

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第308回）検討報告〉

土地の売買契約において、土地上に存する建物の賃借人を退去させ更地にて土地を引き渡す約定を売主が履行しなかったとした買主の損害賠償請求が認められた事例

＜損害賠償請求事件＞

◎東京地裁 平成29年11月30日判決
平28（ワ）28557号

調査研究部

（調査研究部調査役：宝満 哲也）

はじめに

第308回の委員会では、倉庫の建築を目的とする買主が、売主が既存建物を取り壊し土地を引き渡すとした土地売買契約を締結し決済も行ったが、売主が既存建物の賃借人の退去及び建物の撤去をしないことから、買主がこれを行い、その費用及び買主に生じた損害等を売主に請求した事案（東京地裁 平成29年11月30日判決）を取り上げた。

＜事案の概要＞

賃借していた複数の倉庫を集約する目的で倉庫建築用の土地を探していた買主は、平成23年7月頃、本件土地について、知人（建築会社勤務）に売主との売却交渉を依頼し、平成23年8月4日、その仲立ちによって、代金3200万円、売主が土地上に存する既存建物家屋を取り壊した上で引き渡すとした本件土地の売買契約（本件契約）を売主と締結した。

買主は、賃借人の美容院店舗が休業状態にあり、売主よりも「私が言えばすぐ出て行くから大丈夫。」と説明されたことから、具体的な退去や引き渡しの期限を定めないうまま、同月10日に残代金を売主に支払った。

しかし、売主による賃借人の退去は進まず、

平成24年12月、売主は賃借人より、既存建物の賃借権を有すること等の確認を求める訴訟を提起され、平成27年9月、控訴審において、買主と賃借人は、賃借人の建物明渡しと引き換えに立退料として、賃借人が供託した賃料247万円の取戻しを認めるとともに42万円余を支払うことで和解をした。

本件は、買主が売主に対し、売主の本件契約における賃借人の退去、本件建物の取去・土地引き渡しを怠った債務不履行により、賃借人に支払った立退料289万円余、賃借を余儀なくされた倉庫費用1526万円余（平成23年9月～平成27年11月まで）、計1815万円余の損害を負ったとして、その賠償を求めた事案である。

裁判所は、売主の債務不履行と因果関係のある買主の損害として、平成23年10月～平成27年11月までの倉庫費用1437万円余、賃借人に支払った立退料42万円余、計1479万円余を認め、賃借人の取り戻しを認めた供託賃料247万円については、売主の債務不履行によって失ったものではないとしてこれを棄却した。

委員会では、代替物件の賃料の通常生ずべき損害への該当性、売主と交渉した買主の知

人（立会人）に対する損害賠償請求の可能性等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（87ページ）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成）では、解体予定建物の売買契約書への表示方法、賃借人退去を条件とする不動産を媒介する場合の留意事項や、契約後決済までの売却条件の履行を巡るトラブル事例等について報告されたので、以下に一部紹介する。

<ワーキング意見>

○取り壊し予定建物が存するにも関わらず売買の決済を行ったことについて

- ・各社とも、自社が仲介するならば決済をさせないようにするという回答であった。
- ・原則的には決済を延期すべきだろうが、退去が間に合わないなど買主が許容できる事情であれば、留保金を設定する等いわゆるポストクロ対応とする場合もありえる、といった意見も聞かれた。

- ・本事案では、売買契約上違約条項の定めもなく、媒介業者（宅建業者）が介在していれば、そもそもこのような紛争は発生しなかったのではとの指摘があった。

○解体予定建物がある場合の契約について

- ・売主の責任と負担で取り壊すことが一般的だが、ディベロッパーやハウズビルダーが買主の場合等は、買主の責任と負担で取壊すこともあるとのことであった。
- ・売買対象でないのなら、取り壊し時期や滅失登記時期、賃借人の退去時期等を契約に明記するようにしているとの意見もあった。

○賃借人退去が条件の不動産を媒介する場合に確認すべき留意事項について

- ・賃貸借契約等による賃借人の権限確認が重

要である。

- ・退去合意書などの書面があれば望ましい。
 - ・賃借人と売主の関係に留意が必要である（退去がきちんと履行できるか等）。
 - ・特に売主が宅建業者でない場合は、退去させられない場合の条件を詰めておく必要がある。
- 契約後、決済までの売買条件の履行を巡るトラブル例についての紹介
- ・隣地所有者の合意が得られず、確定測量図の作成・交付ができない。
 - ・越境物が撤去できない。
 - ・担保抹消や土地の分合筆が間に合わない。
 - ・「更地渡し」の認識に相違がある（地中埋設物を撤去するか否か等）。

<事務局意見>

賃借人の立ち退き等、第三者の承諾が契約条件となる売買においては、その第三者の承諾が得られなかった場合、契約当事者の契約履行は極めて困難となることから、契約条件等のすり合わせ、売買契約書の作成に当たって、特に慎重な対応が必要となる。

本件取引は、買主の知人が、買主と売主との間をとりもって売買契約締結に至った事案であるが、仮に、本件において売主又は買主が信頼のおける宅建業者に媒介を依頼していれば、当該業者は、一定期間内に賃借人の退去・建物の取り壊しが行われない場合には、売買契約を白紙解除できるとする特約をつけること等を助言したであろうし、少なくとも、賃借人の退去・建物の取り壊しといった契約上の重要な債務が履行されていない状態で決済を行うことはさせなかったであろう。信頼のおける媒介業者が介在していれば本件のようなトラブルは回避できたのではないかと思われる。

本事案においては、代替物件の賃料につい

ても損害賠償の対象とされ、違約金条項も付されていないことから、売主は、売買代金の約46%に相当する賠償責任を負う結果になっている。賃貸建物の退去や取り壊し等が条件となっている売買については、売主、媒介業者にとって、適切な特約等の設定や、条件成就後の決済の実施など、特段慎重な対応が求められることを再認識させられる事案である。

1. 委員会資料

<当事者>

- 原告) X : 買主、法人
被告) Y : 売主、個人
A : 本件建物の賃借人

<判決の内容>

[主文]

- 1 Yは、Xに対し、1479万9700円及びこれに対する平成28年9月11日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 Xのその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを5分し、その1をXの負担とし、その余をYの負担とする
- 4 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

[請求]

Yは、Xに対し、1815万7550円及びこれに対する平成28年9月11日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

[判決の要旨]

- 1 争点① (Yの債務不履行責任の有無)
(1) XとYとの間で締結した売買契約の目的物とその引き渡し方法
証拠及び弁論の全趣旨によれば、①Xは、平成23年8月4日、Yとの間で、少なくとも

本件土地を3200万円で購入する旨の売買契約(以下「本件売買契約」という。)を締結したこと、もっとも、②本件売買契約に係る契約書は、市販の不動産売買契約書を用いて作成され、売買の目的物として、土地欄に本件土地が記載される一方、建物欄に物件が記載されず斜線が引かれたり、売買代金として、土地代金欄に「32000000」円と記載される一方、建物代金欄に何も記載されなかったり、特約として、「土地上に家屋(延117.88㎡)が現存していますが売主はこの家屋を取り壊し建物滅失登記を法務局に申請するものとする。」と記載されたりしていること、③Yの代理人が同月10日にX宛てに発行した本件売買契約の残代金を受領した旨の領収書や固定資産税・都市計画税の日割分の分担を求める旨の請求書には、いずれも本件土地についてのものとして記載されていること、④XとYは、本件土地については上記同日に所有権移転登記手続をしたものの、本件建物については当該手続をしていないこと、⑤Xは、本件土地に倉庫を建てることにより、3か所で賃借していた倉庫を1か所に集約する目的で、本件売買契約を締結し、本件建物を必要としていなかったことが認められる。

これらの事実を総合すれば、XとYは、平成23年8月4日に締結した本件売買契約において、本件土地のみを売買の目的物とし、YがAを本件区画から退去させるとともに本件建物を収去した上で本件土地を引き渡す旨合意したものと認められる。

Yは、XとYは、本件売買契約において、本件土地と本件建物を売買の目的物とし、これらを現状のまま引き渡すと合意した旨主張する。しかしながら、証拠によれば、Yは、前件訴訟で同旨の主張立証をしたこと、しかし、前件訴訟の控訴審は、Yの主張を排斥する旨の判決を言い渡し、確定したことが認め

られる。これらの事実関係の下において、Yの本件訴訟における上記主張は、本件訴訟が前件訴訟と訴訟物を異にするとはいえ、実質的には前件訴訟の蒸し返しというべきものであり、Yが本件訴訟で上記主張をすることは、信義則に照らして許されないものというべきである。Yの本件訴訟における上記主張は、採用することができない。

(2) 退去・収去・引き渡しの期限

証拠によれば、①本件売買契約に係る契約書には、第6条に「本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。」、第7条に「売主は、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引き渡す。」、第10条に「売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。」と定められていること、もっとも、②X側の本件売買契約の交渉担当者は、Aが本件区画で営業していた美容室が開店休業状態にあった上、Yからも「私が言えばすぐ出て行くから大丈夫。」などと説明されたことから、Yを信用し、Yとの間で具体的な退去や収去、引き渡しの期限を定めないうまま、平成23年8月10日、Yに対し、本件売買契約の残代金2900万円を支払ったことが認められる。

これらの事実を総合すれば、Yは、本件売買契約において、本件土地の代金全額を受領した後、速やかにAを本件区画から退去させるとともに本件建物を収去した上で本件土地を引き渡す旨合意したものと推認することができる。

(3) Yの債務不履行責任

Yは、前記(2)のとおり、平成23年8月10日に本件土地の代金全額を受領した後、本件売買契約に基づき、速やかにAを本件区画から

退去させるとともに本件建物を収去した上で本件土地を引き渡す義務を負っていたにもかかわらず、その履行を怠ったから、遅くとも同年9月以降、履行遅滞に陥ったものというべきである。

したがって、Yは、Xに対し、債務不履行責任を負う。

2 争点② (Xの損害の有無及び因果関係の有無)

(1) 倉庫費用について 1437万4700円

証拠及び弁論の全趣旨によれば、Xは、かねてよりp県q市やr県s市など3か所に月額計約30万円で各倉庫を賃借していたことから、p県t市内の本件土地に2階建ての倉庫を建てることにより、上記各倉庫を1か所に集約する目的で、本件売買契約を締結したこと、しかし、Xは、Yの前記債務不履行により、平成27年11月にAが本件区画より退去するまで、各倉庫賃料の支払継続を余儀なくされたことが認められる。また、Xは、Yの前記債務不履行がなければ、本件土地に建てる倉庫の規模等に照らし、遅くとも平成23年11月までに、本件土地へ2階建ての倉庫を建てた上で、上記各倉庫を1か所に集約し、同年12月以降、各倉庫賃料の支払を免れていたものと認めるのが相当である。

そうすると、Xは、Yの前記債務不履行により、平成23年12月から平成27年11月まで、各倉庫賃料の支払継続を余儀なくされたものというべきであり、その総額は1437万4700円に上る。

Yは、①本件土地の引き渡しが遅れたことによる損害は、前件訴訟で支払が命じられた賃料相当損害金に限られる、②Xは、平成27年12月頃に本件建物が収去された後も、本件土地に倉庫を建てていないから、Yの前記債務不履行がなくても、各倉庫賃料の支払を継

続していたはずであり、Yの前記債務不履行とXによる各倉庫賃料の支払継続との間には因果関係がない、③Xが賃借していた各倉庫の賃料は、いずれも相場に照らして高額であったから、Yの前記債務不履行と相場を超えた各倉庫賃料の支払継続との間には相当因果関係がない、④Xは、Yの前記債務不履行により、本件土地に倉庫を建てるのに必要な費用の支払を免れたから、損益相殺がされるべきである旨主張する。しかしながら、①については、不動産の買主が売主の債務不履行によって当該不動産を利用することができなかつた場合、これを受けて買主が代替物件を賃借したことによる損害も、債務不履行によって通常生ずべき損害に当たるといふべきである（民法416条1項）。また、②について、Xが平成27年12月頃に本件建物が取去された後も本件土地に倉庫を建てていないのは、本件売買契約の締結から約4年が経過し、同年夏頃にp県u市内の建物を倉庫として利用するようになったからであって、Yの前記債務不履行がなくても、各倉庫賃料の支払を継続していたはずであるとはいえず、Yの前記債務不履行とXによる各倉庫賃料の支払継続との間にも因果関係がないとはいえない。さらに、③についても、Xは、かねてより実際に月額計約30万円で各倉庫を賃借していたことを考慮すれば、上記各倉庫の賃料が相場に照らして著しく高額であったことを認めるに足りず、Yの前記債務不履行と各倉庫賃料の支払継続との間に相当因果関係がないとはいえない。加えて、④についても、Xは、今後、本件土地に倉庫を建てる予定があるから、Yの前記債務不履行によって本件土地に倉庫を建てるのに必要な費用の支払を免れたとはいえないし、各倉庫賃料の支払と本件土地に倉庫を建てる費用との間に同質性もない。そうであるから、これらの間で損益相殺をすること

もできない。Yの上記主張は、採用することができない。

したがって、Xは、Yの前記債務不履行により、倉庫費用1437万4700円の損害を被ったものといえる。

(2) Aに対する立退料について 42万5000円

Xは、Yの前記債務不履行により、前件訴訟を提起し、平成27年9月、Aとの間で、立退料として42万5000円を支払う旨の和解をし、同年11月頃にこれを履行している。

Xは、Yの前記債務不履行により、Aとの間で、立退料として本件賃貸借契約に基づいて供託された賃料247万円の取戻しも認めた旨主張する。しかしながら、Xが有していたと主張する247万円の供託金還付請求権は、Yの前記債務不履行がなければ生じ得なかつたものであるから、Yの前記債務不履行によってこれを失ったものとはいえず、Yの前記債務不履行とXが247万円の供託金の取戻しを認めたこととの間には因果関係がないといふべきである。Xの上記主張は、採用することができない。

したがって、Xは、Yの前記債務不履行により、Aに対する立退料42万5000円の損害を被ったものといえる。

3 結論

以上によれば、Xの請求は、Yに対し、債務不履行に基づき、損害金1479万9700円及びこれに対する訴状送達の日翌日である平成28年9月11日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由がある。

よって、Xの請求を前記の限度で認容し、その余は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

○代替物件の賃料が通常生ずべき損害にあたるかについて

- ・土地を貸してもらえなかったのも同じような土地を近くで借りて、その賃料が相場であれば、通常損害といえそうだが、本件は倉庫の賃料であり、通常損害か特別損害かの判断が難しい。どちらかといえば、特別損害として予見可能か否かの判断をおこなった方が、落ち着きがいい事案のように思われる。いずれにしても、倉庫の賃借の必要性と、賃料の相当性の問題である。
- ・本件はもともと借りていた倉庫を集約して、その賃料をなくそうと思っていたということがあるので、裁判官はそのような事情を踏まえ通常生ずべき損害としたのではないか。

○売主と交渉した買主の知人（立会人）に対する損害賠償請求の可能性について

- ・立会人と言っても、事実確認以上のことをしているのだから、媒介を行っていた（無償であっても）と考えられる。
- ・しかしながら、本件の場合、買主が、立退きがなくても決済してよいと判断したのであるから、買主の知人に責任は問えないだろう。買主の知人が売主の怪しげな発言を鵜呑みにして、買主に決済しても問題ないとアドバイスしたのなら、買主から不法行為責任を問われることもあろう。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

<参考裁判例>

1. H26.7.9 東京地裁 RETIO98-118

借地権付建物を購入した買主が、借地権の対象となっている土地に地中障害物が発見された場合には、売主らの責任で撤去す

るとの合意をしたところ、地中障害物が発見されたにもかかわらず売主らがこれを撤去しないため、買主において撤去工事を行ったと主張し、売主らに債務不履行に基づく損害賠償を請求した事案において、売主らは合意書に基づき、撤去費用に限り負担義務を負うものと認められるとして買主の請求を一部認容した事例

2. H24.12.14 東京地裁 RETIO94-86

賃貸用マンションの買主が、契約に際し特約としたローンの借り換えあっせんを売主が行なわなかったとして、売主に対し、主位的に契約解除に基づく売買代金返還と損害賠償を、予備的に不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、特約記載が有効とされ、売買代金返還請求が認められた事例

<時系列>

年月日	内容
平成 23 年 7 月頃	Xは知人（建築会社勤務）に、Xが見つめてきた本件土地を買い たいのでYと交渉してほしいと依頼した。
平成 23 年 8 月 4 日	XとYは、Xの知人の仲立ちにより、本件土地の売買契約を締結 した。
平成 23 年 8 月 10 日	Xは本件土地の残代金を支払った。
平成 24 年 12 月 19 日	Aは、XがYから本件土地と本件建物を購入して本件賃貸借契約 に係る賃貸人の地位を承継したとして、Xに対し、Aが賃借する本 件区画について賃料月額 6 万 5000 円の賃借権を有すること等の確 認を求める訴えを提起した。
平成 25 年 6 月 19 日	Xは、Yから本件土地のみを購入したところ、Yが本件建物を所 有し、AがYから本件区画を賃借しているとして、Yのみに対して は所有権に基づいた本件建物の取去による本件土地の明渡しを、A のみに対しては所有権に基づいた本件建物の退去による本件土地 の明渡しを、YとAに対しては不法行為に基づく賃料相当損害金月 額 6 万 5000 円の連帯支払を、それぞれ求める訴えを提起した。
平成 27 年 3 月 30 日	p 地方裁判所は、前記両事件を併合した上で、XがYから本件土地 と本件建物を購入したという理由で、Aの請求を認容し、Xの請求 をいずれも棄却する旨の判決を言い渡した。 その後、Xは控訴した。
平成 27 年 9 月 14 日	XとAは、同年 12 月 14 日までにAから本件区画の明渡しを受け るのと引換えに、XはAに対し、立退料として本件賃貸借契約に基 づいて供託された賃料の取戻しを認めるとともに 42 万 5000 円を支 払う旨の和解をした。（同年 11 月頃にXはこれを支払い、同年 12 月には、Aは本件建物から退去した。）
平成 27 年 12 月 17 日	控訴審は、XはYから本件土地のみを購入したという理由で、原 判決中、Yに関する部分を取り消し、Xの請求をいずれも認容する 旨の判決を言い渡し、その後確定した。
平成 28 年 8 月 24 日	Xが本件訴訟を提起した。
平成 29 年 11 月 30 日	本件判決言い渡し