

～宅建取引士試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2022. 3. 1 (火)
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目 次 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . 賃借建物で借主が目的事業に使用できないトラブル
- ◆ 最近の裁判例から . . . 用途制限の調査説明義務
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

★☆☆ 《賃借建物で借主が目的事業に使用できないトラブル》 ★☆☆

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

近頃、建物の事業用賃貸借において、「契約後に、消防法や建築基準法等の問題から、建物が借主の事業目的に使用できないことが判明し、借主が契約を解除して、既に支払った賃料や諸経費、内装工事費用等を、貸主や媒介業者に損害賠償請求をする」というトラブルがよく見られるようです。

<最近の裁判例にみられるトラブル>

(1) マンションの1階店舗を、飲食店として賃借したところ、消防法・建築基準法の関係から厨房排気ダクトを設けることができず、借主の店舗営業が不可能であったため、借主は契約を解除し、貸主・媒介業者に対して損害賠償を求めた。裁判所は、賃借建物において借主が希望する営業ができるかは、営業内容を具体的に知る借主自身が調査すべきものとして借主の請求を棄却した。(R3. 9. 15 東京高裁 RETIO124-166)

(2) ペット・飼育用品の販売を目的に地階部分の元飲食店舗を賃借したところ、排煙の問題から用途変更ができず、借主の目的使用ができなかったため、借主は契約を解除して、媒介業者に対し、用途変更に関する調査説明義務があった等として損害賠償を求めた。裁判所は、用途変更が可能と媒介業者が装った事実は認められないとして請求を棄却した。(R3. 4. 12 東京地裁)

(3) 地下1階の店舗をセントラルキッチン兼店舗として賃借したところ、排気ダクトの風量値の上限から、その目的に使用不可能な物件であったため、借主は契約を解除し、貸主・媒介業者に損害賠償を求めた。裁判所は、「貸主には借主が目的とする店舗として使用させる義務がある、媒介業者には借主の目的使用が可能な物件を紹介すべき義務がある」とする借主の主張は認められないとして請求を棄却した。(R3. 3. 26 東京地裁)

(4) 共同住宅の一室を、社会福祉サービス事務所の目的で賃借したところ、建物が複合用途対象物になることから、建物全体に自動火災報知設備(約500万円)の設置が必要なが判明、借主は貸主にその設置を要求したが断られたため退去し、貸主・媒介業者に損害賠償を請求した。裁判所は、賃貸借契約上、貸主に自動火災報知設備の設置義務があるとは認められない、借主の目的使用に当該設備の設置が必要であることを、媒介業者は容易に知り得るものではなかったとして請求を棄却した。(R1. 7. 4 東京地裁 RETIO119-150)

このようなトラブルが見られる要因ですが、

ア 賃借する物件で借主が目的とする使用ができるかについての調査は、目的使用を行う借主自身が行う必要があること

イ 建築基準法や消防法等の公法規制上の問題、あるいは建物の設備上の問題等から、借主が目的とする用途に建物が使用できない場合(リスク)があること

ウ イのリスク回避のため、借主は契約前に建物が目的使用できることを、建築基準法・消

防法などの専門的な知識を有する建築士等に依頼し確認をしておく必要があること
エ 宅建業者による重要事項説明は、一般的な宅建業者が通常行うべき調査レベルによるものであって、建築基準法・消防法などの専門な知識を有する建築士等が調査をしないと判明しないものについてまで、調査・説明がされる（できる）ものではないことを、借主が理解をしていない場合があるためと思われます。

賃貸借契約を締結後、建築基準法・消防法等の問題で、借主が建物を目的使用できないことが判明し、契約を解除せざるを得ない事態に陥った場合、その原因が借主の確認不足であったとしても、借主には多額の損失が発生することになりますし、損害を負ったことで、貸主・仲介業者に損害賠償を求めるトラブルも、裁判例に見られるように発生しています。

このようなトラブル回避の観点から、事業用賃貸の媒介を行う媒介業者においては、借主に事業用賃貸借物件を紹介するに際して、上記ア～エについて借主が理解をしているか、確認・アドバイスを行っておくことが、重要なポイントになるように思われます。（アドバイスをを行ったことなどについては、営業記録に記録をしておきます。）

ところで、前述エの「一般的な宅建業者が通常行う調査」を漏らしたため、媒介業者が賠償責任を負うことになった事案も時々見られます。特に、下記のような調査は漏れやすいようなので、ご注意ください。とさせていただきます。

- ・用途地域、条例等による建物の使用用途の制限
- ・区分所有建物である場合に、管理規約による建物の使用制限の有無
- ・建物が違反建築物ではないか（容積率オーバーはないか）、の確認、確認済証と検査済証の確認（取得がされていないと、用途変更申請は困難です）

以上、最近裁判例で見られる、事業用賃貸借において借主の目的使用ができなかったトラブルについてご紹介をさせていただきました。

当機構としては、様々な観点から、国土交通省との連携を図りつつ、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する調査研究を推進してまいりたいと存じます。

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

[用途制限の調査説明義務]

収益物件の用途制限について必要な説明はなされていたとして、買主による損害賠償請求が棄却された事例（東京地判 令 2・10・23 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主 X（個人）は、平成 29 年 4 月 27 日、売主 Y1（個人）が所有する地下 1 階付地上 11 階建てマンション 1 棟（延床面積 4989 m²）を投資用収益物件として 12 億 3000 万円で購入契約し、同年 5 月 18 日に引き渡しを受けた。

本件売買は、X の兄で、自ら宅建業者の代表者を務める A が X の代理人として主導した。

本件建物の 1 階部分（821 m²）は、東西の両面で公道に接し、各々の入り口のシャッターを下ろすことが出来るようになっており、その内部はコンクリートの壁や柱によって区画が仕切られていたほか、かつてのテナントである大手ビール会社の関連会社が設置した冷却用の空調ダクトが残置されていた。なお、売買契約当時は空室の状態であった。

本件建物は、地下 1 階を駐輪場、1 階部分の約 8 割方を駐車場の用途に供するものとして建築確認申請することにより容積率規制を満たしていたため、駐車場とした部分を駐車場以外の用途で利用することは、建築基準法上の容積率の規制に違反する物件であった。

売買契約前に売主側の媒介業者 Y2 が X に提供したレントロール（賃貸借状況一覧表）では、空室であった 1 階部分の用途は記載されていなかったが、その想定賃料は過去の倉庫等としての賃貸実績に基づき月額 140 万円となっていた。

X は、平成 29 年 12 月、本件建物の 1 階部分を倉庫業者に賃貸する契約を締結したが、その後、当該倉庫業者より、1 階部分の倉庫の間仕切り工事について建築確認が得られず、倉庫業法上、適法に営業倉庫として利用できないとのクレームを受けて合意解約した。

X は、Y1・Y2 に対して、1 階部分の用途制限の説明義務違反等を主張して、適切な説明があれば行っていた筈の代金減額交渉等の機会損失による損害など、1 億円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X の請求を棄却した。

X の代理人である A は、本件物件以外にも 5、6 棟の物件を収益物件として購入し、管理していた経験があり、用途といった法律用語の一般的な意味合いについて理解していたといえる。また、X 側には、買主側の媒介業者である B 社や、宅地建物取引士である C がついており、適時に専門的な助言等を得ることができる状況にあった。

本件売買契約書及び重要事項説明書の特約条項には「マンション竣工図によると 1 階の用途は事務所 駐車場となっております。」との記載があり、また、Y2 から提供された本物件の面積表や設計概要書等を含む竣工図には、容積率の計算過程等が明確に示されていることから、A にとって本件建物の 1 階部分が駐車場として容積率対象面積から控除されていることは容易に認識できた。

したがって、Aは、本件契約時点において、少なくとも、本件建物の1階部分の用途が事務所、駐車場とされていることを認識し、その法的意味合い（倉庫として法的に問題なく利用するためには用途変更を要すること。）も理解していたものと認められる。

なお、本件物件を倉庫として利用することには、建築基準法及び倉庫業法上の問題があることからすれば、このようなY2の仲介業務の適否自体について疑問がないとはいえないが、これはA及びXに対する説明義務違反の問題とは別論である。

したがって、Y2は、本件契約時点において必要とされる本件物件についての説明や資料の提供を尽くしていたということができ、本件用途制限の存在に関して故意による欺罔行為をしたとはいえず、過失による説明義務違反をしたということもできない。

また、売主Y1の固有の不法行為責任についても、Y2が本件物件について必要とされる説明を尽くしていたことから、Y1が負う説明義務も果たされているものといえ、本件用途制限に関する説明についてY1は何ら法的責任を負わない。

3 まとめ

容積率の算定において、駐車場は、敷地内の建築物の延べ床面積の1/5を限度として延べ床面積に不算入とすることができ（建築基準法施行令第2条1項4号但書、同条3項）、この特例を活用して容積率限度一杯で建築確認申請を行うケースが多くありますが、駐車場よりも賃料を多くとれるとの理由から竣工後に事務所や倉庫仕様に改築すると、容積率制限を超過した違法建築物となり、用途変更申請も認められなくなります。

宅建業者としては、このようなケースが多いことを念頭において、建築確認申請時と異なる用途仕様に改築・使用されているケースでないか、また、建築基準法上違法状態にないかを設計図書等で確認し、説明することが紛争防止のために重要です。

このような物件の売買について媒介業者の説明責任を巡って争われた事例として、「1階が駐車場として建築確認等を受けていることを説明せず、建物図面を交付することもなかった」として、債務不履行責任を認めた事例（東京地判令2・2・18 RERTIO122-158）や、「本件建物が建築確認申請時には、車庫とする床面積が98.66㎡であることを理由に容積率の緩和を受けていた事、売買契約締結時には、本件建物に車庫部分が存在しないため、増改築、再建築の場合には、現在と同規模の建築物は建築できない場合があることを、重要事項説明書に記載し、説明している」として媒介業者が説明責任を果たしていたと認定した事例（東京地判平25・3・6 RERTIO93-154）などがあります。

★☆☆《国土交通省》☆☆

国土交通月例経済（令和4年2月号）（2月24日公表）

https://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000161.html

不動産価格指数（令和3年10月・令和3年第3四半期分）（1月31日公表）

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00058.html

令和3年第4四半期の地価LOOKレポートの結果

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00016.html

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

指定流通機構（レインズ）の物件動向1月分（2月10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2201.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況1月分（2月21日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2201.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動研住宅価格指数12月値（2月22日公表）

https://www.reinet.or.jp/?page_id=14347

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（2022年2月号）（1月31日公表）

https://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2022_02.pdf

不動産業業況等調査結果（令和4年1月）（2月17日公表）

<https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2022-01.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏新築分譲マンション市場動向 2022年1月度（2月16日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/497/bv3Lmn1T.pdf>

近畿圏新築分譲マンション市場動向 2022年1月度（2月16日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/496/bv3Lmn1N.pdf>

全国 新築分譲マンション市場動向 2021年（2月24日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/498/z2021.pdf>

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナーが各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

●3/1 配信開始 実践編『アパート等の収益不動産の売買仲介における物件調査の留意点と重要事項説明』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20220301>

●3/2 実践編『民法（債権法）改正にともなう「特約・容認事項」の重要性とその作成方法のポイント～賃貸編～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20220302>

●3/9 強化編『不動産相談事例から学ぶ特約・特記作成の勘所』～コンプライアンスの視点に立ち、取引のリスクを捉える力を磨く～

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20220309>

●フォローアップカレッジ2022 会員募集中（4月末まで受付）

中堅の宅地建物取引士に役立つ知識とスキルのブラッシュアップのための学習の場

<https://www.retpc.jp/fup/pages/college2022>

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、
宅建試験合格者の方は [こちら](#) %url/https:ath:mailmagazine%
事業者の方は [こちら](#) %url/https:ath:G_mailmagazine%
にてお手続き下さい。