最近の裁判例から (1)－手付解除の意思表示－

契約解除の意思表示には手付解除の黙示の意思表示が含まれていたと認められた事例

（東京高判 令５・１・31 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA01316016） 山本 正雄

買主が売主業者に電話で行った契約解除の意思表示には、黙示の手付解除の意思が含まれていたとして、手付解除を認め、支払い済中間金の返金を売主業者に命じた事例

１　事案の概要

買主Ｘは、平成30年11月、売主業者Ｙとの間で、新築マンションの一室を売買価格5298万円で売買契約を締結し、手付金530万円を支払った。また、同年12月に１回目の中間金530万円を支払った。その後の支払については、令和元年６月に２回目の中間金として1848万円、９月に最終金2390万円を支払う約定であった。

最終金については、Ｙがあっせんする住宅ローンを利用するものとされ、Ｘは、売買契約後すぐに金融機関に2390万円の融資の事前審査を申込み、同額の承認が得られた。

Ｘは、２回目の中間金支払日の前である令和元年５月、別の金融機関に2630万円で住宅ローンを申込んだところ、2500万円での減額承認となった。Ｘは、3000万円を借入れできないのであれば、本件物件を購入するつもりはなかったのに、「翌年になればＸの公的年金により所得が増えるので、翌年の確定申告資料を揃えて改めて借入申込みをすれば、融資額が3000万円ほどになる」とＹによる虚偽の説明によって誤信して、2390万円を融資利用額とする本件売買契約を締結させられたと主張してＹとトラブルになった。

Ｘは、２回目の中間金1848万円の支払を拒否したうえ、令和元年９月１日、Ｙに対して電話で本件売買契約を解除したい旨を申し入れたが、Ｙは、手付放棄による解除しか応じられない旨回答し、ＸとＹは日程調整のうえ10月17日に解約手続を行うこととした。

10月17日、Ｘの代理人弁護士がＹ本社を訪れ、本件売買契約を白紙解除して手付金・中間金全額を返金するように求めた。

これに対してＹはＸに残代金4238万円の支払を催告するとともに、10日以内に支払いがない場合には、債務不履行解除する旨の意思表示を行い、11月６日、約定に基づく違約金1059万6000円（売買価格の20％）と受領済の手付金・中間金の合計1060万円を相殺する旨の意思表示をした。

Ｘは、Ｙに対し、主位的請求として、詐欺（欺罔行為）または消費者契約法４条１項１号（不実告知）による売買契約の取り消し、債務不履行又は不法行為による損害賠償、ローン特約の適用等を主張して、支払い済の手付金・中間金1060万円の全額返金を求めるとともに、予備的請求として、令和元年９月１日にＹに電話で売買契約を解約したい旨を伝えたことによって、黙示的に手付解除の意思表示を行ったと主張して、中間金530万円の返還を求めて提訴した。

第一審（東京地判 令４・４・７）は、Ｙの欺罔行為や不実告知の事実を否定するとともに、手付解除についても、「少なくとも解除の意思表示が手付解除の趣旨でなされたことが相手方にも容易に認識できるような状況

が存在していることが必要である。」として、Ｘの請求を棄却したため、Ｘが控訴した。

２　判決の要旨

控訴審は、Ｘの欺罔行為や不実告知を棄却したが、手付解除については次のように判示してＸの請求を認容し、中間金530万円の返金をＹに命じた。

⑴Ｘは、予想していた金額の融資が受けられず、自宅が売却できないと本件物件の購入を諦めざるを得ないことをＹに伝え、ＸとＹはＹ所定の手付解約手続を行う日程調整をしたというのであり、このような事実経過に照らせば、Ｘは、同日、手付放棄による解除の意思表示をしたものと認められる。売買契約書の規定は、改正前民法577条１項と同趣旨の規定であるところ、仮に買主は、手付解除につき手付放棄の意思表示を要するとの見解に立つとしても、上記の一連の事実関係の下では、手付放棄の黙示の意思表示があったものと認めるのが相当である。

⑵Ｙは、手付解除の手続予定日にＸがＹ本社に出頭せず、代わりに出頭したＸ代理人弁護士が合意解除の申し入れをしたことが、手付解除とは矛盾した態度であることから、Ｘが手付解除の意思表示をしたものではないと主張する。しかしながら、手付解除の意思表示をしたものと認められることは前記で説示したとおりであって、その後に合意解除を要求しても、それが受け入れられない場合には、手付解除をするほかはないことに照らせば、手付解除の意思表示をした者がこれを撤回することなく、合意解除を求めることが不自然不合理とはいえず、Ｘが矛盾した態度を取ったということはできない。

そして、Ｘは、書面をもって消費者契約法第４条１項による取消しの意思表示により既払の手付金及び中間金の合計1060万円の返還を求めてもいるが、同書面において予備的に手付解除による既払の中間金530万円の返還を求めており、このように第一次的には消費者契約法による取消しを主張しつつ、それが認められない場合に備えて予備的に手付解除を主張することも許されるというべきであり、そのように解さなければ、買主は手付解除の権利を放棄しない限り、消費者契約法による取消しを主張できないことになって不当である一方、いずれにせよ、売買契約を解消する意思表示であることに変わりは無いから、売主を不当に当該売買契約に拘束させることにはならない。

⑶なお、手付解除の意思表示の効果は書面によらなければ発生しないとの定めは法令上も契約書上もなく、Ｙ所定の手続によっていないからといって、手付解除の意思表示がされていないということはできない。

３　まとめ

本件においては、第一審での判決が変更され、控訴審で売買契約後の売主と買主・金融機関との間の手続経過に照らせば、売主に黙示の手付解除の意思表示があったとして、手付解除が認められることとなった。媒介事業者等にあっては参考となる事例と思われる。

手付解除の意思表示は明確に行うことが望ましいのはいうまでもないが、何らかの事情があって、まずは白紙解除を要求したいという場合には、意思表示方法について弁護士のアドバイスを受けることが必要であろう。

（調査研究部次長）

最近の裁判例から　(2)－契約解除と帰責事由－

コロナ禍の影響で購入原資を調達できなかった事情は買主の責めに帰すことができない事由とはいえないとした事例

（東京地判 令４・６・16 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06168014）

大嶺 優

不動産売買取引において、売主が、買主に対し、売買代金の支払の履行遅滞を理由に同契約を解除し、同契約条項に基づき、買主に違約金等の請求を求め、買主は、支払できなかったのは、自己の責に帰さない事由によると主張し違約金の支払いを拒否したが、売主の請求が容認された事案。

１　事案の概要

売主Ｘ（原告）および買主Ｙ（被告）は、令和３年２月、Ｘ所有の土地及び建物（本件物件）について以下の内容で売買契約を締結した。

・売買代金9900万円（手付金100万円）
・残代金支払　令和３年６月３日まで
・解除及び違約金条項
　売主又は買主が債務の履行を遅滞したとき、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告した上で、その期間内に履行がないときは、同契約を解除することができる。上記による解除において、売主又は買主は、その相手方に違約金の支払を求めることができる。ただし、本契約及び社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、違約金を請求することができない。
・違約金の額　売買代金の10パーセント

Ｙは、令和３年５月に、本件売買契約残代金の原資として、Ｙが行う事業により得られる資金を充てることを予定していたが、新型コロナウイルスの影響により事業の国土交通省による許認可が遅れ、資金の入金が滞っていることから、Ｘに対し、支払期限を令和３年７月30日に延期するよう通知した。しかし、Ｙは、当初の残代金支払日である６月３日付で、Ｘに対し、「天災に準ずる予測不可能な社会状況の急変により、当該不動産買収資金に重大なる支障をきたした事により本契約書条項に則り本日をもって本件売買契約を解除する」として、売買契約解除の通知をした。

その後、売主側仲介業者が、Ｙに対し、本件残代金の支払を求めたが、Ｙは、Ｙの意向は通知書に記載のとおりであり、何も話すことはないと述べた。

Ｘは、令和３年７月26日付けで、Ｙに対し、①同月30日午前11時に、仲介業者事務所において、所有権移転のために必要な準備を整えた上で待機しているため、残代金を準備の上で同場所まで来るよう求め、また、②通知書到達より７日以内に本件残代金の支払がない場合は、本件売買契約を解除する旨の通知をした。

Ｘは、令和３年７月30日午前11時から12時頃までの間、仲介業者事務所において本件物件の所有権移転登記手続に必要な書類を用意して同場所に滞在したが、Ｙは現れず、通知書到達から７日後までに本件残代金を支払わなかった。

Ｘは、Ｙに対し、本件売買契約に基づく違約金を請求する旨の意思表示をし、本件訴訟を提起した。

2　判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Ｘの請求を認容した。

⑴　Ｘによる本件売買契約解除の有効性

本件売買契約を解除するための要件は、①契約当事者の一方の履行遅滞、②相当期間を定めた債務履行の催告、③②の相当期間の経過であり、Ｙに①の履行遅滞責任を負わせるためには、Ｘにおいて反対債務の履行の提供によりＹの同時履行の抗弁権を喪失させることを要する。

そして、Ｘが反対債務の履行を準備してＹに通知したことをもって、反対債務の履行の提供がされたと評価するのが相当である。その上で、Ｙは、Ｘの解除通知による催告によって定められた通知到達の７日後の期限までに本件残代金を支払わなかったのであるから、上記①の履行遅滞に陥ったとともに、上記②及び③の催告及び相当期間の経過の要件も充たす。

したがって、Ｘによる本件売買契約の解除は有効である。

⑵　違約金を発生させない事情の有無

Ｙは、本件残代金の原資として、Ｙが行う事業により得られる資金を充てることを予定していたが、新型コロナウイルスの影響により事業の許認可が遅れ、資金の入金が滞り、支払期限に本件残代金を支払うことができなかった旨主張するところ、本件売買契約に契約書条項の「本契約及び社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由」に該当し、違約金が発生しない旨を主張するものとも解し得る。

しかしながら、違約金の定めは、債務の履行の確保等を図る措置として民法420条３項においても想定されているものであって、本件売買契約における違約金に関する定めも売買代金の10パーセント相当額という不動産取引において一般的なものであってＹに著しく過大な負担を生ぜしめるものともいえないことを踏まえると、一般に、売買代金債務の支払原資に目処が立たないことをもって、上記「責めに帰すことができない事由」に当たるとして違約金の支払義務を免れるのは相当ではないというべきである。本件においてＹが主張するようなコロナ禍の影響で代金支払の原資を調達できなかったという事情は、売買取引当事者間の関係においては最終的に買主であるＹの責任によるものといわざるを得ない事情であって、上記「責めに帰すことができない事由」に当たると解することはできない。

⑶　結論

以上を踏まえると、Ｘは、Ｙに対し、違約金と受領済みの手付金との差額並びに遅延損害金等の支払を求めることができる。

3　まとめ

本件は、売買契約解除条項に見られる「相手方の責めに帰さない事由」の判断の一つとして、参考に紹介するものである。

コロナ禍の影響による事情を、相手方の責めに帰さない事由として主張しているが、違約金の額等から見ても「責めに帰すことができない事由」とは認められず、代金支払の原資を調達することは、買主の責任によるから、違約金の支払義務を免れることはできないと判断されている。

また、相手方の違約による売買契約の解除要件についても、丁寧に解説されているので、具体的な実務手続として参考にされたい。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (3)－投資物件の収益金の帰属－

売買契約が解除されても契約条項に基づく既払収益金の返還がされないことが合意されていたと認められた事例

（東京地判 令４・６・20 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06208003） 大嶺 優

投資用物件を購入した買主が、売買代金全額を支払ったにもかかわらず、売主が期限までに、所有権移転登記手続および物件の引渡しを行わないことを理由に、売買契約を解除し、売買代金の返還および違約金等の支払いを求めたところ、売主は、売買契約の解除によって、契約条項で定めた収益金の支払約定も消滅したため、既払収益金の返還請求権をもって、買主の請求債権と相殺すると主張して争ったが、買主の請求が認容され、売主の相殺の抗弁には理由がないとされた事案。

１　事案の概要

買主Ｘ（原告）と売主Ｙ（被告）は、令和元年６月、本件物件について、以下のとおり売買契約（本件売買契約）を締結した。

・売買代金：6300万円
・手付金：630万円
・残代金支払期限：売買契約締結後30日
・所有権移転登記予定日：令和２年７月
・違約金：630万円
・売買代金の返還：売主の原因で本件物件の所有権移転登記ができない場合、売主は受領した手付金及び残代金を直ちに買主に全額返還する。
・収益金：売主は買主に対して、手付金及び残代金を受領した後、本件物件の所有権移転登記申請が完了するまでの間、年6.4％の割合による収益金を支払うものとする。

その後、Ｘは、本件売買契約に基づき、令和元年６月に残代金を支払ったが、Ｙが、令和２年７月になっても、Ｘに対し、本件物件の所有権移転登記手続をしなかったことから、ＸとＹは、令和３年７月、概ね以下の内容で、本件売買契約を解除することを合意した。

・Ｙは、令和３年８月31日までに、Ｘに対し、売買代金6300万円を返還する。
・Ｙが令和３年８月31日までに売買代金6300万円を返還したときには、本件売買契約は解除される。
・Ｙは、Ｘに対し、本件売買契約解除までの間、本件収益金条項に基づいて生じる収益金を支払う。

しかし、Ｙは、令和３年８月31日以降になっても、売買代金の返還をせず、本件物件の所有権移転登記手続もしなかった。

Ｙは、Ｘに対し、令和元年６月分から令和３年６月分の本件収益金条項に基づく収益金合計808万円余は支払っていたが、令和３年７月１日以降分の支払は停止していた。また、Ｙは、令和３年10月、Ｘに対し、売買代金のうち300万円を返還した。

その後も、Ｘは、Ｙに対し、本件売買契約上の義務の履行ないし本件解約合意上の義務の履行を求める催告をしたが、Ｙが、義務の履行をしないことから、令和３年11月、Ｙに対し、本件解約合意及び本件売買契約の解除の意思表示をし、売買代金未返還分、違約金、未払収益金の支払を求めて、本訴を提起した。

これに対しＹは、本件売買契約の解除により、支払済みの本件収益金条項に基づく収益

金も原状回復の対象になると主張して、Xに対し、収益金返還請求権808万円余を有するところ、これを自働債権とし、Xの請求債権を受働債権として、対当額で相殺すると主張した。

2　判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容し、Yの請求を棄却した。

⑴　収益金が本件売買契約の解除による原状回復の対象となるかについて

本件売買契約で売買契約が解除された場合の処理が定められており、売買代金の返還及び違約金の支払については、定めがあるが、本件収益金条項に基づく収益金について、これを返還しなければならない旨の定めがない事実、および本件収益金条項においても、本件売買契約の解除の場合に、本件収益金条項に基づく収益金を返還しなければならない旨の定めがない事実が認められる。

以上の事実に、本件売買契約において、本件物件の所有権移転登記手続の約１年前に売買代金の全額を支払わなければならないとされていることを合わせ考慮すると、本件収益金条項に基づく収益金は、売買代金が本件物件の所有権移転登記手続・引渡しの約１年前に支払われて、これをYが運用することができることの対価の性質を有しており、本件売買契約が解除されたとしても、売買代金を運用できたという事実が覆るわけではないのであるから、本件売買契約が解除されても収益金を返還する必要はなく、そのために、本件売買契約の解除条項および本件収益金条項において、本件売買契約の解除の際の収益金の返還が定められていないものと解される。

また、本件合意解除においても、本件売買契約の解除までは収益金の支払がされるものの、本件売買契約解除後のその返還が定められていないところ、これも、上記の理解が反映されているものと考えられる（仮に、収益金の返還が必要なのであれば、本件合意解除においては、本件売買契約の解除が想定されていたのであるから、解除後の清算が必要になる収益金の支払を定めること自体が不自然というべきである。）。

以上からすると、本件売買契約においては、XとYの間で、本件売買契約が解除されても、本件収益金条項に基づく収益金の返還はされないことが合意されていたものと認められる。

よって、自働債権たる収益金返還請求権の発生が認められないから、Yの相殺の抗弁には理由がない。

⑵　結論

以上によれば、Xの請求は、約6773万円（売買代金未返還分6000万円＋違約金630万円＋収益金）等の支払を求める限度で理由があるから、この範囲で請求を認容する。

3　まとめ

本件のように残代金支払日から引渡しまで１年以上要する取引は、かなりイレギュラーなケースとは思われる。

投資用物件の収益については、通常は引渡日もって、買主にその権利が移行されるが、何らかの事情により、収益金の帰属について異なる定めをする場合には、契約書に明記する必要があり、その際には、売買契約解約時の収益金の取決めについても併せて定めておくことが必要であるという意味で参考になると思われる。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (4)－売買価格とリフォーム工事費用－

既存マンションの売買価格にリフォーム工事費用を含める合意があったとする買主の主張が棄却された事例

（東京地判 令3・11・16 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA11168003） 山本 正雄

既存マンションの一室を購入した買主が、売主業者に対して、売買代金にはリフォーム工事費用が含まれており、追加料金なしで工事を行うとの合意がされていたにも関わらず、工事を行わなかったとして、債務不履行による損害賠償を求めたが、リフォーム工事の合意があったとは認められないとして買主の請求を棄却した事例。

1 事案の概要

令和元年６月、買主Ｘ（原告、個人）は、以前より物件購入の相談をしていた売主業者Ｙ（被告、宅建業者）から、既存マンションの一室を紹介され、購入を決断した。

翌７月に、Ｘは、銀行に希望額４千万円として住宅ローンの申込みを行い、Ｙとの間で次の不動産売買契約を締結した。

（売買契約の内容）

① 売買代金：4190万円
② 手付金：契約締結時に100万円
③ 引渡日：売買代金全額受領日
④ 所有権移転登記：売買代金全額の受領と同時に行う

なお、契約書にはリフォーム工事に関する記載はなかった。

同年８月、ＸはＹに売買代金全額を支払い、Ｘへの所有権移転登記を行った。翌９月に、Ｘは物件内部の確認を行い、その状況を踏まえてＹとの間でリフォームに関する相談を行った。

さらに、10月にも内部確認を行い、ＸはＹにリフォーム方法の詳細や追加のリフォーム箇所について要望等を告げた。Ｘは11月にＹの店舗を訪れ、ＹからＸの希望するリフォーム工事代金は450万円になると告げられ、見積書を提示された。

12月に、Ｘは、Ｙとは別の会社とリフォーム工事契約を締結し、リフォームローン融資を受けた上で、別会社に工事代金799万円余を支払った。令和２年１月には、リフォーム工事が完了し、２月にＸは物件に入居した。

ＸはＹに対し、主位的請求として、売買契約の売買代金にはリフォーム工事費用が含まれ、追加料金なしでリフォーム工事を行う合意があったにも関わらず、工事を行わなかったとして、債務不履行による損害賠償請求権に基づき824万円余の支払いを、予備的請求として、Ｙの勧誘には重要事項についての不実告知があることから消費者契約法４条１項１号により売買契約のうちリフォーム工事部分を取り消し、不当利得返還請求権に基づき代金相当額799万円余の支払いを求める訴訟を提起した。

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。

（リフォーム工事実施の合意の有無）

Ｘは、売買契約の売買代金にはリフォーム工事代金が含まれており、追加料金なしにＹがリフォーム工事を行うことが合意されていたと主張する。

上記主張に係る事実については、売買契約書や重要事項説明書には何らの記載がなく、かえって、売買契約書には中古物件の現状有姿売買とする旨が明記され、契約締結の際にXがこれらの点について確認をした様子もうかがわれない。また、契約締結までにXとYの間で追加料金なしで行うべきリフォーム工事や予算の範囲等について打合わせや検討がされた様子はうかがわれないところ、無償で行う工事の範囲等を定めることもなく、追加料金なしでXが希望するリフォーム工事を行う旨の合意をしたというのも極めて不自然というほかない。

また、Xは、初回の建物確認後に希望するリフォームの見積もりやそのローンについて相談をしたいとの連絡をしていること、相談の際にはYからリフォームローンの提案をし、仮審査の申込みを行っていること、Xがリフォーム箇所についての希望を告げる都度、Yが見積もりを取るとの応答をしていることに対してXは特段の異議も述べていないなど、売買契約の売買代金にリフォーム工事費用が含まれているとすれば合理的に説明することが困難な事情が多く見受けられる。

（リフォーム工事に係る債務不履行の有無）

Yがリフォーム工事の一部の実施を承諾したこと自体はYもこれを認めており争いがない。工事を完了させるに至らなかった理由は、Yにおいて履行期限に間に合うように工事に着手していたところ、Xが期限前の12月1日に工事を中止させたことにあるものと認められる。したがって、Yは工事を完了させなかったことにつき債務不履行責任を負うとのXの主張は理由がない。

（消費者契約法4条による取消しの有無）

Xは、Yの説明により、人が居住するに当たって最低限必要となるリフォーム工事はクロスの張替えとハウスクリーニングのみであり、それ以外の部分は人が居住するに当たってリフォーム工事を必要としない状態であると誤認したと主張する。

しかし、Xは陳述書及び法廷で、売買代金は上記以外のリフォーム工事代金をも含むものと考えていた旨述べるなど、上記主張と矛盾するともいえる供述をしている。また、建物は平成12年に新築され、前入居者が居住中の物件であったところ、過去に全面的なリフォーム工事がされたとの説明を受けたりした様子もないことなどからすると、Xが売買契約締結の際に上記のとおり誤認していたとは認め難い。そうすると、消費者契約法4条1項1号によって取り消すことが可能であるとのXの主張は理由がない。

3　まとめ

本件において、買主は、物件購入を検討していた際に、売主業者から「キッチンや居室のリフォーム、クロス張り替え、クリーニングが全て建物の購入代金に含まれており、リフォーム工事は全て当方の業者が行う」などと言われ勧誘を受けたと主張していたが、契約書の内容、買主のリフォームの相談やローンへの対応等から、この主張は認められなかった。

関係事業者におかれては、営業時からリフォーム工事について買主の誤解を招くような説明がないよう十分に留意するとともに、買主の要望を踏まえたリフォーム工事を行う場合には、売買契約とは別に工事仕様や条件を定めた工事請負契約を締結するなどトラブル防止に向けた対応を行っておくことが望ましい。

（調査研究部次長）

最近の裁判例から　(5)－土壌汚染－

買主が請求した土壌汚染対策工事費用に関して封じ込め工事費用の請求のみ認め、掘削除去工事費用の請求は棄却された事例

（大阪地判 令３・１・14 判例時報 2495-66）　葉山 隆

新キャンパス開設のため土地を購入した買主が、売買対象地に土壌汚染や地中障害物が存在していたことが瑕疵にあたるとして、売主に対してその除去工事費用等の支払いを求めた事案において、これらの存在は瑕疵にあたるとされたが、汚染土壌除去工事費用の請求は棄却され、調査費用･封じ込め工事費用･地中障害物撤去費用についてのみ請求を認容した事例

１　事案の概要

平成21年４月頃、Ｘ（原告・学校法人・買主）は新キャンパス開設のためＹ（被告・学校法人・売主）との間で、従前Ｙのキャンパスがあったａ市内の土地（本件土地）と本件土地上の建物（既存建物、本件土地と併せて本件不動産）を購入するための交渉を開始した。

平成22年３月、ＸとＹは、売買価格を37億3000万円とする本件不動産の売買契約（本契約）を締結した。本契約には特約として「Ｙは引渡までに本件土地の土壌汚染調査を行い、土壌改良が必要な場合はＹの費用負担でＸがこれを行う。」旨が定められていた。

同年７月、Ｙは調査会社Ａに対し、本件土地の地歴等の調査を依頼したところ、同年10月にＡから、本件土地に土壌汚染が存在する可能性は低いとの報告書を受領した。

同年12月、これを受けてＹは、ａ市を管轄するｂ保健所に土壌汚染対策法に基づく土地形質の変更届出を行ったところ、同保健所から、本件土地が特定有害物質で汚染されているとの情報は得られなかった旨の通知を受けた。

平成23年１月、本件土地はかつてＢが所有し、金網製造工場用地として使用していたことから、ＡはＢに対し、特定有害物質の使用の有無を照会したところ、Ｂからその使用はなかった旨の回答を得た。

平成24年３月、本契約の決済が行われ、本件不動産がＸに引渡された。

同年５月、Ｘから既存建物解体と新建物建築等の工事（本工事）を請負ったＣは、建築残土の搬出・処分に必要とされた土壌汚染調査を実施したところ、本件土地の土壌に土壌汚染対策法上の基準値を若干上回る鉛と砒素が含まれていること（本件汚染）が判明した。

同年６月、Ｘがｂ保健所にこれを報告したところ、土壌汚染対策法を適用することなく自主調査・自主対策として協議を進めることは可能との見解が示され、Ｃを含めて対応の協議が進められた。その後平成26年３月から８月にかけて、ＸはＣらに本件汚染がある土壌の大半の掘削・除去工事（除去困難な一部は封じ込め工事）を実施させ、その調査及び工事費用等として11億2267万円余を支払った。

また、平成24年５月頃の本工事着手後、地中に既存建物の基礎以外の障害物（本件障害物）が発見され、ＸはＣにその除去費用として、536万円余を支払った。

Ｘは、Ｙに対してこれらの費用の負担を求めたもののＹはこれに応じなかったことか

ら、Ｙの瑕疵担保責任等に基づき、11億2803万円余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、概要次のとおり判示し、Ｘの請求を一部認容した。

（本件汚染が瑕疵にあたるかについて）

瑕疵とは、目的物が当該売買契約において予定された品質・性能を欠いていることであり、売買契約の当事者間において目的物がどの様な品質・性能を有することが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を斟酌して判断すべきである（平成22年６月１日 最三小 民集64-4-953・RETIO 80-136）。

本契約締結に至る交渉経過・本契約の条項の文言等に鑑みれば、「土壌改良が必要な場合」とは、土壌汚染対策法に基づく汚染の除去等の措置を講じることが義務付けられる場合をいうものと解され、また、本契約においては、本件土地の土壌に土壌汚染対策法上の基準値を超える特定有害物質が含まれないことが本件土地の品質・性能として予定されていたものと認められる。

したがって、本件汚染の存在は瑕疵にあたるものと言える。

（本件障害物が瑕疵にあたるかについて）

ＹはＸに対して、本契約締結前に既存建物の図面を交付しており、その基礎の存在はＸ・Ｙともに認識していたと推認される。一方、本件障害物は既存建物の基礎に由来するものとは認められず、両者ともその存在については認識がなかったものと認められる。

本契約においては、本件障害物の存在しないことが予定された品質・性能であったと言え、その存在は瑕疵にあたるものと言える。

（Ｙが負担すべき範囲について）

Ｘが支払った本件汚染の調査費用・封じ込め工事費用、本件障害物撤去費用の合計5689万円は、本件土地の瑕疵と相当因果関係のある損害と認められる。

一方、土壌汚染対策法上必ずしも汚染土壌の掘削・除去まで求められてはおらず、ｂ保健所からその要請があったとも認められない。一般に封じ込め工事費用の方が低廉に施工可能であるところ、Ｘが工事方法の比較検討をしたとも認められないことからすれば、掘削・除去工事を行ったことが社会通念上相当であるとは認められず、係る工事に係る費用等をＸの損害と認めることはできない。

（結論）

したがって、Ｘの請求は5689万円余の支払いを求める範囲で認容する。

３　まとめ

本件は、契約締結に至る交渉経過や契約条項の定めに照らして、土壌汚染や地中障害物の存在は瑕疵にあたるととして封じ込め工事や障害物除去工事の費用請求は認めたものの、汚染土壌の掘削・除去工事費用の請求については、社会通念上等からその必要は認められないとして請求を棄却した事例である。

汚染土壌全てを掘削・除去することが取引通念上通常の対応であるとは認められないとして、請求の一部のみ認められた事例（東京地判平27.８.７ RETIO108-128）や、地中障害物に関しても買主の目的達成に支障となる範囲についてのみ買主の請求が認められた事例（東京高裁令２.９.24 RETIO126-104）も見られることから、併せて参考にしていただきたい。

（調査研究部主任研究員）

最近の裁判例から　(6)－管理費等改定予定の説明義務－

マンション管理費等の改定予定を知り得なかった売主及び媒介業者の買主への説明義務違反を否定した事例

(東京地判 令4・9・28 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA09288020)

石原 賢太郎

マンションの１室を購入した買主が、引渡しの翌月に管理組合が管理費及び修繕積立金の改定決議をしたことから、売主及び媒介業者に対し、説明義務違反による損害賠償を求めた事案において、売主は係る改定の予定を認識していなかった、媒介業者は管理会社から入手した報告書の「変更予定なし」との記載に従って説明したものであるなどとして、売主及び媒介業者の説明義務違反を否定し、請求を棄却した事例。

１　事案の概要

売主Ｙ１（被告・法人）は、Ｙ２（被告・媒介業者）に分譲マンション（本件マンション）の１室（本物件）の売却依頼をした。

Ｙ１はＹ２の求めに応じ、令和元年９月、本件マンションの管理会社（管理会社）より理事会資料・議事録を入手し、手交した。

令和元年12月、Ｙ２は管理会社に対し、本件マンションの管理費及び修繕積立金（管理費等）の変更予定を確認し、管理会社より、同月20日付けの「管理に係る重要事項調査報告書」（調査報告書）を入手した。当該調査報告書には、「管理費等の変更予定等（本書、発行日現在）」について、管理費、修繕積立金のいずれについても、「予定無」と記載されていた。

同月23日、Ｙ２及びＹ３（被告･媒介業者）は買主Ｘ１及びＸ２（原告・個人）に対し、重要事項の説明を行ったが、その際、管理費等について、その金額とともに変更の予定はない旨説明した。同日、Ｘ１らとＹ１は、本物件の売買契約（本件売買契約）を締結した。

令和２年２月、Ｘ１らは、残代金の支払を完了し、本物件の引渡しを受けた。

一方、本件マンションの管理組合（本件管理組合）は、令和元年10月、管理費等の値上げに関するアンケートを実施し、翌月開催の理事会で、その集計結果を検証の上、今後の対応について協議を行った。

令和２年１月、本件管理組合の理事会が開催され、管理費等の値上げ案を議決され、これが臨時総会に上程されることなった。なお、再度のアンケート実施はされなかった。

同年３月、本件管理組合は臨時総会を開催して理事会提案通り管理費等の値上げ案を承認し、同年５月分より、本物件の管理費は従前の月額19,230円から28,490円、修繕積立金は同じく7,520円から15,760円に改定された。

同年４月、Ｘ１らは、管理費等の値上げが確実であったにもかかわらず、管理費等の増額の予定はないと伏せたまま説明しなかったとして、Ｙ１、Ｙ２及びＹ３に対し、債務不履行（説明義務違反）に基づく損害賠償請求として、管理費等増額分の10年分相当の210万円余の支払を求める通知書を送付したが、Ｙ１らがその支払いを拒否したため、本件訴訟を提起した。

２　判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Ｘ１らの請求を棄却した。

＜売主の説明義務違反の有無について＞

本件管理組合において、令和元年10月、管理費等の値上げのアンケートが実施されており、実際、令和２年３月、管理費等を増額する臨時総会の決議がされていることに照らせば、Ｙ１らとＸ１らが本件売買契約を締結した令和元年12月当時、本件マンションでは管理費等の増額が検討されていたといえる。

しかしながら、Ｙ１は、本物件に入居したことがなかったため、このようなアンケートが実施されていることを認識していなかったものと認められる。このような場合、Ｙ１は、管理会社に問い合わせるなどして確認する方法が考えられるが、既にＹ２が、令和元年12月、管理会社に対し、本件マンションの管理費等の変更予定を確認し、管理会社より、調査報告書を得ており、Ｙ１も、Ｙ２の担当者から、管理費等の変更予定はない旨聞いていたことからすると、Ｙ１が、自ら改めて管理会社に問い合わせる義務があったとまでは認められない上、仮に問い合わせたところで、管理会社の回答は同様であったと解されるから、Ｙ１が、管理費等の変更予定を把握することは困難であったといえる。よって、Ｙ１に、本件売買契約に付随する信義則上の説明義務違反があったとは認められない。

＜仲介業者の説明義務違反の有無について＞

Ｙ２は、令和元年12月、管理会社に対し、本件マンションの管理費等の変更予定を確認し、管理会社より、調査報告書を得るなど、一定の調査をしたことが認められる。そして、調査報告書には、「管理費等の変更予定等（本書、発行日現在）」について、管理費、修繕積立金のいずれについても、「予定無」と記載されていたことからすれば、Ｙ２が、Ｘ１らに対し、管理費等の変更予定がない旨説明したことは、必要な調査を行った上での、当時の情報に基づく合理的な説明であったといえる。

本件管理組合において、令和元年10月に、管理費等の値上げに関するアンケートが実施され、同年11月に開催された理事会において、当該アンケートの集計結果を検証し、今後の対応を協議していたのであるから、調査報告書には、管理費等の変更予定について、法的な義務の有無は措くとして、「検討中」と記載した方が望ましかったとはいえる。しかしながら、調査報告書を作成したのは、管理会社であって、Ｙ２ではないから、管理会社の変更予定なしとの報告に従って説明したＹ２に、この点についての責任を問うのは酷というべきであるし、調査報告書の記載を疑って、さらに調査すべきだったといえる事情もない。よって、Ｙ２らに、宅地建物取引業法上の説明義務違反があるとは認められない。

３　まとめ

本件は、中古マンションの１室を購入し、引渡しを受けた翌月に、タイミング悪く管理組合の臨時総会にて管理費等の増額が決議されたが、管理会社から報告書を得るなど一定の調査をしたことが認められ、変更予定を把握することは困難であったなどとして、売主及び媒介業者の説明義務違反が否定された事例である。

管理費や修繕積立金については、本件のような事例もあることから、トラブル回避の観点より、マンション管理会社から報告書を得るなどの調査に加え、改定が疑われる事情がある場合には、管理会社へ聴取・確認をするなどした上で説明した方が望ましいと思われる。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から　(7)－媒介行為の妨害－

売買契約成立を妨害されたとする媒介業者による媒介報酬相当額の損害賠償請求が棄却された事例

（東京高判 令４・９・13 判例集未登載）

葉山 隆

物件紹介先の宅建業者と黙示の媒介契約が成立していたところ、その宅建業者が無断で他業者に媒介を依頼して、別の買受希望者との売買契約成立を妨害したことは信義則違反の不法行為にあたる等として、媒介業者が紹介先業者に対して、別の買受希望者から得られたはずの媒介手数料相当額等の支払いを求めた事案において、両者間の媒介契約の成立は認められず、妨害の事実も認められないとしてその請求が棄却された事例

１　事案の概要

令和元年５月、Ｘ（原告・宅建業者）は、東京都ａ区内の賃貸ビル（本物件）について、所有者Ａ（個人）と売却希望価格：16億5000万円とする一般媒介契約を締結した。その後、Ｘは本物件をＹ（被告・宅建業者）に紹介したところ、Ｙはこれに関心を示し、Ｘに守秘義務協定書を差入れ、本物件の各種資料の交付を受け、翌月にＹは、Ｘの立会いで本物件の内覧を行うとともに、Ｘに追加資料の提供を求めてこれを受領した。

同年７月、ＹはＸに、購入希望価格を14億円とする商談申込書を提出したところ、Ｘはその金額ではＡの希望価格に届かないとしてＹに15億円に価格を引上げるよう求めた。

同年９月、ＹはＸに、購入価格を引上げるためにＸがＹ側の媒介から外れるように求めたが、Ｘはこれを拒否した。

同年10月、Ｙは宅建業者ＢもＡから本物件売却の媒介依頼を受けていることを知り、Ｂに媒介を依頼した。

また同月、ＸはＣ（法人）に本物件を紹介して購入の検討を持ちかけ、現地案内をする等したところ、Ｃから15億円で購入する旨の回答を受けた。

同年11月上旬、ＸはＣの購入条件をＡに伝えたところ、ＡはＢの状況を確認の上返答する旨の回答をした。その直後にＹは、Ｂから本物件に15億円程度での購入申込があったとの情報を入手したことから、購入希望価格を15億4000万円とする買付証明書を作成し、Ｂを通じてＡに提出したところ、ＡはＹに同額での売渡承諾書を交付した。あわせてＡはＸに対して、本物件はＢを通じて申込があった先に売却することとしたので、Ｃの購入申込を謝絶する旨の連絡をした。その際にＸはＡに、その購入申込先はＹではないか質したものの、Ａはこれに回答しなかった。

これを受けてＸは、Ｙに面談を求めたもののＹはこれに応じず、さらに同月中旬にＹの担当者がａ区役所で本物件の前面道路の調査をしているところに遭遇したこと等から、Ｙに事情説明を求める通知を行った。

同月下旬、ＹはＸに、本物件を購入した際にＸに1650万円を支払う用意がある旨を連絡したが、Ｘはこれを拒否した。

その直後にＹは、Ｘからも説明がなかった本物件建物の遵法性の問題を認識したため本物件の購入を見送ることとし、その旨Ｂを通じてＡに連絡した。その連絡を受けたＡは、本物件の売却を当面見合わせることとし、Ｘ

とＢにこれを伝えた。これに対してＸは、ＣがＹの提示と同額での購入を検討できる旨申入れたが、Ａはこれに応じなかった。

令和２年２月、ＸはＹに対し、両者間で黙示の媒介契約が成立していた、ＹがＡとＣの売買契約成立を妨害したとして、その媒介手数料相当額等として１億904万円余の支払いを求めて提訴したが、原審でＸの請求が棄却されたため、これを不服としたＸが控訴した。

２　判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Ｘの控訴を棄却した。

(黙示の媒介契約の成否)

Ｘは、遅くともＹの商談申込書提出までに両者間で黙示の媒介契約が成立したと主張する。

しかしながら、媒介依頼を受けた宅建業者は、媒介契約締結時に書面の作成・交付が宅建業法上義務付けられている（34条の２）ことからすれば、契約書を作成せずに媒介契約が成立したと認められるのは、契約書を作成しなかったことが合理的と言えるような特段の事情が存する場合に限られる。

本件においては、①ＸはＡと媒介契約を締結して売買契約成立に向けた斡旋を行っていたこと、②Ｙへの現地案内等はＸがＡと締結した媒介契約に基づき当然なすべき行為であること、③Ｙが購入価格引上げのためにした提案をＸが拒否したことによりＹはＸとの関係がなくなったと認識していたこと等からすれば、両者間で黙示の媒介契約が成立していたとは認められない。

（Ｙの信義則上の注意義務違反の有無）

Ｘは、仮に媒介契約が成立していなかったとしても、ＸとＹは、信義則の支配する緊密な商取引の関係にあり、Ｙが同様の信義則上の義務を負っていたとも主張する。

しかしながら、①ＹとＸの間に媒介契約の成立が認められない以上、ＹがＢに媒介を依頼することは、契約自由の原則に基づくＹの自由な選択の結果にすぎず、②Ｙが他の購入希望者の条件に関する情報を入手することは、社会的相当性を逸脱する方法等によるものでなければ一般的な自由競争の範囲内といえ、いずれも違法性を有するものではない。また、仮に黙示の媒介契約が成立していたとしても、Ｘの媒介により売買契約が成立間近の状況にあったとも言えず、Ｙに信義則上の注意義務違反があったとは認められない。

（結論）

したがって、Ｘの控訴は理由がなく、これを棄却する。

３　まとめ

本件は、売買契約の成立を妨害されたとする媒介業者による報酬相当額の請求が棄却された事例である。

本事例と類似のものとして「売主が媒介契約を解除して直接取引したことに正当な理由があるとして媒介業者の報酬請求の訴えを棄却した事例」（東京地判 平30.4.16 RETIO 120-156）がある一方、「売買の諸条件の調整が整った契約成立直前の段階で、媒介業者を排除して契約を成立させることは、許容され得る自由競争の範囲を逸脱し、信義則に反するとして媒介業者の報酬請求が全て認められた事例」（東京地判 令３.12.24 RETIO 125-148）も見られることから、併せて参考にしていただきたい。

（調査研究部主任研究員）