

大規模震災に伴う不動産取引と判例等について

宮原 和宏

平成七年一月十七日に発生した、阪神・淡路大震災は、各方面に大きな被害をもたらした。不動産取引に関しても、様々の問題が生じた。その中には従来十分に検討されていなかった問題点や、将来の問題として先送りされてきた問題点が現実化したといえるものもあり、今後に生かすべき多くの課題を指摘することとなったといえる。以下、指摘された問題点を中心に、過去の関連する裁判例をも紹介することとしたい。

一 問題点の概要

(1) 取引対象物件の被害による問題点

不動産取引の場合、売買契約と物件の引渡しと同時に行われることは稀であり、一定の期間を置くのが普通である。これは、代金が高額であるため、購入者の資金調達や融資の

手続き等が必要であるためである。また、新築分譲マンションなどの青田売り等のように、契約から引渡しまで数カ月の期間を要する場合もある。

そこで、売買契約後引渡しまでの間に対象物件が被災し、滅失あるいは毀損した場合、その負担をどのように当事者が負担すべきかという危険負担の問題が生じる。戸建住宅の場合は、建物の被害あるいは場合によって、擁壁の破損などが発生し、その被害の程度により、そのまま引き渡すか、修復して引き渡すか、その場合費用負担をどうするか、あるいは契約を解除するかの問題となる。分譲マンションの場合になると、建物の内専有部分を除く部分及び敷地が区分所有者の共有であるため、区分所有者が単独では対処できず、管理組合による対処が必要となり、建替や修復等の対応については、合意形成等で時間を要

し、その費用負担等を先送りせざるを得ない点、問題が難しくなる。

物件の被災は、担保価値にも影響を及ぼすので、買主の利用する住宅ローンが減額あるいは否認される場合も考えられ、ローン条項の取扱で問題となる場合も考えられる。

また、物件自体の問題ではないが、震災による周辺環境や交通事情、ライフラインの復旧の遅延などが取引当事者(購入者)の購入意思に変化を及ぼし、契約解除をめぐって問題になる場合もある。

(2) 取引当事者の被災による問題点

震災による取引当事者や家族などの死亡や失業など、家計の基盤に重大な影響を及ぼすケースも発生する。売主側にそのような事情が生じてても、買換でなければ問題となることは少ないが、買主側がそのような事情に到った場合、契約解除等の問題が発生する。この

場合、買主としては住宅ローンの借入についても困難となるケースもあり、ローン条項の取扱も関連した問題となろう。

(3) 宅建業者の業務に関する問題点

宅建業者としては、媒介等の業務に関し、取引対象物件の滅失や損壊等の被害の状況に關して、当事者にどのように伝え、必要に応じて契約関係をどう調整するかが問題となる。重要事項説明については、売買契約に際して既に行われているが、契約後に物件等の状況に大きな変化が生じたのであるから、取引に關与する業者としては、状況の変化について隠し立てすることなく正確に伝える必要があり、場合によっては契約条件の変更等について専門家としての立場から、調整にあたる必要があろう。

(4) 罹災都市借地借家臨時処理法の問題

今回の被災地域については、罹災都市借地借家臨時処理法が適用された。これに伴い、いわゆる優先借地権・優先借家権が発生するため、通常の取扱とは異なる取扱が生じることとなる。被災地域における取引においては、留意が必要となる点である。

以下では、上記の問題点のなかで、不動産取引上のいくつかの問題点について記述する。

二 取引途上の物件の危険負担の問題

(1) 取引途上の物件の危険負担に關して、民法では、どのように規定されているのであるうか。民法第五三四条一項では、特定物の取引に關する危険負担について債権者主義（買主が危険負担を負う）の立場に立っている。不動産取引は通常、特定物の取引とされるから、本条項が適用されることになる。

(2) この点に關する判例として、次のようなものがある。

① 最高裁、昭和二十四年五月三十一日（最高裁民集三卷六号二二六頁）

これは、蚊取線香の取引をめぐるものであるが、空襲により対象物が滅失した当時既に購入した会社が保管中であつたことから特定物の売買とされ、その代金債権は消滅しないものとしている。

不動産取引についての裁判例ではないが、特定物の売買に關する危険負担を取り扱ったものであり、同様に特定物の売買である不動産取引においても適用されるものと考えられている。

② 福岡高裁（宮崎支部）、昭和三十六年八月二十九日（下級裁判所民事判例集一二卷八号二〇八八頁）

借地権付建物について売買契約を交わし、引渡を受けていたが、売主が地主からの賃借権譲渡の承諾を得る義務を果たさなため、買主は残代金の支払を拒んでいたところ、当該建物が大火による類焼により焼失した事案について、買主に危険負担を課し、売主の残代金の支払請求を認容したものである。

③ 大阪高裁、昭和五十四年三月十五日（判例タイムズ三八七号七二頁）

土地建物の売買で、契約書に「目的物件引渡前に物件焼、滅失した場合買主何等責任なく契約解除する」旨の条項が定められており、建物が火災により滅失した。売主が当該条項により契約の当然失効を主張したのに対し、買主が引渡を要求した（地価の上昇により買主は土地のみでも引渡を希望した）。判決では、同条項の趣旨を、民法五三四条一項の原則を踏まえ、更に、買主に、滅失した場合の解除権を与えた特約であると解し売主の控訴を棄却した。

(3) ところで、債権者主義の考え方は、買主に酷であると考えられ、実際に不動産の取引において使用されている契約書においては、前記③の裁判例にもあるように民法が原則とした立場を修正し、売主が毀損の責任を負っていたり、買主の契約解除権を認めることと

したものが多くなっている。しかし、現実の契約書においては、規定はあるものの、正確、不明確なものが多く、今回の震災を契機として問題点が顕在化した。このような問題はあつたもの、一般的には、次のような考え方に立っているようである。

- ①取引対象物件が滅失した場合、買主(売主・買主双方)からの契約解除を認める。
- ②取引対象物件が毀損した場合、売主が修復して買主に引き渡す。
- ③②の場合で修復費用が高額になる場合、売主側に契約解除を認める。
- ④今回の震災後、この問題がどのように処理されたか。現実には、必ずしも契約書どおりとは言えないようである。
- ①傾向として、売主は契約をそのまま履行することを望む事例が多かつたようであるのに対し、買主は契約解除を望む事例が多かつたようである。
- ②その結果、売主が売買代金を相当の幅で減額することによって、契約の履行を見ると、事例が少なからず見られたようである。
- ③分譲マンションの中古取引で、共用部分について一部毀損が生じ修繕工事が必要となる場合、未定の工事費相当分を後日売主が負担する旨の覚書等を結んで決済に到る事

例も見られたようである。

つまり、危険負担条項によるよりも、当事者間で被害の状況に応じて、減額することで、契約の成立を図つたものが相当数見受けられた。現実的な解決方法であり、今後、危険負担条項を約定する場合にも、考慮する必要がある。

三 被災物件における瑕疵担保について

瑕疵担保責任は、売買契約により生じるものであるから、契約当時物件に内在する隠れたる瑕疵について責任を負う。従つて、契約後に震災により生じた瑕疵については、その責任を負わない。これは前述した危険負担の問題として取り扱われる。しかし、工事の手抜き等契約締結前の隠れたる瑕疵については、売主は責任を負わなければならない。ただ、現実には引き渡し後に瑕疵が発見された場合、それが震災に起因するものかあるいはそれ以前の原因に起因するものが判然としないおそれがある。

地震被害による不動産の瑕疵担保を取り扱った裁判例として、二事例を紹介する。

- ①仙台地裁、平成四年四月八日(判例時報一四四六号九八頁)

宮城県沖地震により造成宅地が崩壊するなどの被害を被つた点について、造成工事の問題があつたとして瑕疵担保責任を宅地の売主業者に求めたものである。判決では、同地震に伴うブロック塀の倒壊被害に対する工作物責任に関する裁判例(仙台地裁、昭和五十六年五月八日(判例時報一〇〇七号三二頁))の判断基準を引いて、「宅地に耐震性の点からの瑕疵の存否は、……一般常識的見地から、少なくとも震度五程度の地震に対して安全性の有無を基準として判断するのが相当」として、本件では公表震度は五であるが、実際には震度六と見なすのが妥当と考えられていることから、業者に責任はないとした。

- ②東京地裁、平成四年九月十六日(判例時報一四五八号八七頁)

地震による被害が直接の原因ではなく、施工上々欠陥を有していたため、雨漏り等が発生していたが、「地震により被害が生じたが、完全に修復済である」旨の売主の言に基づき契約した物件について、引渡後やはり雨漏り等が発生し、「原因が設計・施工上の欠陥にあることがわかり、これを通常容易には発見できない性質のものであることから、隠れたる瑕疵と認め、重大であり、売買契約の目的を達成することができないとして、買主の

契約解除権を認め、売買代金の返還請求を認容している。(控訴審、東京高裁、平成六年五月二十五日(判例タイムズ八七四号二〇四頁)も同趣旨)

四 その他の取引上の問題

(1) ローン条項に伴う問題

買主自身あるいは勤務先の被災により収入の途が閉ざされた場合、あるいは、物件が被災して担保価値が減少した場合、ローン条項の取扱で問題が生ずることが考えられる。ローン条項を規定する場合、同条項による解除期限を定めることが多く、その期限を過ぎてから、あるいは一旦融資の承認を得た後に、震災が発生した場合にも、同条項の適用が可能かという問題がある。

金融機関としては、一旦融資を予約しても、その後の経済状況の変化により返済能力に支障が生じた場合には、融資の予約を撤回したり、担保価値が減少した場合には、融資額を減額することになる。

しかし、結果的に融資が利用できない等の場合にも一旦融資の予約が成立したからといって、ローン条項が適用されないのは不合理であろう。ローン条項について期限を定める

のは、もっぱら、買主の融資成立に向けた努力義務を担保するためと考えられるから、仮に一旦成立した融資の予約が後に撤回等された場合も、当初にさかのぼって融資が成立しなかったものとしてローン条項を適用するのが妥当ではなからうか。

(2) 事情変更の原則による契約解除の問題

商店街の一角に店舗の開設を予定して物件を購入すべく契約していたのに、震災で周辺の状況が一変して、店舗の営業が事実上困難になるなど、予想もしなかった状況が生じて、その結果不動産を契約した目的が達成できなくなる場合がある。このような場合に、事情変更の原則を適用して契約の改定又は解除を求めることは可能かという問題がある。

従来、不動産取引において、事情変更の原則により契約解除を認めた例は、戦時中あるいは終戦直後に契約が交わされ、その後のインフレによる貨幣価値の低下を背景としたものが見られる。また、不動産価格の高騰をもって、事情変更の原則の適用をめぐる争われた事例は多い。ここでは、それ以外の場合の裁判例を取り上げる。

①最高裁、昭和二十九年一月二十八日(民集八卷一号二三四頁)

売主は自宅を所有しており、これと別の不

動産を売却する契約を結んだが、自宅が震災により焼失したため、事情変更による契約解除を求めたものである。最高裁判決は、「単に自宅が震災によって居住家屋を焼失したというだけでは、事情変更による解除権の発生を認めるには足りない」とし、売主の主張を認めなかった。

②福岡地裁(小倉支部)、昭和四十九年六月二十七日(判例時報七五九号八六頁)

土地について賃貸借契約及び売買の一方の予約をしていたが、当該土地が新幹線用地に決定したため、予約完結権を行使した事案で、売主が、当初契約当時基礎となった事情が大きく異なるものとなったこと(新幹線用地となったほか、価格も六倍程度に騰貴した)から、事情変更による契約解除を主張し認められたものである。

この度の震災でも、事情変更をめぐる紛争が生じると思われるが、個々の事例の状況に大きく左右されよう。

以上、震災に関する不動産取引上の問題点について、気のついたことを取り上げた。いずれも私見であることを、お断りしておく。

(調査研究部調査課長)