

最近の主要な判例

木下 隆治

昭和六十三年から平成二年までの主要な判例をとりまとめました。対象は、原則として業者が当事者であるものに限りしました。

出典は、判例時報、判例タイムズ、金融法務事情及び金融・商事判例です。

表現は、一読して「だいたいこんな内容」とわかっていただけるよう、正確よりは平易を旨としました。

なお、つづこんだ勉強をされる方は、当機構刊「宅地・建物取引の判例(4)」(昭和六十三年・平成二年)をご覧ください。ようお勧めします。

昭和六十三年

2・1 東京地判(控訴)

判時一二八八一〇五

債権譲渡を受けたこと等を理由とする弁済業務保証金の請求

倒産した業者と取引した業者が、保証協会を訴えたもの。訴えた業者は債権譲渡を受けたなどと主張したが、単に倒産業者が債務引受をしたものと認定され、保証協会の責任はないとされた。

2・24 大阪地判(控訴)

判時一二九二一一七
判タ六八〇一九九

原野商法

原野商法の被害者が会社と代表取締役を訴えたもの。業法の適用があるとしてクーリング・オフ権が認められ、また、会社及び代表取締役には、不法行為責任があるとされた。

2・25 京都地判(控訴)

判時一二八九一一〇九

地産師の調査に関する登記官と司法書士の過失
業者が土地の所有者を装った者から売買代金等を詐取されたので、登記官と司法書士を訴え、いずれも注意義務違反があるとして、損害賠償を求めたもの。

登記官の過失は認められず、保証書を作成した司法書士の過失は認められたが、業者にも八五パーセントの過失があるとされた。

2・26 大阪地判(確定)

判時一二九二一一三

原野商法

原野商法の被害者が会社と代表取締役を訴えたもの。会社及び代表取締役には、不法行為責任があるとされた。

2・29 大阪地判(控訴)

判時一三〇一一二二

宅地の買主業者に対する請負業者の不法行為

責任

請負業者が宅地の元売業者の指示に従って手抜き工事をし、その宅地は元売業者から本件売主業者、最終消費者に順次売られたが、擁壁が損壊したため、売主業者は買主に修復を約し、請負人に損害賠償を請求したものの、注文者の指示に従った場合でも、注意義務違反があるとして、賠償責任を認められた。

2・29 東京地判(控訴)

判タ六七五―一七四

買付証明書と売渡承諾書

買付証明書と売渡承諾書が取り交わされたが、買主業者が結局契約書を作成しなかったので、売主が契約は成立しているとして、違約金を請求したもの。売買契約は成立していないとされた。

3・25 大阪地判(確定)

判時一二九七―八九
判タ六七二―一九四

原野商法

原野商法の被害者が会社、元代表取締役及び取引主任者を訴えたもの。いずれも不法行為責任があるとされた。

4・8 名古屋地判(控訴、和解)

判時一二九一―一〇二

二次的原野商法

業者は原野の所有者に転売あつせん、仲介方を申し入れ、その転売準備のためとして測量等の代金名義で金銭を騙し取った。会社及び役員らの不法行為とされた。

4・14 横浜地判(控訴)

判時一二九九―一一〇

履行の着手

買主が、いつでも残代金の支払ができるように手配し、借地権譲渡等に関する地主との交渉に必要な関係書類も手渡し、売主に再三交渉の状況を確認しながら、一年半以上待たされた後、売主が一方的に手付け倍返しで解除するといってきた。

買主に履行の着手があるから、解除は無効

であるとされた。

6・20 横浜地判(控訴)

判時一三〇四―一〇四

無免許業者の報酬

業法による免許を受けていない者は、報酬を裁判上請求できないとされた。

6・28 札幌地判(控訴)

判時一二九四―一一〇

隣地の建築計画に関する根拠のない説明

マンションの売主等が、日照等について根拠のない説明をし、買主がこれを買った後、隣地に高層マンションが建築された。

日照等の保証特約違反、契約締結準備段階の信義則上の義務違反及び隣接マンションについての説明義務違反等は、いずれも認められなかった。

6・30 東京地判(控訴)

判時一三〇六―五一

ローン条項の期限

ローン条項で、融資の可否を一定期日まで
に明確にするとしてある場合には、それ以
後はローン解除はできないとされた。

また、違約金の性格が契約関係を解消する
ための損害賠償の予定である場合には、違約
金を請求したときは、明示的に契約解除をし
なくても、契約関係は当然に終了するものと
された。

7・22 名古屋地判(確定)

判時一三〇三一〇三

原野商法と金融会社

原野商法に加担した金融会社について、抗
弁権の切斷が認められなかった例。金融会社
は原野商法の違法性を認識し、あるいは認識
しうる状況にあったにもかかわらず、買主に
対し、土地の担保価値その他の融資適格を適
正に判断することなく、大金を融資したとし
て、信義則上金融会社に対し抗弁の切斷とい
う保護を与える必要はないとされた。

9・16 鹿児島地判(控訴)

判タ六九五―二二四

媒介業者への弁済

売主から媒介業者に委任状や建物の権利証
等の登記関係書類を交付されていたので、買
主が媒介業者に代金を支払ったが、業者はそ
の一部を着服してしまった。

業者は債権の準占有者に該当するが、買主
に過失があったから、弁済は有効ではないと
された。

9・27 東京地判(控訴)

判時一三五三―七二

違法な宣伝

建売住宅の買主七名が、事実上倒産した売
主業者の役員等を訴えたもの。業者は投機的
な取引を客に勧めていたが、途中からこれを
勧めないこととした。しかし、方針は末端ま
で浸透せず、一部の末端では引き続き投機的
取引を客に勧めていた。

方針変更後に購入した買主についてのみ、一
部役員と従業員の不作為責任が認められた。

11・18 神戸地判(控訴)

判時一三三三―一四五
判タ七〇二―一四八

開発指導要綱による協力金納付の行政指導
業者がひとたび指導要綱に基づく行政指導
による協力金を納付しながら、国家賠償法に
よる損害賠償又は不当利得として、同額の賠
償又は返還を求めたもの。

指導要綱は違法でないし、行政指導にも違
法はないとされた。

11・25 最判(確定)

判時一三〇一―九五
判タ六八七―七二

損害賠償額の予定

契約解除のときに売主が支払うべき違約金
の約定は、解除の有無により買主の請求額に
差異のないときは、買主が解除しないで填補
賠償を請求する場合にも適用されるとされた。

11・28 神戸地判(控訴)

判時一三一六―一一九

知事の監督権限

倒産した業者と取引をした買主が、兵庫県知事の監督不十分を理由に、県を訴えたもの。業法上の監督権限の行使は知事の合理的判断に基づく裁量に委ねられており、その不行使が裁量の範囲を著しく逸脱し、著しく合理性を欠いている場合にのみ、損害賠償責任を負うところ、本件では知事の裁量の範囲内であるとされた。

平成元年**1・26 京都地判（控訴）**

判時一三二〇―一二五

契約締結上の過失

中間買主は、最終買主の依頼を受けて、売主から土地を購入したが、最終買主が結局買わないこととしたため、中間買主は売主に代金を支払うことができなかった。そのため売主は、中間買主に違約金を請求するとともに、最終買主に対しても、中間買主を代位して違約金などを請求したもの。

最終買主の契約締結上の過失により、中間

買主に違約金相当額の損害を与えたのであるから、売主は中間買主に代位して最終買主に損害賠償を請求できるとされた。

2・6 東京高判（上告）

金融法務事情一二四―一三六

代理権限の調査

媒介業者が所有者の自称代理人から不動産売買の仲介を委託されたが、実は代理権はなかったため、買主は所有権の移転ができなかった。

媒介業者は、自称代理人の持参した本人の実印、印鑑証明書等により代理権の調査・確認をするだけでは十分でなく、原則として本人に照会して意思を確認すべき注意義務があるとされた。

2・27 京都地判（確定）

判時一三二二―一二五

和解を無視した建設工事に対する懲罰的慰謝料
宅建業者と建設業者が近隣住民と和解契約を結び、日曜日は工事をしないこととなって

いたのに、故意に和解条項を無視し、工事を行った。

具体的な被害の立証がなくても、懲罰的ないし制裁的慰謝料を支払うべきであるとされた。

3・8 東京地判（控訴）

判タ七一五―二三九

管理人室の区分所有法上の性格

マンションの管理業者が、事務室に隣接する管理人室を、当初は事務室とともにマンションの管理に使っていたが、途中からこれをやめて、業者の企業グループの店舗などの管理に使うようになった。登記は業者名になっている。

区分所有者が登記の抹消と明渡しを求めたが、管理人室は専有部分であるとされ、認められなかった。

3・29 東京地判（控訴）判時一三四四―一四五
判タ七一六―一四八

権利濫用とされた報酬請求

媒介業者が売主に報酬を請求したが、業者は売主である依頼者の利益のためでなく、業者自身及びその親会社等の利益を図ることを目的として媒介を行ったものであるから、報酬請求権はないとされた。

なお、媒介業者は取引相場価格の調査をして、依頼者の利益となるような売買条件の策定に向けて努力すべき義務を負うところ、本件業者は債務不履行であるとされた。

7・28 東京地判（控訴）

判時一三五四一一一

約定書と契約の成立

国土法の適用があり、知事の不動産告知等が必要な土地について、業者の媒介により、売主、買主が定まり、売買予定価格も合意し、同法所定の手続終了後契約を締結する旨の約定書が作成されていても、売買契約又はその予約が成立したとは認められず、媒介業者には報酬請求権がないとされた。

9・7 横浜地判（控訴）

判時一三五二一一二六

判タ七二九一七四

自殺のあったマンションの瑕疵担保

六年前に縊首自殺のあったマンションについて、心理的欠陥として瑕疵に当たり、買主は契約を解除できるとされた。

9・22 大阪高判（上告）

判タ七一四一八七

航空法の制限

土地に航空法の制限があり、事実上建築は不可能であった。

買主に要素の錯誤があり、かつ、買主に重大な過失はないとされた。

11・24 最判（確定）

判時一三三七一四八

判タ七一七一八七

知事の監督責任

業者の事実上の破産により損害を受けた消費者が、京都府知事が違法な免許及び監督処分を行ったとして、京都府を訴えたもの。

知事による免許の付与ないし更新については、たとえ法所定の免許基準に適合しない場合でも、業者と取引をした者に対する関係において、直ちに国家賠償法一条一項という違法な行為に当たるものではないとされた。

また、業務の停止ないし免許の取消しについては、処分を選択、その権限行使の時期等は、知事の合理的裁量に委ねられているから、その権限の不行使は、業者と取引をした者に対し、原則として違法とはならないとされた。

11・27 東京地判（確定）

判時一三五九一八五

判タ七三七一二六

弁済業務保証金の認証請求が認められなかった例

業者が違法に貸借権を消滅させたとして、賃借人が保証協会を訴えたもの。

業者との取引による債権に当たらないとして、認められなかった。

12・22 大阪地判（確定）

判時一三五七一〇二

無免許業者の報酬

業法による免許を受けていない者は、報酬を裁判上請求できないとされた。

12・25 東京地判（控訴）

判時一三六二一六三

売買が融資か

旧土地所有者が死亡し、その相続人二〇名が、現在の登記名義人に対し、売買契約はなかったとして、移転登記等の抹消を求めたもの。

売買契約書は真正に成立しているが、実質は金銭消費貸借であり、売買契約は存在しないとされた。

平成二年

1・24 大阪高判（確定）

判タ七二一一八〇

不完全な擁壁

買主の買った土地は、擁壁が不完全で、そ

のままでは安全に建物を建てることできなかったが、売主業者は「セメントを流せば直る」と説明した。

売買の目的物の性状につき要素の錯誤があるとされた。

1・25 東京高判（上告）

金融・商事判例八四五一一九

行政指導についての説明義務

売主業者が行政指導による建築規制について買主業者に説明しなかったとして、買主が売主を訴えたもの。第一審では錯誤無効を理由に手付金の返還だけを認められたので、買主が控訴した。

行政指導による建築規制であっても、買主の買受目的を承知していた売主業者には、その規制を説明すべき義務があり、これを怠った結果、買主が契約の目的を達成することができない場合は、売主の債務不履行に基づき、買主は契約を解除することができる。とされた。しかし、買主にも過失があるとして、賠償額は第一審と同じ手付金相当額しか認められなかった。

1・30 東京地判（控訴）

判時一三七〇一八三

共用部分の範囲

マンション区分所有者が、ボイラーなどの機械設備と駐車場について、法定共用部分であると主張したが、いずれも共用部分にはあたらないとされた。

2・27 東京地判（控訴）

判時一三六五一一七九
判タ七四三一一八〇

建ぺい率違反のマンション

マンション敷地の一部が第三者の手に渡ったため、マンションが建ぺい率違反となった。建築主及び売主には、敷地面積に不足のない建築基準法上適法な建築物を販売すべき義務があるとして、不法行為責任が認められた。

2・28 神戸地判（確定）

判時一三五七一〇五

地上げに際しての違法行為

地上げ業者の従業員が、居住者の結束を断するため、世話役に関する嘘言をしたので、世話役が従業員を訴えたもの。
従業員の不法行為とされた。

3・27 東京高判（確定）

判時一三四五―七八

財形融資と錯誤

買主が予定していた財形融資を受けられなかったことが、要素の錯誤に当たり、かつ、買主に重大な過失はないとされた。

4・17 東京地判（控訴）

判時一三七二―九四

履行不能による填補賠償の請求と損害賠償額の予定

旧土地所有者が土地を売った後に死亡し、相続人が別人に二重に売ったため、当初の買主に対しては履行不能となったので、買主が損害賠償を請求したもの。

損害賠償額の予定の特約がある売買契約において、売主の責に帰すべき事由により契約

が履行不能となった場合に、買主が契約を解除しないとき、予定賠償額は請求できるが、填補賠償の請求はできないとされた。

4・24 東京地判（確定）

判時一三六八―七九
判タ七三八―一三一

借主に関する錯誤

アパートの借主は八四歳であったが、貸主の代理人である業者は、中年だと誤信していた。要素の錯誤に該当するとされた。

4・26 大阪高判（確定）

判時一三八三―一三一
判タ七二五―一六二

買付証明書

買付け予定者が買付証明書を発行し、売渡し予定者が売渡承諾書を送付しただけでは、売買契約は成立していないとされた。

なお、本件では、買付証明書は買付け予定者の真意ではなく、売渡し予定者もこれを知っていたとされた。

6・14 東京地判（控訴）

判時一三七五―七九

要素の錯誤

買主業者が土地を買ったところ、公道との間に第三者の帯状の土地が存在していた。表示された動機の錯誤として要素の錯誤であるとされた。

6・25 東京高判（上告）

判タ七五五―二〇七

管理人室の区分所有法上の性格

平成元年三月八日東京地判の控訴審。本件管理人室は、住居、事務所、その他の独立した建物としての用途に供するには適しておらず、事務室と一体としてマンション全体の管理に使われるのがその最も自然な用途であり、管理人室は利用上の独立性を有していないから、共用部分であるとされた。

6・26 大阪高判（上告）

判タ七三六―一八三

黙示の地役権

マンションの二筆の敷地のうち、一筆の登記名義が、依然として業者名義であることがわかったので、区分所有者の一部が、地役権設定登記などを求めたもの。

一部の区分所有者の共有持分のために地役権の設定登記をすることはできないとされたが、本件土地は、区分所有者全体のために黙示の地役権が設定されているとされた。

6・26 東京地判（控訴）

判タ七四三—一九〇

マンションの眺望

海浜のリゾートマンションの売買後、付近に別のリゾートマンションが建築されて、眺望等が大きく阻害されるに至った。

買主らは、錯誤、詐欺、隠れた瑕疵又は不法行為があったとして、売買代金返還ないし損害賠償を求めたが、いずれも排斥された。

8・6 大阪地判（控訴、和解）

判時一三八二—一〇七

公序良俗違反による売買無効と提携ローンの関係

住宅金融専門会社が原野商法の買主の連帯保証人を訴えたもの。

本件では、売買契約とその購入資金の提携ローン契約は密接不可分の関係にあり、売買契約の無効を理由にローン残債の支払を拒否できるとされた。

8・29 東京地判（控訴）

判時一三八二—九二
判タ七五一—一六一

業者の守秘義務

マンションを分譲した売主会社が、購入申込書に記載された買主の勤務先の名称・電話番号を、そのマンションの管理会社となる予定の会社に教えたことは、プライバシーの侵害に当たるが、正当な理由に基づくものであるから違法性を欠くとされた。

9・6 神戸地判（控訴）

判タ七四八—一七三

買主の支払能力に関する仲介業者の調査義務

媒介業者が、ほとんど支払能力のない買主を紹介したので、売主は結局、契約を解除した。しかし、業者は売主に報酬を請求した。

媒介人は、原則として、買受人の支払能力について調査する義務はないが、媒介契約の目的や内容、報酬額の多寡等に特段の事情があったり、また、媒介人において買受人の履行能力に不安があることを容易に知り得た等の特別の事情がある場合には、調査する義務を負う場合があるところ、本件業者は調査を怠ったとして、報酬請求は認められなかった。

9・25 東京地判（控訴、和解）

判時一三九〇—八五

原野商法

原野商法に關与した売主会社の幹部社員及び取引主任者について、不法行為による損害賠償責任を認められた。

10・24 大阪地判（不明）

金融法務事情一二八三—三七

売買契約書の作成と契約の成立

父親が自分の土地建物と息子の建物とを、一括して業者に売却することとし、売買契約を締結した。

買主業者が履行を求めたが、息子の承諾がないので、息子の建物についてはもちろん、父親の土地建物についても、売買契約が成立していないとされた。

10・26 東京地判（控訴）

判時一三九三一〇二

判タ七六四一八四

分譲業者と管理費

マンションの分譲業者が引き続き管理を行っていたところ、管理組合（区分所有者六三名中四九名が加入している）と、そのマンションの区分所有者三五名が、業者の解任を求めたもの。

マンションの分譲業者であっても、未分譲部分の管理費等の支払義務があるところ、本件業者はこれを支払わなかったし、業者の管理も杜撰であったから、区分所有者と管理業者との信頼関係が損なわれているとして、区分所有者による管理者の解任請求を認められた。

10・26 東京地判（控訴）

金融・商事判例八七二一四

違約金の減額

買主業者が土地建物を買ったところ、隣地の建物が僅かに越境しており、売主はこれを除去することができなかったため、買主が契約を解除し、約定の違約金を請求したもの。

買主は転売目的であったし、事前調査も不十分であり、越境部分も僅かであることから、衡平上、約定の三割だけが認められた。

10・29 大阪地判（不明）

金融法務事情一二八四一二六

要素の錯誤による売買契約の無効と提携口との関係

住宅金融専門会社が山林の買主を訴えたもの。宅地としては使えない土地であるが、いわゆる原野商法ではない。

土地売買契約が要素の錯誤により無効であっても、これを前提として締結された消費貸借契約は、当事者も内容も異なる別個の契約であるから、無効ではないとされた。

12・5 横浜地決（確定）

判時一三九九一三五

判タ七六七一八四

県庁の聴聞手続

業者の免許取消処分聴聞において、業者が記録などの閲覧謄写を求めたが、県庁はこれを許さなかった。

実質的に見て被処分者に釈明及び証拠提出の機会が与えられなかったと認められない限り、聴聞手続に瑕疵はないとされた。

（調査研究部調査課長）