

最近の裁判例から (1)－借地権付建物の売買契約における売主の義務－

借地権付建物の売買契約の特約において、売主が地主に金融機関に対する融資承諾書面の発行の事前承諾を得るとしたことは、努力義務にすぎないとされた事例

(東京地判 平30・7・4 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

借地権付建物の売買契約において、売主が地主から金融機関に対する融資承諾書の発行の事前承諾を得られなかったとして、買主が契約解除及び違約金を求めた事案において、特約の事前承諾を得ることは、努力義務にすぎないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成30年7月4日判決 一部認容 控訴（後、取下げ）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：宅建業者）は、売主Y（被告：個人、交渉は代理人弁護士により行われた。）が相続により取得した借地権付建物（本件建物）について、建物を再建築し、転売する目的で媒介業者の媒介により、売買契約（本契約）を締結した。

（売買契約書の概要）

- ・ 売買代金：800万円
- ・ 手 付 金：50万円
- ・ 残 代 金：750万円（平成28年3月31日支払）
- ・ 違 約 金：売買代金の20%
- ・ 特約条項：売主は、土地賃貸人から以下の事前承諾を得る。
 - ①再建築の承諾
 - ②2年以内の借地権再譲渡の承諾料の免除
 - ③借地権の取得
 - ④建物に対する抵当権等の登記
 - ⑤金融機関に対する融資承諾書面の発行
- ・ 借地権譲渡承諾の特約に基づく契約解除期

日：平成28年3月18日

平成28年3月、XとYは、Yへの相続登記が未了のため、残代金支払日を5月31日に延期する旨合意した上で、同年5月18日、本件建物について、Yへの相続登記が完了した。

同年5月19日、Yは地主A（寺、交渉は代理人弁護士により行われた。）に対し、Xとの本契約の内容を説明した上で、借地権の譲渡について承諾するよう求めた。

同年5月20日、AはYに、土地所有者の借地権譲渡承諾書及び土地賃貸借契約証書のひな形を送信するとともに、以上の書面の内容についてXから要望が出た場合には事前に相談してほしい旨連絡した。

YはXの依頼により、譲渡承諾書の内容についてX要望の検討をAに求めたが、Aは再建築や2年以内の借地権再譲渡の承諾料の免除は了承したが、融資承諾書面の「土地に抵当権等の権利が設定されている場合は抹消すること、借地人が地代を支払わなかった場合等により借地契約を解除する前には必ず銀行に連絡すること」については了承しなかった。

同年6月22日、XはYに対し、同年6月30日に残代金の支払いを行うので、所有権移転登記、借地権の譲渡承諾書及び融資承諾の書面交付を催告したが、Yは、AはXが要望する融資承諾書面の発行に応じないとしている以上その取得は不可能であり、同内容の書面を取得する法的義務もYにはないと回答した。

その後Xは、Yの融資承諾書取得等の債務不履行を理由に契約を解除し、Yに違約金210万円の支払いを求める本件訴訟を提起した。

これに対しYは、本件特約条項は、Yに書面取得の努力義務を定めたものにすぎない、本件特約条項は契約の一般有効要件たる具体性、特定性を欠き無効である、当該特約が法的拘束力をYに負担させるものであるならば、一方的に消費者の利益を害するものであるから、消費者契約法10条により無効である、などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Yに債務不履行があるとしたXの主張を棄却した。

(Yの債務不履行)

借地権譲渡の地主の承諾取得は、借地権付建物の売買契約では、売主の目的物引渡債務の履行上、必須の手續であり、地主の承諾が得られない場合、承諾に代わる許可を得るという代替手段も存在するが、融資承諾書面発行の地主の事前承諾取得は、売主の同債務の履行上、必要となるものではなく、地主が承諾しない場合の代替手段も存在せず、売主が予め取得することを確約できないから、Yに対し、このような事前承諾を取得すべき債務を一方的に負担させるのは酷である。

また、本件建物を購入したXが、その後、再建築するか否か、その時期や再建築について金融機関から融資を受けるか、その融資の具体的内容、抵当権設定の有無等は、いずれも本契約の締結、履行の時点では確定的なことでなく、Yにおいて、融資承諾書面の発行に書式まで指定してAの事前承諾を取得することは必ずしも容易ではない。

そもそも、このような事前承諾が得られなければ、Xによる抵当権の設定が一切不可能になるのではなく、本来的にはXが、再建

築や融資が具体化した時点で、Aに直接承諾を求めれば足りる事柄であるから、Yが予め事前承諾を地主から取得しておく必要性自体が乏しいというべきである。

以上によれば、XとYは、本契約において、Aから借地権譲渡承諾書を取得すべき債務をYが負担する旨合意したものであるが、それを超えて、Xが要望した融資承諾書面の発行について事前承諾を取得すべき債務を負担することまで合意されていたものとは認められず、Xが要望した融資承諾書面の発行について、Aの事前承諾が得られるよう努力すべき債務を負っていたにとどまるものというべきである。

(消費者契約法による特約の無効)

仮に本件特約条項が、X主張の内容の融資承諾書面発行の事前承諾を取得する債務をYに課すものであるとすれば、同条項は、Yの尽力のみでは取得することが困難な地主からの事前承諾を取得すべき債務をYに負わせるものであり、それが達成できない場合にはYの債務不履行となり、かつ、これを回避するための解除権も認められておらず、著しく不合理な内容というほかないから、信義則に反して消費者である被告の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法10条により無効というべきである。

3 まとめ

本判決は、借地権付建物の売買契約において、売主が地主から金融機関に対する融資承諾書面の発行の事前承諾を得ることを法的義務とすると、契約内容等を踏まえると酷であることから、努力義務と解し、買主の解除の無効を認めたものである。

借地権付建物の売買契約における売主の義務の設定については、本判決も踏まえ、慎重な対応が求められる。(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (2)－投資用物件の違約解除－

投資用マンションの売主が買主に請求した代金の20%相当の違約金のうち、10%相当のみが認められた事例

(東京地判 平31・1・11 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

投資用マンションの売主が、買主の契約違反により売買契約が解除されたとして、買主に対して売買代金の20%相当の違約金を請求し、買主が消費者契約法に基づく契約の取消し等を主張した事案において、買主は消費者には当たらないが、違約金を約定どおり負担させることは公平性を損なうなどとして、違約金の額が代金の10%相当に減額されて認容された事例（東京地裁 平成31年1月11日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

宅建業者である株式会社X（売主、原告）は、Y（買主：会社員、被告）と、平成28年9月4日、代金を2180万円とするマンションの売買契約（本件売買契約）を締結した。

Yは、同月30日、「貴社と契約を締結しましたが、本書面をもって解除いたします。」との記載がある契約解除通知書（本件解除通知書）に署名、押印してXに交付し、Xとの間で、「売主は原契約を解除する。買主は違約金として436万円を支払うこととする。支払期限は平成28年10月31日までとする」などの記載のある契約の解除に関する覚書（本件覚書）を取り交わした。

しかし、違約金の支払期限が経過してもYは違約金を支払わず、Xは、Yの契約違反により売買契約が解除されたとして、Yに対し、本件売買契約の違約金条項に基づき、違約金436万円及びこれに対する延滞損害金の支払を求めて提訴した。

これに対してYは、「Xの担当者Aは、早朝にYの社員寮に押しかけ、退去すべき意思を表示しても退去せずに本件売買契約の締結を迫り、Yは契約条項の詳細な説明を受けないまま署名押印することを余儀なくされた。本件解除通知書及び本件覚書についても、不本意ながら署名押印した。本件売買契約を、消費者契約法4条2項及び同条3項1号に基づき取り消す。」などと主張して争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件売買契約書には、違約金の額を売買代金の20パーセント相当額である436万円とする旨の記載があり、売主または買主は相手方がこの契約に違反したときは相当の期間を定めて催告をしたうえで本契約を解除することができるとの契約条項がある。

上記の各文言は意味が明確であって、特に気付きにくいような体裁で記載されているわけではないことからすると、本件売買契約の成立によって、違約金についての合意も成立したと認めるのが相当である。

(2) 本件売買契約書の規定上、買主は、速やかに融資申込手続を行わなければならないが、融資が不承認の場合には、違約金の適用なく契約を解除することもできるが、買主が自己の都合で故意に融資の承認を妨げた場合には、その適用は除外されるとされている。

Yは、融資の審査に必要な書類等を収集し

て提出しておらず、銀行との面談予定日についても、前日にメールで行けないと伝えたのみで、その後Aからの連絡に応じなくなった。

以上のYの行為は、買主の義務に違反するものであり、また、故意に融資の承認を妨げた場合にも該当するといわざるを得ない。

したがって、本件においては、Yの契約違反によってXが本件売買契約を解除したといえるから、Xは、Yに対し、本件売買契約書の違約金条項に基づき、違約金の支払を請求することができる。

(3) Yは、投資用のマンションをすでに3件所有しており、「事業として又は事業のために」本件売買契約の当事者となったというべきであり、消費者契約法2条1項の消費者にあたらないと解される。

また、Yが「重要事項」にあたると主張する違約金に関する定めと融資承認期限について、Aが不利益となる事実を故意に告げなかったと認めるに足る証拠はなく、YがAに対し、退去すべき意思を表示したにもかかわらず、Aが退去しなかったとの事実を認めるに足る証拠もない。

したがって、Yは、消費者契約法4条2項、同条3項1号に基づいて本件売買契約を取り消すことはできない。

(4) Aはその上司と、Yから面会の先延ばしを伝えられていたにもかかわらず、契約締結日の午前7時前にYの社員寮を訪れ、20分弱で本件売買契約書の作成と重要事項説明を行ったというのであり、このような本件売買契約締結の経緯は、買主であるYに慎重な検討と判断をさせるための配慮を著しく欠くものであったといわざるを得ない。

また、本件においては、手付金の授受がされず、手付解除についての取決めが曖昧にされており、Yには本件売買契約書の写しも交付されなかったから、Yは、手付解除の可否

について検討や交渉することを思いつくこともなく、融資申込手続を懈怠するという契約不履行に及んでしまったものといえる。

さらに、本件解除通知書が作成された2か月後に、本件物件は第三者に売却できていること等から、436万円という違約金の額に比べて、Xに実際に生じた損害は比較的軽微なものであったと推認することができる。

なお、本件覚書は、AらがYの社員寮に押し掛け作成させたものであり、本件覚書によってYが436万円の違約金を支払う旨の意思表示をしたと認めることはできない。

(5) 上記の各事情を踏まえると、XがYに約定の違約金全額の支払を求めることができるというのは、当事者の公平を著しく損ない、不当なものといわざるを得ず、XがYに請求できる額は、信義則上、売却代金の1割に相当する218万円と認めるのが相当である。

3 まとめ

本判決は、売買契約に至る経緯等から、買主に違約金を約定どおり（代金の20%相当）負担させることは公平性を損なうなどとして、代金の10%相当に減額したものである。裁判所が違約金の額を減額した事例としては、ほかに福岡高判平20・3・28（RETIO76-62）などがある。

本件では、違約金の額を減額した理由として、売主担当者の、買主に慎重な検討と判断をさせるための配慮を著しく欠く対応や手付解除についての取決めが曖昧にされていたことなどが挙げられており、実務においても留意する必要がある。

なお、消費者契約法については、平成28年、30年に取り消しうる不当な勧誘行為の追加等に係る改正が随時行われており、こちらも再確認しておきたいところである。

（調査研究部次長）

最近の裁判例から (3)－ 土壌汚染－

売主に対する瑕疵担保特約に基づく自然由来の汚染土壌除去費用の請求が認められた事例

(東京地判 平28・11・25 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

マンション建築目的の買主が、環境基準を超える汚染土壌の除去費用を売主に請求したところ、汚染は自然由来であり除去等の必要はない等と売主がこれを争った事案において、売買契約の瑕疵担保条項は自然由来の砒素を除外する趣旨は認められない等として買主の請求を全部認容した事例（東京地裁 平成28年11月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年9月、ビル及びアパートの賃貸・売買等を営む法人Y1（被告）と同社代表取締役であるY2（被告）は、Y1所有の土地について、建設、不動産事業等を営む法人X（原告）と売買代金3億6038万円余で売買契約を締結した。

売買契約書には、①中高層共同住宅建設のため、X側の土壌汚染調査実施をY1らが承諾すること、②土壌汚染調査の結果、環境省の環境基準及び自治体の指導基準を上回る土壌汚染があった場合、Y1らが本件土地の引渡日までに土壌改良又は除去により同基準値以下としてその引渡しを行い、その費用が5000万円を超える場合には当事者間で協議し、協議が整わない場合は、本件売買契約が解除できること、③隠れた瑕疵があったとき又は第三者から故障の申出があったときは、Y1らが全責任を負ってこれを引き受け処理する旨等が記載されていた。

XとY1らは、同年12月に変更契約を締結し、瑕疵担保責任について、Y1らが責任を

負う期間を引渡しの中から2年間に限り、隠れた瑕疵のうち、土壌汚染についてY1らの負担上限額を5000万円とする旨を定めた。

XとY1らは平成25年2月に売買代金を3億8131万円余に変更する旨合意し、Xは売買代金を支払い、Y1らは本件土地を引き渡すとともに、Xは所有権移転登記を行った。

Xは、平成25年7月にマンション分譲事業を営む法人のZ（補助参加人）に本件土地を売却し、Zへの所有権移転登記がされた。

Xは、平成25年8月にZから本件土地の土壌汚染調査の結果、砒素が発見された旨の連絡を受け、Y1らとその対策を協議したが、Y1らは土壌汚染対策の必要はないと主張した。

Xは、Zから、土壌汚染対策費用2971万円余の支払いを求められたため、平成26年3月にY1らに対し同額の支払いを請求したが、Y1らは請求に応じられない旨回答したため、Xは、Y1らに対し、賠償金2971万円余とこれに対する瑕疵担保責任の履行を請求した日の後から支払済までの商事法定利率年6%の割合による遅延損害金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の請求を全部認容した。

（自然由来の有害物質の取扱い）

Xは、不動産取引について相応の知識を有していたY1らに対し、本件土地から自然由

来の砒素が出る可能性があるため調査が必要であり、砒素が出た場合には、条例に抵触し、残土の処理費用がかさむことを説明し、それを前提に、その対策費用や本件売買契約における瑕疵担保条項を協議したと認められる。また、本件土地が所在する市では、土壤汚染対策法を指導基準としているところ、平成22年4月1日施行の土壤汚染対策法の一部を改正する法律による改正後の同法においては、汚染土壤の搬出及び運搬並びに処理に関する規制が創設され、その規制の対象について、自然由来の有害物質かどうかによる区別をしていない。このため、X及びY 1らは、本件瑕疵担保条項において、自然由来の砒素を除外する趣旨であったとは認められず、Y 1らの主張は認められない。

（土壤汚染対策費の妥当性）

(1) Zは、土壤汚染対策のために改良工事会社から見積り提示を受けた後、更に再見積り依頼をし、その結果、当初より減額された、その内容通りに施工されたと認められる。改良工事も深度調査を踏まえ、範囲が限定されていたことからすると、改良工事は汚染除去に必要な範囲のものであり、その費用額も相当な範囲のものと認められる。

(2) 砒素の溶出量はわずかな基準不適合という程度であり、原位置封じ込め等の別の対策を講じることができたとしてY 1らは主張するが、マンションの基礎工事では、掘削土を場外に出す根切り工事が必要であり、Y 1らが主張する対策は現実性がなく、Y 1らの主張は採用できない。

（債務の連帯性）

Y 1らは、本件土地全体の売買に関して、売主として合意し、その所有物件ごとに売主を区別したり、売買代金を区分していないことが認められ、Y 1らは共同の売主として本件売買契約を締結したものといえ、Y 1は不

動産の賃貸・管理業を営む商人であるから、本件売買契約はY 1のために商行為となる行為である。従って、Y 1らは、Y 1のために商行為となる本件売買契約を共同で締結し、当該契約に基づき損害賠償債務を負うのであるから、商法511条により、その債務を各自連帯して負担することになる。

（Xの土壤汚染調査義務等）

(1) XとY 1らは、Y 1らの意向を踏まえた上で、本件売買契約を締結し、Xが土壤汚染調査を事前に実施しない代わりに本件瑕疵担保条項を設けたのであり、Xが事前に土壤汚染調査をする義務に違反したとはいえない。

(2) XがZに転売したことを、XがY 1から責められるいわれはなく、ZによるXに対する瑕疵担保責任の追及に理由があり、XがY 1らに同様の請求をすることも信義則違反の問題が生じる余地はなく、Y 1らの主張は理由がない。

3 まとめ

分譲マンションの建築を目的とする買主において、土地に環境基準を超える汚染がある場合、その除去等には汚染由来にかかわらず処理費用がかかることから、本件のように土壤汚染の由来にかかわらず、売主の担保責任とする特約を設けることが多く、本件判決の結論は妥当なものと考えられる。

本件と同様に、売主の土壤汚染に係る瑕疵担保責任が認められた事例としては、例えば、売主がマンション建築目的の買主の土壤汚染対策費用の請求を拒んで敗訴し、法定利息も支払うこととなった事例（東京地判 平27・6・18 RETIO102-114）、瑕疵担保条項により自然由来の砒素について買主の契約解除を認めた事例（名古屋高判 平29・8・31 判例タイムズ1447-108）がある。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (4)－所有権界の瑕疵－

境界紛争の生ずる蓋然性が具体的に認められないとして買主の瑕疵担保の請求が棄却された事例

(東京地判 平29・10・26 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

隣地との所有権界に疑義があるという瑕疵が存在すると主張して、買主が売主の相続人に対して瑕疵担保責任等に基づく損害賠償を請求した事案において、売買契約時に所有権界に関する紛争が生じていたとか、紛争の生ずる蓋然性が存した証拠がなく、瑕疵があったとはいえないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成29年10月26日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xは、平成26年2月22日、Aから中古住宅を代金8700万円で購入した。なお、Aは同年12月に死亡した。

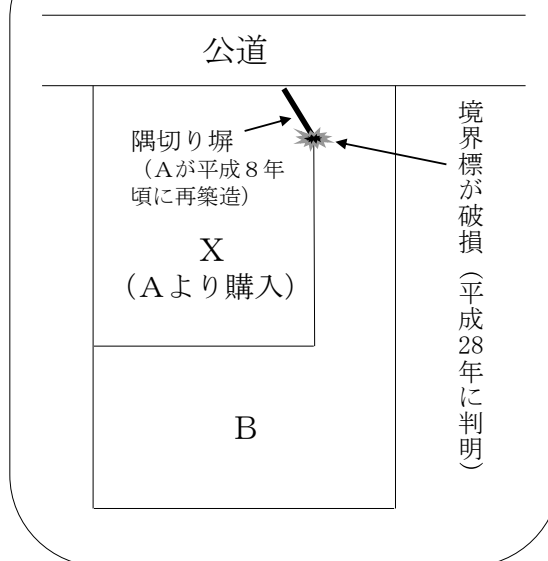
本物件については、平成3年当時、Aが隣地所有者Bとの間で境界（所有権界）を確認した後、平成8年頃にAが従来の隅切り塀を撤去し、改めて隅切り塀（本件塀）を築造していた。

平成28年、Xは、本件塀の下境界標が破損していたことから、Bに確認したところ、Bは、「①本件塀はBの立ち会いのないまま、Aが無断で築造したものである、②本件塀の築造に際してAとの間で土地境界確認書等を交わしたことはない、③本件塀を撤去すると一応の境界又は所有権界が分からなくなるため撤去には反対である、④境界等についての措置はAが講ずるべきである、⑤現在の境界等が本来の境界等と異なればXとの間での訴訟も避けられない」旨を主張して、本件塀の撤去、破損が判明した境界標の復元、これら

に要する費用の負担等を拒絶した。

Xは、「本件売買当時、本件土地には隣地所有者との所有権界に疑義があるという隠れた瑕疵が存在しており、本件不動産は価格の30%の価値が減少した」として、Aの相続人であるYらに対して、瑕疵担保責任、債務不履行責任、不法行為責任に基づき、損害額2610万円のうち1740万円の支払を求める訴訟を提起した。

《Xの購入した土地の位置関係（概略図）》



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。

(瑕疵担保責任の成否)

Xが主張する本件土地の瑕疵とは、本件隣地との所有権界に疑義があり、隣地所有者との間で紛争又は紛争が生ずる可能性が存するというものである。そうである以上、本件売買契約当時に、Aと隣地所有者との間で所有権界に関する紛争又は紛争の生ずる蓋然性が存したものと具体的に認められない限り、本件土地について、AひいてはYらの損害賠償責任を基礎付けるに足りる瑕疵があるとはいえないというべきである。

本件土地についてこれを見ると、本件売買契約当時、AとBとの間において、Bから所有権界に関して疑義を呈されるなどの紛争が現に生じていたことや、本件売買契約以前に生じた事情が原因となって将来紛争が生ずる蓋然性が存したことを具体的に認めるに足りる確かな証拠はない。また、A及びBの間においては、長年にわたり、本件塀を境界等の指標とすることで所有権界をめぐる紛争が生ずることなく推移してきたものと認められることから、本件土地にXが主張する瑕疵があったものとはいえない。

(債務不履行の成否)

Xは、本件土地に所有権界に関する疑義という瑕疵が存することを前提に、Aについて引渡債務の不履行のほか、瑕疵やその原因となる事情に係る説明義務違反があった旨を主張する。しかし、本件土地にXの主張する瑕疵が認められないことは前記のとおりである以上、Aに引渡義務違反は認められないし、Xの主張するような説明義務を基礎付ける事情も存しないといわざるを得ない。

(不法行為の成否)

Xは、本件土地に所有権界に関する疑義という瑕疵が存することを前提に、Aが、本件売買契約に当たり、①瑕疵がないかのように装うなどして、Xに本件土地の所有権界について隣地所有者との争いのおそれがない旨誤信させて契約を締結させたこと、②瑕疵やその原因となる事情について説明をしなかったことが不法行為に当たる旨を主張する。

しかし、本件土地に原告の主張する瑕疵が認められないことは前記のとおりであるから、上記①の点は前提を欠いているし、また、上記②の点も、前記のとおり、原告の主張するような説明を行うべき根拠がないものといわざるを得ない。

(結論)

以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないことからこれを棄却する。

3 まとめ

なお、Xは東京高裁に控訴したが、一審と同様の判旨により棄却されている。

本判決では、境界標の破損により隣地との所有権界が確定しないという事実があったとしても、売買契約時点において、隣接地所有者から所有権界に関して疑義を呈されるなどの紛争が現に生じていたとか、本件売買契約以前に生じた事情が原因となって将来紛争が生ずる蓋然性が存した証拠がないこと等を理由として、瑕疵の存在を否定しており、所有権界に係る瑕疵の判断に関して一つの参考事例となる。

(調査研究部主任調整役)

最近の裁判例から (5)－建物の瑕疵－

雨漏り・給湯設備の瑕疵を理由とした、買主の売主に対する原状回復費、防水工事費の請求が一部認められた事例

(東京地判 平成30・7・9 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

購入した共同住宅に雨漏り及び給湯設備の瑕疵があったとして、買主が、売主に対し、原状回復工事費用、防水工事費用等を請求した事案において、一部が認められた事例（東京地裁 平成30年7月9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）は、平成27年11月、売主Y（被告）との間で、鉄筋コンクリート造5階建ての共同住宅（賃貸用マンション）につき、売買契約を締結し、同年12月に引渡を受けた。本件契約には、①売主は、引渡し後3か月以内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物構造上主要な部位の本部の腐食、給排水設備の故障についてのみ、買主に対して責任を負う、②瑕疵が発見された場合、売主は、自己の負担において、その瑕疵を修復しなければならない。なお、買主は売主に対し、瑕疵の修復以外、損害賠償の請求をすることはできないと定められていた。

平成28年1月、5階の一室の入居者が退去し、立会い業者が室内を確認したところ、天井に染みがあることを発見し、壁紙を剥がしてコンクリートの天井が湿っていることを確認した。Xは、Yに対し、平成28年2月に雨漏りの事実を伝えたが、Yは、本件建物を所有当時、本件居室の入居者から、雨漏りについて苦情はなかったなどとして、修繕工事に応じることはなかった。

また、本件建物は、セントラル給湯方式で

採用しているが、平成28年2月、入居者から、お湯が出ないとの苦情が入り、給湯器の交換をXの費用で行った。しかし、同年3月、入居者からお湯の温度が低いとの苦情が入ったため、調査したところ、循環ポンプの力が弱まっていることが判明し、同年4月、Xは、循環ポンプ及び給湯管の工事を行った。これらの工事費用に関しても、Yは、経年劣化であるなどとして、支払うことはなかった。

Xは、Yに対し、雨漏り及び給湯設備の瑕疵があったとして、売買契約の瑕疵担保責任に基づき、原状回復工事費用、防水工事費用等として、675万円余の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

（雨漏りの瑕疵）

(1) 平成28年2月、立会い業者が本件居室の天井に染みがあることを発見し、壁紙を剥がしてコンクリート躯体に湿気があることを確認したこと、平成29年7月には壁紙を剥がした箇所の部分に水が滴り落ちた跡があったことから、それらの時点で雨漏りが生じていたと認められる。雨漏りの原因が、屋上の防水層の切れ目からコンクリート躯体に雨水が浸透し、それが本件居室まで到達したことが原因であることからすると、ある程度の期間をかけてコンクリート躯体への浸透が進行したと考えられることに照らせば、本件建物の引

渡日である平成27年12月時点で、既に雨漏りが生じていたと認められる。

Yは、本件建物を所有当時、本件居室の入居者から、雨漏りについて苦情はなかったと主張するが、雨漏りの程度からすると、入居者が苦情を申し立てないこともあながち不合理とはいえないから、前記認定を左右しない。また、Yは、天井壁紙の染みは、結露や入居者の使用方法によっても生じ得るものであると主張するが、天井には現に水が溜まっており、それが雨漏りであることは明らかであることに照らせば、雨漏り以外の原因によって天井に水分が生じたことを認めることはできない。したがって、本件建物引渡時点において、隠れた瑕疵が存在したことが認められる。

(2) 本件居室の壁紙の原状回復工事費用は、10万円余と認める。

屋上防水工事費用は、屋上全面の防水層を交換する費用は320万円であるところ、本件建物の雨漏りは本件居室のみであることに照らせば、当該工事は瑕疵の修補に必要な範囲を超え、過大なものと言わざるを得ない。Xは、雨漏りの原因となった箇所が特定できず、全面工事をしなければ実効性がない旨主張するが、瑕疵の修補に必要な工事を特定し、その修補費用を主張立証する責任はXが負うのであるから、特定不能を理由に全額の賠償を認めると、Yの負担の下、Xに過大な利益を与えることになり、妥当ではない。そして、本件建物の5階居室は6室であり、雨漏りが生じている箇所と防水工事を必要とする範囲は一定の相互関係にあると考えられることや、施工する単位面積にかかわらず生じる費用が一定程度あること等の諸事情に照らせば、損害額は100万円を相当と認める。

Xは、本件居室が使用できなかったことをもって、前居住者が退去してから現在に至るまでの賃料が損害に当たると主張する。しか

しながら、Xは、自らの費用で防水工事ができたのであるから、合理的期間は2か月と認められ、損害額は8万円余と認める。

なお、Yは、本件契約上、売主が負う瑕疵担保責任は修復義務に限定されると主張するが、Yが修補義務を履行する意思がないことを明らかにしている以上、損害賠償制限条項の適用を主張することは信義則に反し、許されるべきではない。したがって、Xの損害賠償請求が妨げられるものではない。

(給湯設備の瑕疵)

Xは、給湯設備の瑕疵は一連のものであり、瑕疵担保責任の期間内である給湯器の故障が発見された時点を基準とするべきであると主張するが、給湯器の故障と、給水ポンプの性能低下及び給水管からの漏水は別個の瑕疵であって、一体のものと解することはできない。Xは、給水ポンプ及び給水管の工事費用を請求しているところ、これらの瑕疵が発見されたのは、本件建物の引渡し日から3か月を経過しており、瑕疵担保責任の制限期間後であることが明らかであるから、Xの請求は認められない。

3 まとめ

本事例は、雨漏り、給湯設備の瑕疵について、事案判断により、その瑕疵担保責任の範囲を認定したものであり、実務の参考となる。また、売買契約で修補請求以外の請求を認めないと限定しても、売主に修補義務を履行する意思がないことが明らかな場合、信義則により、損害賠償請求も可能としていることも注目される。

なお、被告売主は本判決の敗訴部分の取消を求めて、原告買主は認容額の拡大を求めて、控訴しているが、いずれも高裁において棄却されている。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (6)－瑕疵担保責任－

築後50年以上経過したリノベーション建物の瑕疵について争われた事例

(東京地判 平30・7・20 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

売主業者が築後50年以上経過した土地建物を購入し、大規模なリノベーション工事を行って買主に売却したところ、建物に隠れた瑕疵があったとして損害賠償を求めた事案において、建物の屋根庇の軒先から軒裏にかけての部分の腐食について瑕疵と認め、その他については瑕疵を否定し、損害賠償額について調停委員会の算定額をもって認めた事例（東京地裁 平成30年7月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y（被告：宅建業者）は売主A（個人：消費者）より、平成26年8月に瑕疵担保責任免責により、本件土地建物を購入した。

Yは、平成26年10月頃から同年12月頃までの間、本件建物に設備・水回り・電気・内外装等の大規模なリノベーション工事を行った。

X（原告：個人）とYは、平成26年11月に本件土地建物の売買契約を売買代金1,950万円（土地代金1,572万円、建物代金378万円）で締結した。

Yは、Xに同日付の重要事項説明で瑕疵担保責任による解除の説明を行ったが、本件建物が中古物件であることによる不具合及び修繕の必要性等についての説明は行わなかった。

その後、Yは、Xに対し、平成26年12月に本件土地建物を引渡した。

Xは、平成27年7月に、工事業者Bとの間

で、本件建物に関して雨樋、金具の取外し及び取付け工事の請負契約を締結した。

Xは、平成27年9月に代理人弁護士を通じて、同月16日付通知書により、Yに対し、屋根の下地が雨漏りにより無くなっていること及び破風板が腐っていることなどを指摘し、本件建物に隠れたる瑕疵があるとして、損害賠償金427万円余を求める旨通知した。

これに対し、Yは、平成28年1月付回答書により、Xの代理人弁護士に対し、本件建物にはYがXに対して損害賠償を負うべき瑕疵は存在しない旨を回答した。

その後、本件は平成28年8月に調停に付され、平成29年6月に調停委員会による現地調査が実施されたが、同年9月に不成立で終了した。

そして、同年11月に再度調停に付され、同年12月に調停案が当事者に提示されたが、不成立で終了したため、XがYに金427万円余の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

（隠れたる瑕疵の有無）

認定事実及び調停委員会の意見書によれば、本件建物は、昭和35年新築の中古物件ではあるものの、本契約が締結される直前に、設備・水回り・電気・内外装等について大規模なリノベーション工事が行われていること、本契約の売買代金のうち本件建物の売買

代金は378万円であり、築50年以上の建物としては高額であること、YはXに対し、瑕疵担保責任を負担していることから、本件建物は現状有姿で売買されたのではなく、社会通念に照らし、少なくとも住宅としての最低限の基準を満たす品質・性能を有するものとして売買されたとみるのが相当である。

認定事実、調停委員会の意見書等によれば、Xの主張する「隠れた瑕疵」については、以下のアからオまでのとおりと認められる。

ア 床下：床下通気口が1箇所ではなく、床下に空気の流れがあることを確認されたことから、Xが主張する床下通気口の状態は「瑕疵」には当たらない。

イ 屋根：本件建物の屋根庇の軒先から軒裏にかけての部分（鼻隠し部分。リノベーション工事は行われていない。）における、本件建物の全周にわたっての腐食は、「隠れた瑕疵」に当たる。

ウ 洗面室：洗面室のサッシが開閉できない点及び照明器具がわずかに光る程度にしか点灯しない点については、Xが本件建物引渡し時に確認できた事項であるといえるから、「隠れた瑕疵」には当たらない。

他方、本件建物の洗面室の周囲の雨漏りは、「隠れた瑕疵」に当たる。

エ トイレ：トイレのドアの閉まりが悪い点については、Xが本件建物引渡し時に確認できた事項であるといえるから、「隠れた瑕疵」には当たらない。

オ 室内階段：室内階段の手すりの高さが階段と合っていない点及び手すり受け金物に取り付けられていない点については、Xが本件建物引渡し時に確認できた事項であるから、「隠れた瑕疵」には当たらない。なお、留め付けビスに緩い箇所がある点については、不具合ではあるものの、軽微なものであるから「瑕疵」に当たるとまではいえない。

（損害賠償額）

調停委員会は、前記で認定した瑕疵を補修する場合に要する費用について、193万円余と算定しているところ、この算定額は、中立的な立場の調停委員会が専門的知見に基づいて算定したものであるから、相当なものと認められる。

また、Xは、一級建築士に調査を依頼し、調査費用として10万円余を支出したことが認められるところ、前記調査のうち、前記で認定した瑕疵に係る部分の調査については、その存在を明らかにするために有益であったといえるから、前記調査費用のうち、5万円の限度で、前記瑕疵と相当因果関係のある損害と認めるのが相当である。

以上によれば、損害額は、前記の合計額である198万円余となる。

3 まとめ

本判決は、宅建業者が築50年以上経過した建物を売主（個人：消費者）から買取り、大規模なリノベーション工事を実施した上で、買主（個人：消費者）へ売却したところ、引渡後に鼻隠し部分の腐食が発見されたため、買主が瑕疵担保責任に基づく損害賠償を売主業者に請求し、その請求が一部認められたものである。

宅建業者が自ら売主となり、土地建物を居住目的の個人（消費者）に売却する場合は、建物の築年数にかかわらず、売買契約において瑕疵担保責任を負う義務があるため（宅地建物取引業法40条）、建物調査を行い、買主の目的に応じた品質・性能を満たす状態まで工事を行い売却するか、そうでないなら、建物を解体して土地で売却するか等について慎重に判断することが重要である。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (7)－構造問題－**擁壁と建物の基礎等が一体のため建替えが不可能との説明を怠ったとして、買主が求めた損害賠償請求が棄却された事例**

(東京地判 平30・9・26 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

買主が、建物の基礎及び躯体が隣地との間に設置された擁壁と一体構造となっており、実質的に建物の建替えが不可能であったにもかかわらず、売主及び媒介業者が、契約締結に際し、その旨を説明する義務を怠ったとして、両者に対し、債務不履行又は不法行為に基づき、損害金の支払を求めた事案において、建物の建替えが不可能であると認めることはできないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年9月26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6月13日、個人事業主である買主X（原告）は、媒介業者Y2（被告）の仲介の下、売主業者Y1（被告）所有の土地・建物を、ローンを借り入れ、1億6500万円で購入する旨の売買契約を締結し、引渡しを受けた。

なお、本件土地は、その西側及び南側で接している隣地より低位にあり、本件土地と同隣地との境界付近には、擁壁が設置されており、擁壁と本件建物の基礎及び躯体は一体構造となっていたが、売買契約書及び売買契約に先立ちXに説明・交付された重要事項説明書には、同内容に係る記載はなかった。

その後、Xがローンの返済を滞ったため、本件土地・建物の担保不動産競売手続が開始され、平成28年4月12日、同競売が実施され、1億3401万円余で売却された。

Xは、平成28年6月30日付け書面で、Y1

らに対し、次を理由に損害賠償を求めた。

①本件擁壁は建物の基礎及び躯体と一体構造となっており、建物全体で土留めとしての役割を果たしているため、隣地等の安全性を確保しつつ本件建物を解体することは、実質的に不可能である。

②Y1らは、宅地建物取引業法上の宅建業者に該当し、契約締結に際し同法47条に基づく義務又は信義則上の義務として、Xに対し、本件建物は建替えが不可能であること等につき説明する義務を負っていたにもかかわらず、Y1らは同説明義務を果たしていないから、Xに対し債務不履行又は不法行為に基づき、Xに生じた損害を賠償する責任を負う。

③Xは、Y1らから適切な説明を受けていれば、契約を締結しなかった。したがって、売買代金と担保不動産競売における売却代金の差額3098万円余は、Y1らの説明義務違反と相当因果関係のある損害というべきである。仮に、同差額が損害に当たらないとしても、Xが支払った仲介手数料523万円余及び住宅ローンに係る利息額については、Y1らの説明義務違反と相当因果関係のある損害というべきである。

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。

(本件建物の建替えの可否)

(1) Xは、本件建物の建替えが不可能である

と主張し、根拠として「本件建物を解体する際には、何らかの制限があるものと思料する。」旨の記載がある不動産競売時の執行官作成の現況調査補充書や、「本件建物の解体等により地下部分の構造体及び基礎を除去した場合、擁壁の倒壊、隣家の傾き又は地盤の崩落もあり得る。」旨の記載がある不動産コンサルティング会社作成の平成27年12月付け意見書を提出する。

しかしながら、現況調査補充書は、本件建物の建替えが不可能と断じているわけではなく、解体に際してどのような制限があるのかを明らかにしているものでもない。また、意見書は、「本件擁壁の安全性を総合的に判定するには、擁壁構造体を支持する地盤耐力、擁壁構造体の詳細、擁壁背面の土質分析、裏込め材の詳細、地下水位等の状況を把握する必要がある。」旨指摘しつつ、不足資料として、地盤調査資料、擁壁設計時の構造計算資料、設計図書、施工時のコンクリート配合報告書、鉄筋材料証明書等を挙げ、推奨する調査として、破壊鉄筋配筋調査、各所コンクリートテストピース取得による圧縮強度調査等の調査を挙げており、意見書は、必要十分な資料や調査に基づかずに暫定的な意見を示したものであるべきであり、現況調査補充書や意見書によって本件建物の建替えが不可能であると認めることはできない。

(2) 本件建物は、平成3年6月日頃に新築されたものであること、当時の本件土地の所有者と隣地の所有者は、本件建物の建築に先立ち、既存の擁壁（石垣）を補強する目的で本件擁壁を設置することとし、「工事費は2分の1ずつ負担すること」、「本件擁壁を両者の共有共用施設とすること」、「将来、いずれかが建物の建替え等をする場合、行政官庁の指導に従い、本件擁壁の再補強あるいは改築等を検討し、必要と判断されたときは、費用折

半でこれを行うこと」などを内容とする、平成2年11月30日付け覚書を取り交わした上、同覚書に基づいて本件擁壁を設置したことが認められる。

かかる本件擁壁の設置の経緯や覚書の合意内容に照らせば、将来的に本件土地上の建物の建替えが行われることを想定しつつ、本件擁壁が設置されたことが窺える。

以上によれば、本件建物の建替えが不可能であると認めることはできない。

(Y1らの責任原因)

仮に、本件建物の建替えが不可能であると認められたとしても、そのことをY1らが売買契約締結時に把握していたと認めるに足りる証拠はないため、Y1らは、契約締結に際し、Xに対し、本件建物の建替えが不可能であることについて、宅地建物取引業法47条又は信義則上の説明義務を負っていたとは認められず、よって、Y1らは、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償責任を負わない。

3 まとめ

本判決は、事案判断により、擁壁と建物の基礎等が一体のため建替えが不可能とはいえず、仮に不可能であったとしても、Y1らはそのことを把握していなかったとして、Xの損害賠償請求を否定したものである。

本判決は妥当なものと考えられるが、トラブルの未然防止の観点からは、建替え等に支障となるおそれがある擁壁が存する場合には、宅建業者は、専門業者へ相談することを助言する等、必要な対応をとることが望ましいであろう。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (8)－媒介業者の助言義務－

賃借人の退去を前提とする土地・建物の売買契約において、媒介業者に定期借家契約の有効性等の説明義務があるとされた事例

(東京地判 平30・3・27 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

賃借人の退去を前提とする土地・建物の売買契約を締結した売主が、媒介業者に対して、建物の賃借人に定期借家契約が有効でないとされ、その退去に解決金の支払いを要したことについて、定期借家契約の有効性に疑義があること、賃借人が退去しなかった場合に売主は違約金を支払わなければならないことの説明をしなかった注意義務違反があるとして損害賠償を請求した事案において、売主が支払った解決金及び弁護士費用相当額を認容した事例（東京地裁 平成30年3月27日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主X（原告・個人）は、別荘として使用していた土地・建物（本件不動産）の売却を、媒介業者Y（被告）に依頼していたが、購入希望者が現れなかったため、平成27年7月、A社の媒介により、賃借人Bとの間で定期借家契約（本件賃貸借契約・月額賃料13万5000円）を締結した。しかし、この時借地借家法38条2項規定の書面（法38条書面）の交付はされなかった。

平成28年7月、Xは、本件賃貸借契約を平成28年10月から平成29年9月まで延長する覚書をBと締結した。

その後、本件不動産の購入を希望するCが現われたが、Xより平成29年9月までBに退去を求められない旨を聞いたYは、その退去日を前提にXとCとの間で売買条件を取りまとめ、平成28年12月3日、XとCは、Yの媒

介により、売買金額を4000万円、違約金を800万円とする売買契約（本件売買契約）を締結した。

しかし、XがBに本件賃貸借契約の終了を通知したところ、「本件賃貸借契約は定期借家契約の効力を有しない。Xの本件不動産売却は更新拒絶の正当理由ではない。」としてBに退去を拒否された。Xは、本件賃貸借契約が解除できなければ、債務不履行により違約金800万円の支払いが必要となることから、Bとの交渉により解決金288万円を支払うことで本件不動産の明渡しを得た。

XはYに対し、「Yは、関係書類一切の提供により、本件賃貸借契約は法38条書面の交付がされておらず、定期借家契約と評価する余地がないことを容易に認識し得たにもかかわらず、本件賃貸借契約が適法な定期借家契約に疑義があり、Bが退去を拒否した場合、800万円の違約金を支払わなければならないという、Xの売買契約締結の判断に重大な影響を及ぼす事実を説明しなかった。YにはXに不測の損害を生ぜしめないよう配慮すべき注意義務違反がある。」として、本件解決金のほか、逸失利益、慰謝料、弁護士費用等、計829万円余の損害賠償を請求した。

これに対してYは、Xの損害は、本件賃貸借契約が定期借家契約として無効であったことに起因するものであるから、本件賃貸借契約を締結した者に請求すべきもので、本件売買契約の仲介者であるYが責任を負うものではないなどと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(Yの義務違反)

(1) 本件売買契約における媒介業者は、媒介契約の受任者として、売買契約が支障なく履行され、委任者がその契約の目的を達成し得るために必要な事項について調査し、これを委任者に適切に説明する義務を負う。

(2) 本件売買契約においては、本件不動産に定期借家契約とは評価されない本件賃貸借契約が存在していたため、Bが退去を拒んだ場合には、本件売買契約の条件とされていた平成29年9月までの明渡しを達成できず、XはCに同契約を解除され800万円の違約金支払義務を負担するおそれがあったことが認められるところ、Yは、本件売買契約締結前の時点で、Xから本件賃貸借契約書及び本件覚書を交付されたことにより、本件賃貸借契約が定期借家契約とは評価されず、Bが上記期日までに退去しないおそれがあるとの本件売買契約の目的達成に影響を及ぼす事情を認識していたにもかかわらず、合理的な理由なく、本件売買契約締結までの間に、上記事情をXに説明していなかったのであるから、Yには媒介業者としての説明義務違反がある。

(3) Yは、①本件賃貸借契約の締結に関与していなかったこと、②同契約には専門の仲介者が入っていたため、法38条書面の交付がないとは考えられなかったこと、③Xが本件賃貸借契約は定期借家契約として有効だと話していたこと、④Xから、本件売買契約締結が終了するまでBに連絡をしないよう強く言われ、Bに本件賃貸借契約の内容や退去の意向を確認できなかったことから、できる限りの調査を尽くしても、本件賃貸借契約が定期借家契約としては無効であることを容易に知り

得なかった旨主張する。

しかしYは、本件賃貸借契約書及び本件覚書の内容から、本件賃貸借契約が定期借家契約の評価を受けるものではないことを認識していたものと認められるなどの事情に照らすと、①～④の事情をもってYに説明義務違反がないとはいえない。

(Xの損害について)

Yの義務違反行為と相当因果関係のあるXの損害として、本件解決金288万円及び弁護士費用相当額29万円が認められることから、Yは317万円をXに支払うべき義務を負う。

3 まとめ

賃借人の退去を条件とした賃貸中の土地・建物の売買契約において、賃借人に退去を拒まれた場合、売主は契約を履行できない状態に陥ってしまうことになる。

本件は、定期借家契約が有効ではないとして賃借人より退去を拒否された事案であるが、仮に有効であったとしても、賃借人に退去を拒まれた場合、賃借人の退去を得るためには裁判所の判決を得る必要があることから(参考：東京地判 平26・10・8 RETIO100-134)、賃借人退去が売買条件である場合においては、定期借家契約か否かにかかわらず、媒介業者は契約当事者に、賃借人が予定通り退去しなかった場合の取決めを特約として置くなどの助言を行う必要があると思われる。

なお、定期借家契約については、法38条書面の交付がなければ普通借家契約として取り扱われること(最一判 平24・9・13 RETIO88-108)、定期借家契約について更新したとすると、普通借家契約として更新されること(参考：東京地判 平27・2・24 RETIO101-114)は、媒介業者として押さえておくべき基本知識であり確認をしておきたい。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (9)－駐車場設備の説明義務－

売主及び媒介業者に説明義務違反があったとする買主からの手付金返還等の請求が棄却された一方、売主の違約金請求が認められた事例

(東京地判 平29・2・22 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

分譲マンションの地下駐車場区画を購入する契約を締結した買主が、目的とする時間貸駐車場としての利用が不能であったこと、消防用設備に多額の費用を要する改修が必要であったこと等の説明義務違反を理由に、売主及び媒介業者に損害賠償を求めた事案において、両者に説明義務違反は認められないとして買主の請求が棄却され、売主が買主の債務不履行により契約を解除したとして違約金の支払いを求めた反訴請求が認められた事例(東京地裁 平成29年2月22日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成26年5月、Y1(売主・不動産賃貸業者)が分譲マンション(以下「本件マンション」という)内にある地下駐車場区画(区分所有建物、以下「本件物件」という)の消防法点検を行ったところ、消火設備の不調が判明し、所轄消防署長宛その旨記載の報告書を提出した。その後、Y1はその是正工事(以下「本件是正工事」という)に889万円余を要する見積書(以下「本件見積書」という)を入手し、同年11月頃、その相当額を売買価格で調整して本件物件を売却する(希望価格:1億5000万円)こととし、Y2(宅建業者)にその媒介を依頼した。

平成27年2月、X(買主・宅建業者)は、Y2の本件物件の広告を見て問い合わせた後、Y2から本件物件の案内を受けた際、Y2から本件物件の登記事項証明書等とともに

本件見積書の提示を受け、本件是正工事が必要である旨の説明を受けた。

Xはその後数回に渡り本件物件の内覧を行う中で、地上から本件物件への進入用スロープが共用部分であり、時間貸駐車場として利用するには、その使用と地上入口への看板掲出が必要であることを認識し、時間貸駐車場としての使用許可を本件マンションの管理組合(以下「本件管理組合」という)から取得することを売買契約上の停止条件とするようY1に求めた。Y1はこれを拒否し、同月9日に、本件管理組合からの許可取得にY1が協力することを条件とし、決済予定日を同年3月31日、売買価格を1億4500万円とする売買契約(以下「本件売買契約」という)がXとY1の間で締結され、手付金1000万円が授受された。

なお、本件売買契約締結以前にY1と本件管理組合との間で、管理費等の滞納に伴う訴訟が係属したことがあったが、本件売買契約締結前に和解により終局していた。

同年3月初旬、Xは専門業者に本件物件の時間貸駐車場としての使用にあたっての調査を依頼し、自動精算機設置スペース確保のため、駐車区画数が減少する旨の報告を受けた。

本件管理組合は、同月12日付書面でY1に本件是正工事の実施を求めた後、同月27日、Y1に対してこれを求めて提訴した。

同月17日付及び同月30日付で合意書等がXとY1間で締結され、決済期日延長が合意されたが、同年9月、XはY1に対してYらの

説明義務違反による本件売買契約の解除を通知した一方、同年10月にY 1は、残代金の支払いの催告と14日以内に支払いがない場合には本件売買契約を解除する旨の通知を行った。

その後、Xは、①Y 1と本件管理組合の関係性が回復していないこと、②本件物件は構造上時間貸駐車場にはできないものであったこと、③本件是正工事に多額の費用を要すること、の説明をY 1及びY 2は怠ったとして、支払済み金・媒介報酬、違約金等として2953万円余の支払いをY 1及びY 2に求めた一方、Y 1は受領済み金と違約金との差額である450万円の支払いを求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却し、Y 1の請求を全て認容した。

(管理組合との関係の説明義務)

Y 1と本件管理組合との訴訟は、本件売買契約締結以前に和解により終局しており、これについてY 1に説明義務があったとは言えない。また、本件管理組合から本件是正工事を求める書面をY 1が受領したのは本件売買契約締結後であり、これを事前に説明できないのは当然である。よって、上記①についての説明義務違反は認められない。

(本件物件の構造についての説明義務)

Xが本件物件の時間貸駐車場としての利用を断念した直接かつ最大の原因は、自動精算機の設置により駐車区画の減少が余儀なくされることにあったと解される。これについては、係る事業計画を立てた買主が、自らの責任で調査・検討すべきことで、専門知識を持たないY 1に説明義務はない。

本件マンションの共用部分である進入用スロープの利用や看板設置については、本件売買契約締結以前にXはその必要性を認識して

おり、また、これに必要な本件管理組合の許可についても、当初Xが停止条件とするよう求めたものの、交渉の結果Y 1の協力義務とされた経緯からしても、上記②についての説明義務違反は認められない。

(本件是正工事の説明義務)

Y 1らは、本件是正工事に要する費用は、売買代金の減額により調整されるとの認識のもと、交渉の初期段階でXに本件見積書が提示され、Xはこれを踏まえて売買金額の減額を希望し、本件売買契約を締結したものである。よって、上記③についての説明義務違反は認められない。

(結論)

したがって、Xの請求は理由がないからこれを棄却し、残代金不払いを理由とするY 1の解除通知により本件売買契約は解除されたので、Y 1の請求は全部理由がある。

3 まとめ

本事例は、時間貸駐車場とする目的でのマンション地下駐車場区画の売買契約締結にあたり、買主が主張した売主と媒介業者の説明義務違反は認められず、買主に対して違約金の支払いが命じられたものである。

駐車場については、その規模等により求められる消防用設備が異なることもあるため、トラブル防止の観点からは、媒介業者は、購入希望者に対して売買契約締結までに専門業者等に照会するよう注意喚起することが望ましいであろう。

なお、建物が消防法違反の状態にあることについて、売主の瑕疵担保責任が認められ、媒介業者の積極的調査説明義務は認められなかった事例として、大阪地判 平22・3・3 (RETIO 78-98) もあることから、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 (10)－重説義務違反と損害賠償請求－

建築基準法に違反する建物であったことの説明をしなかった媒介業者に対する買主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平30・9・21 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

約20年前から賃貸中の土地・建物を購入した買主が、媒介をした媒介業者に対し、建物に建築基準法違反があることの説明を怠った義務違反があるとして損害賠償を請求した事案において、媒介業者の説明義務違反は認められたが、買主主張の損害との間に相当因果関係は認められないとして、その請求を棄却した事例。(東京地裁 平成30年9月21日判決 ウエストロー・ジャパン 棄却)

1 事案の概要

買主X(原告・個人)は、Y(被告・宅建業者)の媒介により、Yが賃貸管理をしていた本件土地建物(本件不動産)を、売主Aと代金1億8200万円で購入する契約を、平成8年2月に締結し、同年4月に引渡しを受けた。

売買当時において、昭和43年9月に新築、平成3年1月に増築した本件建物(鉄骨造3階建)は、1階部分を店舗、2階部分を賃貸マンション、3階部分は住宅として使用されていたが、建築確認は受けておらず、建ぺい率(60%)の制限を新築時8.85㎡、増築時49.44㎡超過していた。

売買に際してYが行った重要事項説明書には、本件土地の建築面積の限度(建ぺい率制限)が60%であることは記載されていたが、本件建物が建ぺい率に違反し建築確認を受けていないものであること、同違反によって買主に生じ得る不利益の有無についての記載・説明はされなかった。

平成27年8月に本件不動産を、Bに代金

7300万円で売却したXは、Yに対し、本件リスク(本件建物について、建ぺい率違反や建築確認を得ていない等の建築基準法違反があること、特定行政庁から本件建物が除却命令その他の是正措置の命令を受ける可能性があること、将来、建物を再築する場合に現状と同規模の建物を建築することができないこと、建築基準法に違反する物件の購入については金融機関が融資しないため、転売が著しく困難であるなどのリスクがあること等)の説明を怠った説明義務違反があるとして、

①主位的請求として、平成8年2月時点における本件不動産の適正価格の差額等9026万円余にXが支払った借入金利息を加えたとした1億3100万円

②予備的請求として、Xの借入金利息を含む購入支出金額から保有期間中の賃貸収入とBに売却した金額を控除した金額の差額等として1億3000万円を請求した。

Yは、「Xは本件不動産を自己の居住用及び賃貸用収益物件として長期間保有する利用目的で、本件各違反事実を認識していながら問題視せず購入したものであり、Xがこのような理由により本件リスクについて質問しなかった以上、Yが本件リスクについて説明する必要はない。」と反論した。

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。

(Yの説明義務違反について)

本件建物は、建ぺい率に違反し、建築確認を受けていないものであり、不動産を購入しようとする者にとって、建築基準法に違反するものであるか否か、違反することによってどのような不利益が生じるかは、その購入の当否や売買代金の相当性を判断するにあたり考慮すべき重要な要素である。

したがって、不動産の購入を仲介するものは、購入希望者に対し、建築基準法に違反する事実の有無・内容及びそれによって生じ得る不利益の有無・内容を重要事項説明書に記載して交付した上、説明する義務があるというべきであり、これを怠って損害を発生させた場合、仲介業者は不法行為責任を負うと解するのが相当である。

本件各違反事実についてYが説明したとする形跡は見られず、本件重要事項説明書に、本件違反事実は記載されていないことから、Yに説明義務違反があったと認められる。

(Xの損害について)

本件売買契約を締結したことによって、Xは、本件不動産の購入代金を支出する反面、その所有権を取得しており、他方、その時点においては、特定行政庁から本件建物の除却命令その他の是正措置の命令を受けたり、建物を再築しようとしたが現状と同規模の建物を建築することができなかつたりするなどの、本件建物が建築基準法に違反していることにより不利益は発生しておらず、損害は現実化していない。

また、一般に収益物件を購入する者は、不動産市況を踏まえ、支出と収益を予測して事業を遂行するのであって、当該事業が成功するかは、予測の正確性のほか、広告・宣伝や営業活動によるところが小さくなく、購入者の判断や行為に左右されるものである。

そうすると、収益物件が売却されるまでの

間に、仲介業者の説明義務違反によって購入者が知りえなかった不利益が現実化しているような場合はともかく、そうでない限り、上記説明義務違反と購入者の損害の間に相当因果関係を認めることはできない。

また、Xが売却した時点において、本件建物は新築時から47年、増築時から24年が経過していたことから評価は無価値と考えられ、本件不動産について、本件各違反事実がなければ売却できたであろう価額が実際の売却代金額を上回っていたということはできず、その差額を認めることはできない。

したがって、本件においてXの損害を認めることはできず、Xの主位的請求及び予備的請求はいずれも理由がない。

3 まとめ

本件は、買主が購入時の重要事項説明で、建築基準法違反及び建築確認を受けていない旨の説明を受けていれば購入しなかった、説明を受けていなかったことにより損害を負ったと主張したが、裁判所は、宅建業者の説明義務違反は認めたものの、買主が主張する損害の発生は認められないとして請求を棄却した事例である。

近年、建築基準法違反の説明がなかったとして、売主業者、媒介業者等が訴えられる事案が見受けられるが、宅建業者は、重要事項説明において、確認済証・検査済証の有無の調査・記載は確実に行い、建築基準法違反が判明した場合に、その内容だけでなく予測されるリスクについても記載・説明することが必要である。

(調査研究部上席主任調整役)

最近の裁判例から (11)－地面師事件－

売主に成りすました者に手付金を詐取された買主が、媒介業者に損害賠償を請求し、一部過失相殺の上認められた事例

(東京地判 平30・3・29 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

売主に成りすました者と売買契約を締結し、手付金を詐取された買主が、媒介業者に対して、媒介契約上の善管注意義務違反を理由に損害賠償を請求した事案において、その請求が一部過失相殺の上認められた事例（東京地裁 平成30年3月29日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年5月、買主X（原告 宅建業者）は、喫茶店において、Xに本件土地を紹介したB（Y（被告 宅建業者）の元従業員）と本件土地売買契約に関して打合せをしたが、この際、媒介業者としてYを紹介され、Xは、Yとの間で、本件土地売買契約の媒介契約を口頭で締結した。この場で、Xは、Yから、本件土地売主Aと、現土地所有者との間で締結された先行売買契約書の写しを提示され、「現土地所有者は、Aとの間で売買契約を締結しており、Aがその所有権を取得する」との説明を受けた。

Yと別れた後、XとBは、別の喫茶店に移動し、A及びA側の媒介業者Cらと会い、先行売買契約書、先行売買契約の手付金領収書等の写しを提示され、本件土地売買契約の内容について協議した。そして、売買代金を1億3000万円、手付金を500万円とし、翌日、Aの事務所にて売買契約を締結し、手付金の授受を行うことを合意した。

同日夜、Yは、Bから送付された本件土地売買契約書及び本件重要事項説明書を確認し

た上、Xに対し、当該書類をFAXで送付した。

翌日、X、Y及びBは、A及びCとの待合せ場所に集合したが、Cから、Aの事務所が使用できなくなったため、Yの事務所での締結することを提案された。Xは、Aの事務所を確認したいと返答し、全員でAの事務所に向かったが、Aの事務所には、事前に説明を受けた会社名とは異なる会社名が掲げられていた。その後、タクシーに分乗し、Yの事務所に向かうなかで、Xは、Yから、「何か嫌な予感がする」と言われた。

Yの事務所にて、Aは、Xに対し、媒介業者Dの記名押印がされた、先行売買契約書、これにかかる重要事項説明書に加え、先行売買契約の手付金領収書の原本を示すとともに、それらの写しを交付し、Aの運転免許証を提示した。この際、Xは、先行売買契約書記載の売買代金支払期限が延長となっていることに関し合意書が取得できていないため、本件土地売買契約締結を延期したいと述べた。これに対し、Yは、「ほかにも購入希望者がいる」と述べ、Xは、これを受け、本件土地売買契約を締結し、手付金500万円をAに支払った。

契約締結日の翌日、Xは、本件土地について、レインズで物件検索をしたところ、2億円とする売情報が掲載されていた。Xが、当該物件の媒介業者Dに電話で問い合わせたところ、本件土地はAに対して売却されていないこと、Aが交付した先行売買契約書が偽造されたものであることが発覚した。

Xは、Yに対し、媒介契約上の善管注意義務違反があるなどと主張して、手付金相当額である500万円の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

(XとY間の媒介契約の成否)

Yは、本件媒介契約書が作成されていないこと、Xから媒介の依頼を受けていないことなどから、媒介契約は成立していないと主張する。しかし、Yは、本件土地売買契約書及び本件重要事項説明書に記名押印していること、先行売買契約書の写しを提示したり、本件土地売買契約書案をXに対しFAXで送付したり、契約締結場所としてY事務所を提供するなど、媒介に該当する行為を行っており、媒介契約が成立したことが認められる。

(媒介契約上の義務違反の有無)

Yは、本件土地売買契約がいわゆる他人物売買であることを知っており、Aと現所有者との先行売買契約が有効に締結されたものであるか否かについて、先行売買契約書に記載されたDに連絡して確認すべき義務があったといえる。それにもかかわらず、Yは、何の確認もしていないのであるから、本件媒介契約上の善管注意義務に違反するといわざるを得ない。

Yは、本件土地売買契約締結の延期を勧めた旨を主張するが、本件土地売買契約締結に向けた行為を行っていることからすると、延期を勧めた証言は信用できない。したがって、Yは、本件媒介契約上の善管注意義務に違反する。

(損害)

Xが、Dに電話で問い合わせたところ、現土地所有者がAとの間で先行売買契約を締結していないことがすぐに判明したので、Xが

Aに交付した手付金500万円は、Yの前記善管注意義務違反により生じた損害と認められる。(過失相殺)

Xは、宅建業者であり、Aが本件土地の所有権を取得できない場合に生じるリスクも当然理解していたと思われる。しかも、契約場所が突然変更され、Aの事務所も異なる会社名が記載され、Yからも注意喚起する旨の発言があるなど、不信感を抱くのに十分な状況にあった。したがって、Xは、宅地建物取引業者として、Yに対してAの所有権取得の確実性の調査を指示することが求められた状況にあったにもかかわらず、特段の確認をすることなく、安易に考えたものと認めざるを得ず、この点に過失があったといわざるを得ない。もっとも、Yの「ほかにも購入希望者がいる」との発言があったことにより、契約締結に踏み切ったのであり、過失相殺は損害額(500万円)からその2割(100万円)を減じるのが相当である。したがって、YがXに賠償すべき損害額は400万円と認める。

3 まとめ

昨今、被害額が大きい地面師事件がメディアで取り上げられているが、本判決は偽造契約であることを容易に確認できたにもかかわらず、その調査を怠ったことから、媒介業者に媒介契約上の義務違反が認められたものである。特に、他人物売買の媒介をする場合には、先行契約等について調査確認することは、媒介業者の基本的業務であることを再確認したい。

なお、本件は、被告媒介業者が控訴し、原告買主が自ら調査することが容易であったことなどから、過失相殺は4割(200万円)とされ、賠償すべき損害額は300万円に減額された。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (12)－代表者の名義貸し－

原野商法を行った会社の代表者として、名義を貸した者に対する不法行為の賠償責任が認められた事例

(さいたま地判 平31・2・15 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

原野商法の被害者が、不法行為を行った会社の代表取締役として、名義を貸した者に対し損害賠償を求めた事案において、被害者が詐取された金員及び弁護士費用相当額が認められた事例（さいたま地裁 平成31年2月15日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成29年11月初旬頃、高齢者であるXは、自身が所有する山林（本件土地）の購入をa社から申し込まれ、同月9日付で、a社との間で、代金を1,002万円、支払期限を平成30年2月28日とする売買契約を締結した。

しかし、Xはその後、a社の従業員から、売買の手続費用や節税対策の名目で、次々と金員の交付を求められ、3回にわたり合計436万円をa社に詐取された。

Xは、a社の代表取締役として登記されていたYに対し、

(1) Yが名目的な代表取締役であったとしても、Yは就任承諾書を作成してa社の代表取締役となることを明示的に承諾しており、Yには過失による幫助の不法行為責任がある。

(2) Yはa社の代表取締役の就任を承諾していた以上、事業執行について監督義務を負い、その懈怠により会社法429条1項の責任を負う。

と主張して、交付した金員と本件土地の売買代金等の合計1,518万8,000円を請求した。

これに対し、Yは、

(1) b企画と称する会社に就職面接に赴き、同所にいたBやCと名乗る者に対し、身分確認書類のつもりで印鑑登録証明書や住民票を渡し、何らかの書類に署名した。

(2) その後、Yは、Cの指示で軽作業を行い日当の支払を受けるなどしていたが、その幾度目かの際に、Bから「名義だけ会社の社長になってもらうから」などと言われた。

(3) 本件の取引に一切関与しておらず、a社なる会社の存在も知らなかったのであり、代表取締役への就任を承諾したことはない。

(4) b企画のBらに印鑑登録証明書や住民票を渡してしまったにすぎず、b企画とa社との関係も全くの不明であって、これのみをもって、a社による本件のような詐欺を予見し得たとはいえない。

(5) 代表取締役として登記されているものの、これは不実の登記であるから、会社法429条1項の役員には該当せず、代表取締役への就任登記を承諾したこともないから、会社法908条2項の類推適用はない。

と、主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次の通り判示し、Xの請求のうちa社に詐取された金員及び弁護士費用相当額を認めた。

(Yの不法行為責任)

(1) Yはa社の代表取締役として登記されて

おり、Yは、印鑑登録証明書や住民票を提供し、何らかの書類を作成したことがあり、代表者としてYの名義を使用する旨を告げられたこともあったというのであって、Yは、a社の代表取締役役に就任することを承諾していたものと推認するのが相当である。

また、a社は、平成29年7月に商号を変更し、目的も従前とは全く異なる不動産取引に変更しているものであり、これは、実態のない法人を利用して本件のような詐欺に及ぶことを企図したものと考えられ、そうであれば、これと同日となるYの代表取締役役への就任は、こうした計画的な犯罪行為の前提としての役割を果たしたものであるというほかなく、Yのa社の代表取締役役への就任の承諾は、少なくともa社の不法行為の幫助に当たると認めるのが相当である。

(2) Yは、

① a社の代表取締役となることを承諾したことはなく、印鑑登録証明書や住民票についても、就職面接の際の資料として提供したにすぎない。

② Yは印鑑登録証明書と住民票をb企画に交付しただけであり、b企画とa社との関係も明らかでないから、a社の不法行為への予見可能性がない。

などと主張する。

しかし、上記①については、前記のとおり認定するのが相当であり、就職面接の際の資料として提供したにすぎない旨をいう点についても、その主張は必ずしも具体的なものとはいえず、これを裏付けるべき証拠もない。

なお、代表取締役役への就任承諾書については、Yがその実印を押印して作成したと考えられるが、仮に、そうではなく、Yが実印までも提供してこれが利用されたの

であれば、印鑑登録証明に加えて実印までも提供することそれ自体が重大な過失といふべきである。

上記②についても、Yがa社の代表取締役役への就任を承諾していたと認められる以上、その前提を欠く。

(3) Yのその余の主張を考慮したとしても、以上の認定判断を左右するには足りず、Yは、a社との共同不法行為に基づき、Xの損害を賠償すべき義務を負う。

(Xの損害)

Xが合計436万円をa社に詐取されたことは、証拠等によって認められる。

他方、Xは、本件土地を詐取され、その評価額は1,002万円である旨を主張するものの、本件土地は地積198㎡の山林であって、その所在地からしても、取引価額を想定し得ない実質的には無価値な土地と考えられる。

そうすると、Xの損害は上記436万円となる。

3 まとめ

本件は、原野商法詐欺を行った会社の代表取締役として名義を貸した者への損害賠償請求が認められた事案である。

いわゆる原野商法の二次被害は、件数・被害額とも近年増加傾向にあり、宅建業者及び宅建士としては、万が一にも詐欺行為に加担することのないよう十分留意する必要がある。

本件と同様に、原野商法詐欺を行なう者に名義貸しを行った者の賠償責任を認めた事例として、例えば、専任の宅建士の事例（東京地裁 平30・3・27）、会社の名義貸の事例（東京地裁 平29・3・28）がある。

（調査研究部調査役）