消・請求棄却<上告不受理> 判例時報2398号46頁）

1 事案の概要

賃貸アパートを建築する資金等をA組合から借入れていた被告Y（売主・個人）は、その借入金の返済を遅滞するようになり、その金額は687万円余に上っていた。A組合は催告の上、平成25年12月2日に貸付金全額（約3600万円）について期限の利益を喪失させ、返済が見込まれない場合、競売申立を行う方針である旨を通知した。なお、Yは、A組合からの借入にあたり、上記賃貸アパート・自宅建物及びその敷地等の自己所有の不動産（以下「各物件」という。）をその担保に供していた。

Yは、その前後に知人から金融業者としてB社の紹介を受けて面談の後、延滞していた金額に概ね相当する金額（以下「内入充当金」という。）をB社から借り受け、同月26日にこれをA組合への返済に充てたものの、A組合は既にYは期限の利益を喪失しているとし

て、残債務全額の返済をYに求めた。

平成26年6月、売買金額を6000万円とする各物件の売買契約（以下「第1契約」という。）がYとB社との間で締結され、各物件のB社への所有権移転登記がなされた。ただし、その時点ではA組合への返済はなされず、根抵当権も抹消されなかった。

同年7月、B社と原告X（宅建業者）との間で、売買金額を1億500万円とする各物件の売買契約（以下「第2契約」という。）が締結され、翌月にXへの引渡と所有権移転登記がなされた。その際、B社は受領した売買代金からYのA組合からの残債を完済するのに要する金額（以下「完済充当金」という。）をYに送金し、A組合に対するYの債務が全額返済され、根抵当権も抹消された。

平成27年5月、Xは、Yに対して自宅等の建物の明渡と賃料相当損害金の支払いを求めて提訴した。

原審でYは、第1契約は売買金額が著しく低廉で暴利行為にあたり、公序良俗に反し無効である等の主張をしたものの、これらは認められず、原審は、Xの請求を全面的に認める内容の判決を言い渡した。これに対し、その判決を不服としてYは、控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原判決を取消し、Xの請求を全て棄却した。

（第1契約の売買価格と代金支払）

B社は、Yに対して内入充当金と完済充当

金以外にも貸付金等の債権があり、売買代金とこれらを相殺した等と主張するが、内入充当金と完済充当金以外の金銭がB社からYに交付されたことを示す証拠はない上、YがB社に対してその他の支払いを約したと認める証拠もない。

各物件の固定資産税評価額の合計は約1億5000万円であり、また、その前後の金額と評価する複数の鑑定評価書も存在し、第1契約の売買価格とされた6000万円は、これらと比して著しく低額といえる上、それさえ実際に支払われたとは認められない。

(第1契約が無効となるか)

第1契約の売買価格は、上記各評価額の半額以下であり、また、この契約により、Yは自宅と収入源を全て失い、生活の基盤を完全に失ったうえ、手許には全く金銭が残らないこととなる。

このため、Yがかかる不合理な取引を行ったのは、A組合から競売申立を示唆されている中、論理的思考力や判断力等が相当程度低下していたことによると強く推認される。

一方、B社は、第1契約と第2契約の契約上の金額でも4500万円の転売利益を得ているのみならず、実際に支払ったことが認められるのは4000万円余に過ぎないことから、6000万円以上の莫大な利益を得ており、第1契約は、相手方の切迫した窮状と論理的思考力や判断力等の低下に乗じた公序良俗に反する暴利行為と言わざるを得ない。

(第1契約の無効をXに対抗できるか)

Xは、自らは善意の第三者であり、権利外観法理(民法94条2項類推)により保護され、各物件の所有権を取得している旨主張するが、B社が所有者であることの外観が作出されたこと、これが速やかに是正されなかったことについて、Yに帰責性があるとは認められない一方、Xは第2契約締結に先立ちYに

面談していた上、第1契約の売買金額も認識していたことからすれば、Xが善意無過失の第三者と認めることはできず、Xの主張は採用できない。

3 まとめ

相手方の窮迫や無知を利用して過大な利益を得ようとする暴利行為は、公序良俗に反する行為であり、民法90条により法律行為は無効となる。例えば、市場価格の6割程度で買取ったことが暴利行為にあるとされた裁判例(大阪高判21.8.25)がある。

本件については、本判決を不服としたXが上告したものの上告受理申立は棄却され、確定している。

どの程度の価格水準であれば、これが暴利行為にあたるのかという明確な基準はなく、売却価格のみならず、売り急ぎがあったか等の売買時の事情も斟酌されるが、売却価格のみに着目すると、本事例のほか、高齢者が所有する賃貸マンションを市場価格の35%程度で宅建業者に売却した事案で、その売買契約が公序良俗違反に当たるとして、市場価格との差額について売主の損害賠償請求が認容された裁判例(東京高判平27.4.28 RETIO 112-93)があるので併せて参考にされたい。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (2) - 手附解除期限特約の有効性 -

売主が宅建業者である場合の手附解除期限特約は、宅建業法39条2項違反により無効とされた事例

(東京地判 平28・10・11 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

融資特約に基づく白紙解除及び手附金返還を求めた個人買主に対して、土地の売主である宅建業者が、手附解除期限経過による違約金を請求した事案において、売主が宅建業者である場合の手附解除期限特約は、宅建業法39条2項の規定に反し、同3項により無効である一方、融資特約による白紙解除期限を伸長するとの合意も認められないとして、双方の主張を棄却した事例（東京地裁 平成28年10月11日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主業者X（原告）と個人買主Y（被告・反訴原告）は、平成27年2月28日、マンション建設用地について1億4,980万円で売買契約を締結し、YはXに手附金200万円を支払った。

本件売買契約では、手附解除期限は3月7日、融資未承認の場合の白紙解除期限（以下、この特約を「融資特約」という。）は4月20日、残代金支払及び本件土地の引渡期日は4月末日とされ、違約金は1,498万円とされていた。

Yは、融資特約期限の4月20日までに銀行から融資承認を得ることができなかったが、Xに対し、Xとの間で融資特約による白紙解除期限を4月28日まで伸長する合意が4月21日に成立していたとして、4月28日に本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

これに対し、Xは、融資特約による白紙解除期限を伸長する合意は存在しないとして、債務不履行（残代金不払）を理由に契約解除

し、Yに約定の違約金を請求した（本訴）。

一方、Yは、Xに対し、融資特約に基づく手附金の返還を請求した（反訴）。

なお、X・Yとも4月28日までに本件売買契約の履行に着手した事実はなかった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求、Yの反訴請求をいずれも棄却した。

（期間伸長の合意の成否）

Yは、4月21日に、Xに対して、本件売買契約を一部変更して、融資承認取得期限並びに残代金の支払い及び本件土地の引渡し期日を伸長して欲しいと懇請し、その旨の合意書案を持参したが、Xは、銀行から内定書もらうか、中間金を入れなければ合意書の締結に応じられないとして、これに署名押印しておらず、融資特約による白紙解除の期限を延長する合意が成立したとは認められない。

（手附金放棄による解除の成否及び債務不履行の有無）

宅建業法39条2項は、宅地建物取引業者がみずから売主となる宅地の売買契約の締結に際して手附を受領したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手附を放棄して契約を解除することができる」と規定し、同条3項は、この規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とすると定めている。

この点、本件売買契約は、宅地建物取引業者であるXが自ら売主となってYに宅地を売

る内容の契約であるところ、手附放棄解除特約は、当事者の一方が契約の履行に着手するまでであっても、手附解除期限とされた平成27年3月7日が経過すれば、Yが手附金を放棄して解除することができない内容のものであるから、買主に不利な特約であり、宅建業法39条3項により無効である。

上記により、手附放棄解除特約は無効であり、本件ではXもYも契約の履行に着手した事実はないから、Yは手附金を放棄することにより本件売買契約を解除することができる状況にあったこととなる。

Xは、手附解除をする場合には、手附解除であることを明示して意思表示する必要があるが、Yはこれをしていないと主張するが、民法557条1項（手附解除）は、契約解除の意思表示とは別に手附放棄の意思表示を要するものとはいえない。

（結論）

以上によれば、本件売買契約の債務不履行に基づき損害賠償金（違約金）の支払を求めXの本訴請求については、Yの手附金放棄による本件売買契約の解除が認められることとなるから債務不履行とはならず、その請求は認められない。

また、融資特約の期間伸長の合意が成立し、これに基づき本件売買契約を白紙解除したとして、不当利得返還請求権に基づき、交付した手附金の返還を求めるYの反訴請求は、上記合意が成立したと認めるに足りる証拠がなく、かえって、Yが手附金を放棄したと認められるから、理由がない。

よって、X、Y双方の請求を棄却する。

3 まとめ

売主が宅建業者である場合の売買契約（買主が宅建業者である場合は除く。）については、宅建業法39条2項で、手附に解約手附性

を付与するとともに、同条3項で、この実効性を担保するため、これに反する特約で買主に不利なものを私法上無効としているが、これらは宅建業者が必ず理解しておくべき事項である。

手附解除期限特約は、民事法上無効となるだけでなく、このような特約を設けた売主宅建業者、媒介業者は、宅建業法上の処分の対象となる恐れもあるので、十分注意されたい。

（調査研究部主任調整役）

最近の裁判例から (3) - 敷地内残存物と契約の履行 -

埋設管を撤去しなかったとして決済に応じなかった買主業者に対する売主の違約解除が認められた事例

(東京地判 平30・3・13 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

土地の売主が、決済日に買主が、契約を履行しなかったとして契約を解除し、違約金の支払いを買主に求め、他方、買主が、売主が約定の埋設管撤去を怠っていたので決済を留保していただけであるのに、売主は、第三者に土地を売却し、履行不能になったとして違約金の支払いを売主に求め反訴した事案において、買主請求を棄却し、売主請求を認めた事例（東京地裁 平成30年3月13日判決 本訴認容・反訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年3月、売主X（原告：個人）と買主Y（被告：宅建業者）は、X所有の土地建物（本件各土地、本件建物、併せて本件不動産）について、媒介業者の媒介により売買契約（本契約）を以下の内容で締結した。

（売買契約書の概要）

- ・ 売買代金：1億5,100万円
- ・ 手付金：100万円
- ・ 内金：655万円（平成28年4月14日支払）
- ・ 引渡日：平成28年7月29日
- ・ 違約金：売買代金の10%

Xは、本契約締結の際、Yに対し、本件各土地の状況について、第三者の配管埋設及び敷地内残存物等は無いなどと説明した。

平成28年6月頃、本件各土地に対する西側隣地上建物の屋根等の越境が発覚したため、XとYは、同年7月28日に、その越境が解消するまで、本契約に基づく引渡日を延期することとし、引渡日を同年9月30日に変更する

旨合意した。西側隣地所有者は、同年8月頃、建物について工事を行い、越境を解消したが、同年9月に、新たに西側隣地の電線の越境が発覚したため、XとYは、再度、引渡日を同年12月19日に変更する旨合意した。その後、西側隣地所有者は、同年11月に電線の越境を解消した。

また、Xは、本件各土地の南東側に存する雨水枡（本件雨水枡）の一部が、本件各土地に越境していたため、弁を縮小するなどの工事を行い、越境を解消した。

さらに、この頃、東側隣地から本件各土地の地中に埋設管（本件埋設管）が越境していることが発覚し、Xは、媒介業者を通じて、Yに対し、本件埋設管を除去する工事を行うなどと報告した。

Xは、品川区から本件埋設管は使用していない旨の確認を得たとして、同年12月6日、品川区から指導された工法に従い、本件各土地の地中の埋設管を解体して、土嚢を詰め、本件雨水枡の南側をコンクリートで固めた。

その後、Xは、媒介業者を通じて、Yに対し、同年12月16日を決済日とする旨を通知した。これに対し、Yは、Xに対し、本件雨水枡の放流先の問題が残ったままでは本件不動産の引渡しを受けられない、一旦、白紙撤回するなど伝えた。

Xは、同年12月16日に、本件不動産の決済の準備を備え、媒介業者と共に本契約に基づく履行の提供をしたが、Yは売買代金を支払わなかった。Xは、Yに対し、同年12月20日

付け内容証明郵便にて、同年12月26日、本契約に基づく残代金を支払うよう催告するとともに、Yがこれを支払わなかったときは同日の経過をもって本契約を解除する旨の意思表示をし、同内容証明郵便は、同月22日、Yに到達した。

その後、Xは、平成29年2月に、本件不動産を別の宅建業者に売却し、その旨の登記を了した。

Xは、Yに対し、売買契約の債務不履行に基づき、約定の違約金、遅延損害金の支払いを求め、提訴したが、Yは、本件不動産を二重に売買し、登記を了したことは債務不履行にあたるとして、Xに対し、反訴請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xに債務不履行があるとしたYの主張を棄却した。

XとYは、本契約締結後、両者間の合意に基づき、引渡日を2度にわたり変更し、その間、西側隣地上建物、上空の電線、本件雨水枡の越境がそれぞれ解消されたこと、Xが、本件埋設管を解体して土嚢を詰めるなどの工事を行い、越境を解消したこと、Xは、Yに対し、平成28年12月に、本件不動産の引渡し準備を整え、履行の提供をしたことが認められる。

本件各土地は、Yは、豪雨などによりオーバーフローの可能性が極めて高く、宅地として転売が予定される土地として通常有すべき性状を備えていないと主張するが、それを認める証拠はなく、本契約における債務の本旨は、本件不動産を原状で引渡すことにあると解され、Xの履行の提供が債務の本旨に従っていないとはいえない。

また、品川区役所の回答書に本件雨水枡がマンホールに接続されていると記載されていることが認められるが、Xは、同年12月に、

本件埋設管を解体して、土嚢を詰め、本件雨水枡の南側をコンクリートで固めたことが認められる。

Xが、解体した本件埋設管を再接続する合理的な理由がうかがわれないこと、Xが、本件埋設管を再接続する工事を行ったことを認めるに足りる証拠はないことから、Yが主張する事実を推認することはできず、他にYが主張するに足りる証拠はない。

よって、Xが、同年12月の内容証明郵便にて、Yに対し、債務の履行を催告した上で本契約の解除の意思表示は有効であり、Yは、Xとの合意に基づき違約金として売買代金の10%に相当する1,510万円の支払義務を負う。

3 まとめ

本事案は、売買契約時に、売主が、買主に、敷地内残存物等はないと説明したが、後で、越境物や残置物が判明し、トラブルとなったものである。

判決では、売主の越境物や残置物を除去する対応を求め、売主には債務の本旨に従った履行の提供があったとされたが、トラブル防止の観点からは、売主、媒介業者は、敷地内残存物等については、正確な説明を求めるとともに、現地内覧等で、状況把握を適切に共有することが重要であろう。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (4) - 通行掘削承諾書の交付義務 -**売主が交付した私道通行掘削承諾書が買主宛てでなく前所有者であったため買主が契約解除を主張したが棄却された事例**

(東京地判 平30・12・20 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

購入した土地が隣接している私道を使用する必要がある土地で、私道所有者から買主に交付された「私道通行掘削承諾書」が、買主宛てではなく前の所有者宛てであったため、買主が債務不履行を理由に売買契約を解除したと主張し、売主に対し売買代金等の返還請求をした事案において、特約で、前の所有者宛ての承諾書と同じ表題である「私道通行掘削承諾書」の交付を義務付けており、また、重要事項説明の附属書類として同承諾書を添付していたことから、売主が前の所有者宛ての承諾書を交付したことにより交付義務は果たしているとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年12月20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10月、買主X（原告：宅建業者）は、売主Y（被告：宅建業者）との間で、本件土地を代金9170万円で売買契約を締結した。

本件土地は、他の土地に囲まれて公道に通じない土地であり、本件土地から公道に至るためには、隣接する私道を通行しなければならず、また、公道の地下に埋設されているガス管及び上下水道管を本件土地内に引き込むためには、その私道を掘削してその地下にガス管等を敷設しなければならないため、本件売買契約には、「売主は、本物件引渡し時に『私道通行掘削承諾書』の原本を買主に交付するものとします。」という特約があった。

その私道の所有者は、A及びBで持ち分2

分の1ずつの共有であった。

A及びBは、それぞれ、本件土地のYの前所有者であったCに宛てた「私道通行掘削承諾書」と題する書面を作成し、Yは、本件売買契約締結に先立ち、そのC宛ての承諾書を取得し、平成28年11月、Xに対し、C宛て承諾書を交付した。

その後、突然、Xは、平成29年7月3日、Yに対し、本件特約に基づくX宛ての「私道通行掘削承諾書」の交付を受けていないとして、同月10日までに私道所有者から通行及び掘削の承諾を受けた上で、「私道通行掘削承諾書」を交付するよう求めるとともに、同日までに交付されなかったときは本件売買契約を解除する旨の意思表示をしたが、Yから、X宛ての「私道通行掘削承諾書」の交付がされないことから、平成29年7月11日付、本件売買契約の解除を原因として、売買代金9170万円の返還と売買代金の1割相当の違約金917万円の支払いの請求を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（本件特約に基づく義務の内容について）

本件特約は、YにおいてXに対して交付する義務を負う「私道通行掘削承諾書」の原本について、Yが本件売買契約締結に先立って取得していたC宛て承諾書の表題も「私道通行掘削承諾書」であり、重要事項説明でも付属書類として添付していたことから、YがX

に対して交付する義務を負っていたのは、C宛て承諾書であったと解するほかないというべきである。そして、本件特約は、Yに対して「私道通行掘削承諾書」すなわちC宛て承諾書の交付を義務付けるだけであり、Yをして、X宛て承諾書を私道所有者から取得することを義務付ける文言はない。

したがって、本件特約に基づくYの義務は、既に取得したC宛て承諾書をXに交付することに尽きるものであったと解するべきであり、Yが本件特約に基づき、私道所有者からX宛て承諾書を取得した上でこれを交付する義務を負っていたということとはできない。

また、本件売買契約締結当時、Yの担当者Dは、C宛て承諾書は、Yが本件土地をCから買い受ける際に、私道所有者宅を訪問したところ、私道所有者が本件土地の所有者となるYに通行、掘削等の行為について消極的な言動は一切見せず、かえって協力的な姿勢を見せていたことから、本件土地の譲渡を受けた者が通行、掘削等の行為をすることについても私道所有者が承諾するという内容であると認識しており、また、Xの担当者も同様の認識であったことが認められる。

ただし、C宛て承諾書の文言は、私道所有者が、Cに対し、私道の無償通行、ガス管等の引き込みのための掘削等をCがすることについて承諾する内容であるが、Cから本件土地の譲渡を受けた者が通行、掘削等の行為をすることについても承諾するという内容にはなっていないから、Xは、C宛て承諾書を受けてもこれを根拠に通行、掘削等の行為をすることができないことになる。

しかし、本件特約に基づくYの義務は既に取得していたC宛て承諾書をXに交付することに尽きるものであり、その結論を左右するに足りる証拠はない。

(本件特約以外の根拠について)

本件特約以外の根拠により、私道所有者からX宛て承諾書を取得した上でこれをXに交付する義務を負っていたと解すべきことを基礎付ける事実は、本件全証拠によっても認められない。

(結論)

以上のとおり、Yが、本件売買契約上、X宛て承諾書を取得した上でこれをXに交付する義務を負っていたと解することはできない。

そして、Yが負担していた義務は、既に取得していたC宛て承諾書を本件特約に基づいてXに交付するというものであったところ、Yは同義務を履行済みであるから、本件解除は無効である。

したがって、本件解除が有効であることを前提とするXの売買代金返還請求及び違約金支払請求は、いずれも理由がない。

3 まとめ

本判決は、土地売買契約の特約で、前の所有者宛ての承諾書と同じ表題である「私道通行掘削承諾書」の交付を義務付けており、また、重要事項説明の附属書類として同承諾書を添付していたことから、私道所有者からの承諾書は、買主に対するものでなく、前の所有者に対するものの交付で足りると認定したものである。

買主が私道所有者から承諾書をもっていないと、後々、買主と私道所有者の間でトラブルが生じることも考えられることから、不動産売買契約の特約等で、買主宛ての承諾書が交付されるよう、誤解が生じないように明記することが重要である。

(調査研究部上席主任調整役)

最近の裁判例から (5) - 不同沈下 -

適切な地盤改良又は基礎選定が行われず不同沈下が発生したとして売主業者に瑕疵担保責任が認められた事例

(東京地判 平29・3・24 判例タイムズ1459-231) 西崎 哲太郎

建売住宅の不同沈下が発生したのは、適切な地盤改良又は基礎選定が行われず、周辺で発生した地盤沈下に対処することができなかったことが原因であるとして、売主業者に瑕疵担保責任が認められた事例（東京地裁 平成29年3月24日判決 一部認容 判例タイムズ1459号231頁）

1 事案の概要

売主業者Y（被告）は、地盤改良工事を実施のうえ全7区画の新築建売住宅を販売し、平成20年11月、X1（原告）が2,880万円、X2（原告）が2,250万円それぞれ購入した。（以下、X1、X2を併せてXらという。）

本件土地については、地盤調査会社A社の調査の結果、軟弱な自沈層が堆積していることが確認されたため、YがB社に発注して「柱状改良工法」による地盤改良工事を実施し、また、本件建物の基礎はベタ基礎を採用したものであった。

なお、本件土地については、分譲前の平成19年度に、隣接する市道の改良工事（道路嵩上工事）がC市により実施され、また、分譲後の平成24年度には当該市道の南側において独立行政法人D機構による造成工事が実施された経緯があった。

平成24年9月頃、Xらからドアの開閉の不具合が指摘され、Yが調査したところ、7区画が一様に南側に向かって傾斜していることが判明。その1年後、3年後の調査においても傾斜が更に進行していることが確認され

た。

Xらを含む当該7区画の購入者は、Yに対して、瑕疵担保、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償請求訴訟を提起した。

Yは、本件不同沈下は、C市又はD機構が実施した周辺の工事の要因によるものと考えられる以上、法的責任を負わないと主張した。

その後、Xら以外の購入者については専門家調停委員による調停が成立、もしくは民事調停法17条に基づく決定が確定したが、Xらは調停内容を不服として訴訟を継続し、2名で総額6,028万円余を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xらの請求を一部認容した。

（不同沈下の原因について）

本件土地の地盤は、元来、非常に軟弱であり、不同沈下を起こしやすいものであったから、建物の載荷重のみならず、周辺で発生し得る地盤沈下の影響によっても生じやすい状況にあったと考えられる。

したがって、本件土地上に住宅を新築するに当たって、地盤改良で対応するのであれば、地盤の軟弱性を解消する深さまで改良する必要があり、あるいは、杭基礎を選定して、住宅を支持し、かつ、周辺で発生する地盤沈下にも対処することができる深さまで杭を到達させる必要があったところ、Yが適切な地盤改良又は適切な基礎選定を行わなかったことにより、周辺で発生した地盤沈下に対処する

ことができず、不同沈下が発生したものと考えられる。

C市による道路嵩上工事は、Yが本件土地の地盤を調査する前に既に完了しており、Yは、当時の本件土地の地盤の状況を所与の条件として、不同沈下が生じないように地盤改良工事を実施したり、建物基礎を選定したりする必要があった。

また、Yは、D機構の造成工事が原因であるとも主張するが、具体的な根拠を欠き、抽象的な可能性を指摘するものにすぎない。

したがって、基礎という住宅の構造耐力上主要な部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条1項）に通常備えるべき品質・性能を欠いているといえるから、Yは、少なくとも住宅の品質確保の促進等に関する法律95条1項、民法634条2項前段に規定する瑕疵修補に代わる損害賠償責任を負う。

(損害額について)

(1) 基礎沈下修正工事費用

瑕疵修補に代わる損害賠償責任に関して、瑕疵の補修費用については、瑕疵の補修に必要なかつ相当な範囲において認められる。これは、売買契約の当事者がその契約において予定していた品質・性能を回復する程度の補修を意味し、その程度を超えて行われる補修費用は、瑕疵修補に代わる損害の範囲には含まれない。また、同じ目的を達するために、幾つかの工事方法を採用得る場合には、最も安価な補修費用額の限度で損害が認められる。

この点、専門家調停委員の意見書によれば、Yが提出した施工計画書及び見積書は、標準的なものであり、十分相当なものであると認められる。一方、Xらが提出したものは、抽象的に予想し得る最大限の工事費用を見積もったものに近く、Yに賠償を求めることのできる損害額の算定という意味では不適切である。

したがって、補修工事費用として、X1につき960万円余、X2につき872万円余を損害として認める。

(2) 慰謝料

財産的損害が賠償されれば、原則として精神的損害も回復するので、慰謝料が認められるためには、財産的損害の賠償を受けただけでは償われない程度の精神的苦痛を被ったと認められる場合である必要があるが、本件の事情に照らすと、是正工事の実施をもってXらの精神的損害が回復されるとするのは相当でなく、原告一人当たり100万円を認める。

(3) 弁護士費用

瑕疵担保責任に基づく事案の弁護士費用が損害と認められるか否かが問題となるが、本件は専門性の高い分野をめぐる法的紛争であり、弁護士に委任しなければ十分な訴訟活動を行うことができなかったと認められ、原告一人当たり100万円を損害と認める。

(結論)

以上によれば、Yが賠償すべき損害額は、X1につき1,260万円余、X2につき1,172万円余となる。

3 まとめ

本判決が判示しているとおり、Yは、専門の地盤調査会社や工事業者に調査や対策を委託したとしても、瑕疵担保責任は無過失責任であり、売主として買主に対する責任を免れることはできない。

本判決では、損害額として専門家調停委員の意見書を踏まえた補修費用に加え、通常は認められにくい慰謝料、弁護士費用まで認められており、事例判断として参考になるものである。

(調査研究部主任調整役)

最近の裁判例から (6) – 収益物件の瑕疵担保責任 –

中古賃貸マンションの売買において、床の腐食等を隠れた瑕疵と認め、自転車置場の支柱の腐食等は経年劣化として棄却した事例

(東京地判 平28・1・20 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

中古賃貸マンションを購入した買主業者が、引渡し後、建物に床の腐食等の隠れたる瑕疵がある、また、自転車置場の支柱の腐食や屋根の破損を告知しなかったとして、売主に対し、債務不履行又は不法行為に基づき、損害賠償を請求した事例において、床の腐食等は隠れた瑕疵と認めたが、自転車置場の支柱の腐食等は経年劣化によるものとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年1月20日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告：宅建業者）は、売主Y（被告：消費者）と、平成25年3月に賃貸マンション（本件土地、本件建物、総称して本件不動産）の売買契約（本契約）を締結し、同年7月に本契約の決済を行い、Yより本件不動産の引渡しを受けた。

（売買契約書条項）

ア 万一、本件不動産に隠れた瑕疵があったときまたは第三者からの請求、異議があったときは、引渡し日より3ヶ月間に限り売主が責任をもってこれを処理し買主に迷惑をかけるてはならない。

イ 売主は、本件土地上または地中に存するブロック塀等ならびに本件建物に付帯する電気、ガス、給排水設備、什器・備品等一切を引渡し時の現況有姿のまま買主に引渡す。

ウ 買主は、アの規定にかかわらず本件不動産につき以下の事情が存することを了承し、その事情が存する状態でこれを買受ける。

・本件建物及びその設備ならびに什器・備品は、経年変化により老朽化・機能低下がみられること。

・これを原因として補修・修繕等が必要となり、その費用がかかる可能性があること。

Xは、本件不動産引渡し後、大規模修繕に着手し、平成25年10月に、Yに対し、本件建物の101号室の西側の畳が落ち込み、畳及び床板等が腐食していること、202号室の南側ワイヤ入りガラスに熱割れがあること及び204号室の給水管に腐食があることを通知した。

その後、Xは、Yが、建物の補修要求に応じず、無責任な言動をしたこと及び自転車置場の支柱の腐食等を告知しなかったことを理由として、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償として慰謝料、修理費、遅延損害金等の支払いを求めて本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

（瑕疵担保免責条項の解釈）

Yは、本件建物の引渡しから3か月の間については、経年劣化によらない隠れたる瑕疵について瑕疵担保責任を負担するが、XがYに対して損害賠償を請求するためには、本件

建物の引渡しから3か月以内にYに対して瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求をする旨を通知し、経年劣化によらない隠れたる瑕疵があることを主張立証することが必要というべきである。

(隠れたる瑕疵の有無)

イ 101号室の床の腐食等について

101号室の浴室の洗面台の配水管がはずれており接続部の部品がなかったこと、他の居室はそのような状態にないことに照らすと、101号室の床の腐食等が経年劣化によるものとはいえず、施工不良によるものと推認される。

そうすると、単なる経年劣化によらない瑕疵であり、本契約当時101号室には入居者がいて床を剥いで点検は困難であったといえることができるから、通常人が容易に発見できないものであり、隠れた瑕疵というべきである。

ロ 202号室のガラスの熱割れについて

ガラスの熱割れの原因について特段施工不良が認められないことに照らすと、長期間使用してきたことによるもので、経年劣化の老朽化によるものであると認められる。

また、外部に表れているから、隠れた瑕疵ということもできない。

ハ 204号室の給水管の漏水について

錆や腐食が見られることから、長年の使用による経年劣化によるものと認められ、瑕疵ということとはできない。

ニ 自転車置場の支柱

自転車置場の支柱は、錆が出ていて腐食したために破損したこと、そのため沈下していることが認められ、経年劣化によって腐食し、破損して沈下しているものと認められる。

また、その状況は目視が可能であること等により、Yが物件状況等報告書に記載しなかったとあって、Xに対し、責任を負うことは

ない。

(損害賠償額等)

よって、Xの101号室の床の腐食等の請求については、39万円余の限度で理由がある。

なお、逸失利益については、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲は、買主が瑕疵はないものと信頼したことによって被った損害という信頼利益に限られ、逸失利益のような瑕疵がなければ得られたであろう履行利益を含まない。

3 まとめ

本件は、賃貸中の中古マンションの不具合等が、隠れたる瑕疵か経年劣化によるものかについて争われた事案である。

賃貸中の不動産売買においては、非常に多いトラブルのため、売主及び買主、媒介業者間で、契約前に予めリスク分担についての協議を慎重に行うことが重要であろう。

その他、買主の瑕疵の主張が経年劣化等と判断された裁判例（東京地判 平27・1・23 RETIO 103-108、東京地判 平28・7・14 RETIO110-114）があるので、併せて参考にされたい。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (7)－マンションの排水設備の瑕疵－

中古マンションの売買において、買主が主張する排水不良は経年相応として、損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・4・22 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

リフォーム工事済のマンション一室の買主が、不動産業者である売主に対し、排水管が詰まり、排水不良が発生する瑕疵が存在していたとして、売主の瑕疵担保責任又は排水不良の説明義務違反を理由とする損害賠償等を求めたが、経年相応であるとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年4月22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6月、買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・不動産業者）とマンション一室の売買契約を締結し、売買代金1480万円を支払い、それらの引き渡しを受けた。

Yは、本件売買契約締結の際、Xに対し、本件建物の排水管の状況に関する説明をしなかったが、台所の流し台に洗い桶1杯分程度の水を流すと、残飯や汚水が逆流する等が発生したため、専門業者にその原因を調査させたところ、排水管に詰まりが発生していることが判明した。

Xは、以下を主張し、残飯や汚水が逆流する原因を確認した調査費用と当該瑕疵の補修費用として、405万円余等の支払を求め、提訴した。

①本件建物は居住用のマンションであり、台所の設置が当然の前提となっていることなどに照らすと、排水管に詰まりが存在する本件建物は、取引上期待される品質及び性能を欠いており、また、Yは、「新築同様にフルリフォーム完了!」と表示して本件建物を売り

出したのであり、本件建物に新築同様の品質及び性能が備わっていることを保証したといえるから、排水管に詰まりが存在することは、本件建物の瑕疵に当たるといふべきである。

②本件建物の瑕疵は、排水管内部に関するものであり、社会通念上、買主に期待される通常の注意を払っても発見し得ない性質のものであるから、隠れた瑕疵に該当し、Yは、売主の瑕疵担保責任により、Xが被った損害を賠償する責任を負う。

③本件売買契約では、共用部分の持分も売買対象となっており、Yの瑕疵担保責任が否定されるものではなく、また、宅地建物取引業者であるYが自ら売主になる場合には、宅地建物取引業法40条から、その特約によってYが免責されることもない。

④Yは、購入希望者の意思決定に影響を及ぼす重要な情報や、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが想定される事項に関し、売主として説明すべき義務を負っているが、Yは調査を行わず、説明をすることもしなかったのであるから、説明義務違反による不法行為が成立する。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

（瑕疵の存否について）

Xは、本件建物には、排水管が詰まり、排水不良が発生する瑕疵が存在すると主張す

る。証拠によれば、本件建物の台所に存在する流し台に、一度に多量の水を流すと、一時的に水が滞留し、排水口から空気が噴出してくる場合も認められるが、流水の状況は、若干時間を要するものの、短時間のうちに流れる程度のものであり、流し台の使用に関して、特別支障になるとは認め難い。

また、本件建物は、昭和43年12月に建築されたマンションの一室であり、本件売買契約当時、建築後44年以上が経過していたことが認められるところ、このような本件建物の客観的な状況などに鑑みると、設備等に関して、現在の新築物件に劣る部分があることは当然に想定されるから、このような流水の状況が存在することをもって、本件建物が、築年を経過した中古マンションとして通常有すべき品質又は性能を欠くものであったとは認め難いといわざるを得ない。

Xは、Yが「新築同様にフルリフォーム完了!」と表示して本件建物を売りに出しており、本件建物に新築と同様の品質及び性能が備わっていることを保証していたとして、このような流水の状況が存在することが本件建物の瑕疵に当たることになると主張するが、本件建物が建築から相当年数を経過した中古マンションであったことは本件売買契約の前提とされていたのであり、リフォームが行われていたとしても、これが現在における新築物件と同様の品質及び性能を備えることはおよそ期待できる状況にはなかったと考えられ、このような表示があったことによって、瑕疵の存否に関する判断が左右されるものではない。

以上のとおり、本件建物に瑕疵が存在していたと認められないから、Yが、Xに対し、売主の瑕疵担保責任による損害賠償責任を負うことはない。

(説明義務違反について)

上記のとおり、本件建物に瑕疵が存在するとは認められず、Yが売主として、これに関する説明義務を負う余地はないから、Yに説明義務違反による不法行為による損害賠償責任を負うことはなく、その余の点について判断するまでもなく、Xの請求は理由がない。

3 まとめ

本件では、広告に「新築同様にフルリフォーム完了!」と表示され、売りに出された中古マンションの一室で生じた排水管の詰まりについて、売主業者の瑕疵担保責任が争われた事例であるが、リフォームが行われたとしても、建築から相当年数経過した中古マンションとして、通常有すべき品質又は性能が欠けているとは認め難いと判示した事例である。

築年数の経過した建物に生じる不具合について、一律に「瑕疵」と買主が主張することがあるが、買主とのトラブル防止の観点から、宅建業者は、相当年数経過した建物には、新築の建物と比較して、機能面が必ずしも十全とはいえない場合があることをよく説明しておくことが望ましいであろう。

中古マンションにおける給排水施設の老朽化について、媒介業者の説明義務が争われた事例としては、他に、平成12年1月28日の裁判例があり、あわせて参考にされたい。

(調査研究部調査役)

 最近の裁判例から (8) – 消費税の説明義務 –

消費税相当額を含めない売買代金により売主が損害を被ったとして媒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30・6・6 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

土地建物の売主が、媒介業者が本件建物の消費税相当額を含めて売買代金を検討させるべき善管注意義務に違反したため、消費税相当額を含めない売買代金で買主に売却することとなり、買主から得べかりし本件建物の消費税相当額の損害を被ったと主張し、媒介業者に対し、媒介契約の債務不履行に基づき、消費税相当額等の損害金支払いを求めたが、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年6月6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9月、売主X（原告・個人）は、賃貸物件として運用していた土地建物売買の媒介契約を、媒介業者Y（被告）と締結した。Yの担当者は、本件媒介契約書「本体価額」欄に「金1億3800万円」、「建物にかかる消費税額及び地方消費税額の合計額」欄に「金0円」、「媒介価額」欄に「総額金1億3800万円」と記載したが、Xに対して、本件建物の売買代金に消費税がかからないとの説明はしておらず、Xからも消費税のことは話題にしなかった。

平成28年10月、Yの従業員で宅地建物取引士A（本件媒介契約締結時の担当者から変更）は、買受申込金額が総額で1億2000万円と記載された買主作成の「不動産（取り纏め）買受申込書」等を、Xにファクシミリ送信するなどして本件不動産の売却を持ち掛けたが、Xは、最低売却希望価格である1億2500万円を下回っているとして、売却を断った。

平成28年12月、Aが、Xに対し、再度、前

記同条件で同買主への売却を持ち掛けたところ、Xは本件不動産を売却することとし、同月、Xは、Aの立会いのもと、本件不動産を1億2000万円で売却する旨の売買契約を締結した。本件売買契約書「売買代金」欄には、「金120000000円」と記載されたが、同欄中の「消費税等相当額 円を含む」は空欄のままであった。

平成29年6月、Xは、本件建物の消費税相当額を含めて売買代金を検討させるべき善管注意義務にYが違反したため、Xが消費税相当額を含まない売買代金で売却することにより、買主から得べかりし本件建物の消費税相当額の損害を被ったと主張し、Yに対し媒介契約の債務不履行に基づき、消費税相当額である387万円余等の支払いを求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

（善管注意義務違反の有無、因果関係）

事実認定によれば、①XとYとの間で本件媒介契約を締結した際、本件不動産の売却に関する消費税について話題となっていなかったこと、②Yは、買受申込金額が総額で1億2000万円と記載された「不動産（取り纏め）買受申込書」等をXに提示したところ、Xは、上記買受申込金額が自己の最低売却希望価格である1億2500万円を下回っているとして、一旦、買主への売却を断った後、上記買受申込金額で買主への売却に応じる意思を固めているが、この間、

Xは本件不動産の売買について自己の顧問税理士と相談していたこと、③本件売買契約締結に先立つ打合せで、Xが、Aに対して、本件不動産の売買でXに消費税がかかるか否かについて聞いたが、Aは、Xにおいて税務署や税理士に直接確認するように言ってXに専門家と相談する機会を与えていたこと、④本件売買契約書の記載や、契約締結日のやり取りからは、本件不動産の売買代金が総額で1億2000万円であり、これ以外にXが買主から別途消費税を受領できないことは明らかであるが、X側からは特段の異論もなく、契約締結に至っていることを指摘できる。

これらの各事情に照らせば、Xの関心は、本件建物の消費税相当額を買主から受領することができるか否かではなく、専ら、本件不動産が総額いくらで売却できるか否かにあったといえるところ、(既に顧問税理士と本件不動産の売買について相談していた) Xにおいて、税理士等の専門家と消費税について相談する機会が与えられた上で、売買代金の総額を1億2000万円とする本件売買契約が成立したといえる。

従って、YがXに対して、本件建物の消費税相当額を買主から受領することが可能であることを明示的に説明しなかったことで、直ちに本件媒介契約に基づく善管注意義務違反があったとはいえず、また、そのような説明をしなかったことが、Xが本件建物の(外税計算による)消費税相当額を受領できなかったことと因果関係があるともいえない。

なお、Xは、本件媒介契約書消費税記載欄に「金0円」と記載されていたことや、本件売買契約書消費税等記載欄が空欄とされていたことも問題とするが、前者について、Xは、本件媒介契約の締結時点において免税事業者であり、本件媒介契約書の「本体価額」欄に記載された「金1億3800万円」(あるいは「媒

介価額」欄に記載された「総額金1億3800万円」)も目標売却額にすぎなかったのであるから、これにより、YがXに対して、消費税相当額を含む売買代金について故意に事実を告げなかったとか、不実のことを告げたということとはできない。

しかも、上記の「金0円」の記載によって、本件建物に消費税がかからないと誤信したわけではないとX本人がこれを認める供述をしており、上記金額とXの主張する損害との間に相当因果関係があるともいえない。また、上記の消費税等記載欄が空欄となっていることについても、本件建物に消費税がかかるか否かを問わず、売買代金の総額として1億2000万円であることは明示されていたといえるから、YがXに対して消費税相当額を含む売買代金について故意に事実を告げなかったとか、不実のことを告げたということとはできない。

3 まとめ

本事例にもあるように、宅建業者は、売買当事者等から税金の相談を受けた場合、税務署への照会や税理士等の専門家に相談することを勧め、宅建業者自らが、安易に回答をしないことが求められる。

宅建業者は、原則として、取引関係者に対し、不動産取引に関する税についての説明や、調査に応じる等の義務はない。

税が賦課されないことを確約保証して取引を勧誘し、顧客がその勧誘に応じた場合には、信義則上、税について十分に調査し、その結果、課税されることが判明すれば、顧客に直ちに説明し、不測の損害を負わせることのないようにするべき義務があったとした裁判(大阪高判 昭49・11・6 ジュリスト585-7)もあり、対応には十分注意する必要がある。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (9)－外国人に対する説明責任－

日本語が理解できない買主が求めた、融資特約に基づく手付金返還請求等が棄却された事例

(東京地判 平30・11・27 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

永住権を有さず、日本語が理解できない不動産の買主が、売主に対して、主位的に、売買契約の約定（融資特約）に基づく手付金の返還又は売買契約の錯誤無効に基づく不当利得返還を、予備的に、売買契約に関する債務不履行による損害賠償を求め、提訴した事案において、融資特約は有効であり、買主の意思表示に錯誤もない等として、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年11月27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6月、日本に永住権を有しない外国人の買主X（原告）は、不動産購入のため、不動産流通業者A（訴外）の担当Fと会い、以後Xが日本語を理解できないため、FはXと媒介契約は締結しないものの、通訳兼連絡窓口として、Xの不動産取引に関与した。

同月21日、Xは、売主Y（被告）の新築マンション3住戸を購入する意思表示をYにし、ベトナムでの売買契約締結を希望した。

同月23日、Fは、Yからの依頼で、Xに、契約締結前に手付金相当額を振り込む必要があり、同金銭は、契約締結時に手付金として支払われ、締結前は預かり金とされる旨説明した。

同月25日、Xは、Yに売買代金合計額の10%（1280万円）の手付金相当額を支払った。

その後、ベトナムでの契約締結は不可能となったため、Fは、Xに、契約締結前のため、Xに手付金を返還できる旨説明したが、Xは

契約締結を希望し、日本での契約手続を了承した。

同年7月7日、契約締結に先立ち、Yは、重要事項説明書、購入資金に関する確認書、手付金等の保証証書、契約書を日本語で説明して読み上げ、Fが、Xにその内容を中国語で通訳した。Xは、重要事項の説明を受けた後、重要事項説明書を受領した旨の記載の下に、署名押印をし、書面で本件建物の購入申込みをした。また、Xは、買主自身が手配する提携外融資が実行できず、契約解除となる場合、融資利用の特例は適用されないこと等が記載された書面に、内容を確認した旨、署名押印をした。

さらに、Xは、売買契約書に署名押印をしたが、Xの署名押印欄の真上には、手付金が契約締結日の支払いとされること、契約書19条の融資利用の特例として、提携融資の申込額が否認された時は、買主は契約を解除でき、支払済み金員を買主に返還することが記載されていた。

平成28年11月、Xの予定した融資が否認され、F紹介の銀行でも融資を受けられなかった。

平成29年3月、Xは、Yに契約書19条による解除と、1280万円の返還を求める書面を送付した。翌日、売買代金残金支払期日は経過した。

同年4月、Yからの残代金支払い催告に対しXが応じないため、Yは、Xに1280万円を違約金として受領することを通知した。

Xは、主位的に、売買契約の約定（融資特約）に基づく手付金返還又は売買契約の錯誤無効に基づく不当利得返還を、予備的に、売買契約に関する債務不履行による損害賠償を求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全て棄却した。

（契約書19条の解釈・適用の可否）

契約書19条は、買主が決済日までに売買代金を支払えなければ契約違反となり、違約金を支払う義務を負うという原則を、特例として、買主が申し込んだ提携融資が実行されない場合に、その義務を免れさせる条項であるが、このように一定の条件を有する者に利益をもたらす特例が、当該条件を有さない者に適用されないことが、信義則に反して、買主を害しているといえず、消費者契約法や憲法14条に違反すると評価すべき事情も認められない。

また、日本国籍又は永住権を有する者でも、提携融資を利用しない場合、契約書19条の適用はないことから、永住権を有しない外国人の場合のみ契約書19条の「提携融資」を「一般の金融機関ローン融資」と読み替えなければならない合理的理由はなく、Xの主張は理由がない。

（錯誤無効の成否）

契約締結に際し、Yが日本語で説明し、Fが、その内容をXに中国語で通訳した書面には、提携外融資は、融資利用の特例は適用されないこと等の記載があり、Xはそれらを確認した旨署名押印をしたこと等の事実によれば、Yは、Fを介して、本件契約には融資利用の特例の適用がないことを説明したと認められ、一方、ローンが通らなければ手付金は戻るとの説明があったとの事実も認められ

ず、Xの意思表示に錯誤があったとする事情を認められない。

（Yの債務不履行の有無）

Xは、Y加盟の協会の契約書式には、金融機関を限定しないローン特約が定められていることから、Yは、Xに対し金融機関を限定しない融資利用の特約を付すべき義務があると主張する。しかし、同契約書式のローン特約記載により、Yが金融機関を限定しないローン特約を付す義務を負うものとはいえず、また、契約書19条は、売主が融資手続の状況が把握しやすい提携融資を対象を限定し、安定した売買手続の実現を図る趣旨に基づくものであり、不合理でないことから、Xの主張は採用できない。

また、宅建業法35条の趣旨に照らし、Yには、中国語の重要事項説明書を交付すべき義務があり、また、他国での契約締結の機会を失わせたとのXの主張も採用できない。

3 まとめ

本件は、買主が、ローン特約の適用のない非提携融資を申し込み、否認されたため、永住権のないことや、日本語が理解できないことを理由として、売主に白紙解除を請求した事例である。

外国人との売買契約を締結するにあたっては、トラブルを防止する観点から、一般的には、相手方が日本語を理解できる場合や日本語を理解できる通訳か代理人をつけられる場合に契約をするとともに、書面はすべて日本語表記で行い、契約上の専属的合意裁判所は日本の裁判所とすること等が重要であろう。なお、国土交通省は「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」を作成しているので参考とされたい。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (10) – 売買価格の説明義務 –**売主が媒介業者及び買主業者に対し、廉価にて契約締結させられたとして損害賠償を求めたが棄却された事例**

(東京地裁 平28・10・28 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

中古住宅を、媒介業者の媒介にて買主業者に売却した売主が、その後、買主業者が第三者に転売したところ、媒介業者及び買主業者に対し、共謀して実勢価格を欺罔して売買契約を締結させたとして損害賠償を請求した事案において、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年10月28日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主X（原告）は、Xの母から相続した本件不動産（中古戸建）に一人で居住していたが、平成24年9月、本件不動産の売却についてY1（被告 媒介業者）に電話で相談し、Y1は、本件不動産に赴いた。その際、Y1が建物内を確認させてもらいたい旨申し入れたものの、Xは、荷物が多くて入ることができないと説明したことから、Y1が窓越しに建物内を確認したところ、ごみが散乱している状況で、建物内を確認できなかった。

Xは、本件不動産の売却理由として、現在、無職で手持ちの現金も乏しく、急ぎで現金が必要であると説明した。これに対し、Y1は、荷物が散乱したままの状況では、エンドユーザーへの売却は難しいから、荷物を撤去して売却することを提案したが、Xは、現状のまま買い受けてもらうことを希望した。

そこで、Y1は、Xに対し、持参した資料を示し、本件不動産近くの成約事例が4500万円であること、建物内に荷物が散乱している状況ではエンドユーザーへの売却が困難であ

り、業者への売却になること、その場合、価格交渉をされる可能性があることを説明した上で、成約事例が更地であるのに対し、本件不動産は建物の解体撤去費用を考慮する必要があることや、Xの売り急ぎの事情を考慮し、3900万円で売り出すことを提案したところ、Xは無理をしないで早く買主を見つけて欲しいと話し、売出価格を3900万円で決定した。

平成24年10月、XとY1は媒介契約を締結し、その後、Y1は、約20社に対し、本件不動産の情報を流したところ、Y2（被告 宅建業者）だけが、3000万円であれば残置物のリスクを引き受け、購入すると回答した。Y1は、Y2に対し、売買価格の増額交渉を行ったが、Y2は3000万円以上では購入しないとの意向を示した。

Y1は、Xに対し、Y2から3000万円で購入申込みがあったが、それ以外には申込みがないことを伝えると、Xは3000万円で売却することを決め、後日、Y2との間で売買契約を締結し、同年11月に決裁を行った。

Y1は、Y2が本件建物内の動産を撤去したことから、決済終了後、本件不動産の転売について媒介させてもらいたい旨伝えたところ、Y2は了解し、媒介価格4980万円で媒介契約を締結した。

これを受けて、Y1は、本件不動産の売却活動を行ったところ、Aから購入申込みが入り、売買価格4900万円、Y2の負担で本件建物を解体撤去し更地渡しすることを条件として、同年12月、Y1の媒介にて、Y2は、Aとの

間で売買契約を締結した。

Xは、Y1とY2に対し、共謀して本件不動産の実勢価格を欺罔して売買契約を締結させたとして、共同不法行為に基づき、連帯して損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのY1とY2に対する請求を棄却した。

(1) Xは、本件不動産の時価が5846万円であることを前提に、Yらが共謀してXを欺罔して、3000万円という廉価で売買契約を締結させたことが共同不法行為に該当すると主張する。

しかし、Y1は、売却相談を受け、Xと面談した際、レイズ資料を示して近隣の成約事例が4500万円であることを説明した上、本件不動産の建物内には大量の残置物があること、Xが早急な売却を希望していたことなどから、媒介価格を減額して3900万円と決定しているのであり、Xの主張は採用できない。

Xは、他の不動産仲介会社による査定書から、本件不動産の時価は5846万円であると主張する。しかし、本件査定書による査定価格が客観的に適正であるかは疑問の余地がある。

そして、Y1が抽出した成約事例の坪単価は、約160万円であるが、坪単価160万円以下の取引も多数存在する。さらに成約事例は更地渡しであり、残置物が大量に残された建物をそのまま引き渡す本件不動産よりも需要が多いと見られる。

Xは、近隣物件の売出価格が5280万円であることから、本件不動産の時価は5846万円であると主張する。しかし、その売出情報は、本件売買契約締結の2年後の情報であり、時間的にずれがある上、成約に至ったかも明らかでない。

以上により、本件不動産の価格が5846万円であるとするXの主張は採用できない。

(2) Xは、Y1とY2が本件不動産を廉価で売却させることについて共謀したと主張する。

しかし、Y1は、媒介契約上、本件不動産を高く売却するほど、高額報酬を受け取ることができるのであり、自社の損失の下に、Y2に利益を得させるべく、廉価で売却する動機があるとは認められない。そして、本件売買契約に至る事実経過を見ても、Y2が3000万円であれば購入する旨申し入れたのに対し、Xと協議の上、当該申入れを受けたのであって、Y1とY2が共謀していたとはいえない。

Y2についても、本件建物を解体した上で、新たに分譲住宅を建築して売却する事業計画を立て、融資を受けるべく金融機関にも事業計画書を提出していたのであり、更地で転売する目的であれば、計画立案等の手続をすることは考え難い。結果的に更地としてAに売却することとなったのも、Y1が本件不動産の売却を媒介しようとY2との間で媒介契約を締結し、売出手続を行ったところ、偶然にもAが買受申込みをしたからにすぎない。これらの事情を鑑みると、Y1とY2が転売することについて共謀していたとはいえない。

3 まとめ

売主が、早急に現金を必要とする場合や、大量の残置物を撤去せずに売却する場合などは、業者の買取りで成約することは珍しくなく、その場合、経費・リスクを見込み、売買価格は時価よりも低額になることが多い。

本件では売主の請求は棄却されたが、媒介業者は、後日のトラブルを避けるべく、売買価格について、売主に十分な説明をすることが必要である。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (11) - 特約の効力の説明責任 -

賃貸管理委託契約の受託者には賃貸借契約書の倒産解除条項が無効である等の助言義務があるとした貸主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平30・3・30 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

賃貸借委託契約の受託者が賃貸借契約書の倒産解除条項が無効であること等について貸主（委託者）に助言を行わなかったため、貸主が別件の建物明渡請求訴訟の提起を余儀なくされたとして、受託者に対し損害賠償を求めたが、受託者の助言義務違反が認められず、貸主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年3月30日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年4月、貸主X（原告・個人）は、受託者Y（被告）の媒介により、借主Aとの間で建物の賃貸借契約を、また、Yとの間で賃貸管理委託契約を締結した。

賃貸借契約では、次の場合に催告なしで契約解除できることが定められていた。

19条3号：Aに対し破産・民事再生手続開始、会社更生手続開始・清算手続の申立てがあったとき（本件倒産解除条項）

19条9号：AがXの承認する連帯保証人をたてられないとき

24条3号：Aは、Aが破産したときは直ちにXに通知しなければならない

平成27年3月、Xは、Aに対し、賃貸借契約を解約し、連帯保証人を付した2年間の定期賃貸借契約とすることをYを通じて要望した。

同年6月、Aは、Xの要望に応じ、親族を

連帯保証人としてYに申請した。Yは、Aが破産となったことを知り、Xに伝えるとともに、Aから申請のあった親族の連帯保証人に支払いの懸念があるとして、別の連帯保証人にすることをXに提案した。Xは、これに応じ、Aの申請を拒否した。その際、Xは、Yに、本件倒産解除条項が適用されれば、契約は解除ではないかと尋ね、その場合どうすればよいか、Yの提携弁護士に無料で助言を求めて欲しい旨メールで依頼したが、Yは回答しなかった。

同年7月、Xは、Yに、「破産の件：賃貸借契約24条に『借主が破産したときは直ちに貸主に通知しなければならない』とあるが、借主は自分に事実を隠蔽し通知がなかったので、契約違反ではないか」とのメールを送信した。これに対し、Yは、提携弁護士によれば契約違反となる旨回答した。

同年8月、Xは、契約違反（自己破産の隠蔽）及び連帯保証人の欠如を理由に、Aの退去を求めた。Aが応じなかったため、Xは、Aに対し、建物明渡請求訴訟を提起した。

明渡訴訟においては、19条3号の倒産解除条項は賃借人に不利なものとして無効であること、Aの申請した連帯保証人について19条9号による解除は認められないとして、裁判所は同年12月にXの請求を棄却した。

Xは、Yの助言義務違反等により、明渡訴訟を提起することを余儀なくされ、損害を被

ったとして、Yに対し、損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(本件倒産解除条項に関する説明等)

Xは、YがXの質問に対してYの弁護士に相談した上で、「契約違反となります」と回答したことについて、本件倒産解除条項の有効性にお墨付きを与えたものであり、不実の告知に当たると主張する。

しかし、7月のメールを読む限り、Xは、Aが破産の事実を隠してXに通知しなかったことが賃貸借契約24条に違反しないか質問したものであり、それに対するYの回答もAの行為が24条に違反すると回答したもので、本件倒産解除条項に違反するか否かを回答しているものではないことは、その文言上明らかである。

(賃貸管理委託契約上の義務違反)

賃貸管理委託契約上明示された業務内容は、連絡取次、苦情受付、契約更新等の形式的な業務にとどまっており、賃貸管理委託契約はYが提供する他のプランと異なり管理手数料を支払わない最も安価なプランとなっていた。管理手数料を支払うプランにおいては、督促業務として、賃貸借契約の解除に必要な法的手続きを行うに当たりYとして助言を行うことが予定されているが、Xのプランにはそのような業務は含まれていなかった。

また、Yは、提携弁護士への確認を求める貸貸人からの要請に必ず応じていたわけではなく、自らの判断で応じるか否か決めていたことに鑑みれば、提携弁護士に相談した上での法的助言はYが、あくまで任意のサービスとして行っていたものであって、Xが求めた場合に必ず提携弁護士に確認しなければなら

ない義務をYが賃貸管理委託契約上負っていたと解することはできない。

結局、本件倒産解除条項についての説明ないし助言に関して、Yに、賃貸管理委託契約上の善管注意義務違反があったことを認めるに足る証拠はない。

3 まとめ

賃借人の破産を理由とする契約解除については、旧借家法時代に「賃借人が破産宣告の申立てを受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除できる旨の特約は、賃貸人の解約を制限する借家法1条の2の規定の趣旨に反し、賃借人に不利なものであるから同法6条により無効と解すべきである」との最高裁判決（昭和43・11・21）がある。旧借家法の1条の2及び6条は、現在の借地借家法の28条及び30条にほぼ引き継がれていることから、この最高裁判決は現在も受け継がれているものと考えられる。

本件では、このことを賃貸管理契約の受託者が貸主（委託者）に説明する必要があったかが問題となったが、受託者は倒産解除条項の有効性については貸主に回答を行っておらず、貸主が有効であると勘違いしていることの認識又は認識可能性もなかったこと、賃貸管理委託契約上、委託者の求めに応じ必ず提携弁護士に確認しなければならない義務を負っておらず、善管注意義務違反はないことが認定された。

本事案では、事業者には義務違反は認められなかったが、トラブル防止の観点からは、事業者は、回答が明確にできない法的な問い合わせを受けた場合には、容易な回答はせず、弁護士等のアドバイスを受けるよう助言することが望ましい。

(調査研究部次長)