最近の判例から (4)

信託受益権売買において、表明保証条項違反による損害賠償請求が一部認められた事例

(東京地判 平21・12・11 ウエストロージャパン) 古本 隆一

信託受益権売買契約の目的物である建物に法律上の瑕疵があったとして、表明保証条項違反に基づき損害賠償を求めた事案において、売買契約が締結された当時、10室については事務所として利用されているという使用目的違反があり、この点において物件概要書の記載は真実に反していたのであるから、売主は表明保証違反に基づく損害賠償を負うとし、その是正に要する費用相当額及びその違反により減免を受けられなかった税額相当額が使用目的違反と相当因果関係のある損害であるとして請求の一部が認容された事例（東京地裁 平21年12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

買主Xは、平成20年9月10日売主Yとの間で、東京都内の第1種住居地域所在の土地付き建物（1階～5階は事務所（延2967.99㎡）、6階～住居）を目的とする信託受益権売買契約を売買代金58億9千万円で締結した。

その際、YはXに対し下記事項につき真実かつ正確であることを表明保証し、その表明保証に関して誤りまたは不正確な事項があるときにこれが是正されない場合、YはXに生じた損害、損失または費用を賠償すること、この損害賠償責任はYの故意・過失、Xの善意・無重過失を要件としないとした。

① 本件不動産が、建築基準法等の適用法令（条例・ガイドラインを含む）に従って

建築・管理されており、担当行政機関その他の第三者からかかる適用法令に違反がある又は違反するおそれがある旨の通知を受けたことはなく、Yが知る限り通知の原因となるような事実もない。

② 本件物件概要書の記述は、全て真実かつ正確であり、虚偽の記載を含んでおらず、記載すべき重要な事項または誤解を生じさせないために必要な事実の記載を欠いていない。

③ 本件売買契約に記載される情報および本件売買契約により企図される取引に関連してYがXに提供した資料または情報は、すべての点において真実かつ正確であり、かかる資料または情報について誤解を生ぜしめまたは不正確にならしめるような事実の省略はなされていない。

平成20年12月になって、所轄都税事務所は、当該建物は新築住宅に対する固定資産税および都市計画税の減免の対象となる住宅には該当しないとの認定をした。

Xは信託受益権売買契約の目的物である建物に法律上の瑕疵があったとして、瑕疵担保責任ないし債務不履行（表明保証条項違反）に基づき、表明保証違反ないし瑕疵が存在しないとする場合の本件不動産の評価額と、表明保証違反ないし瑕疵が存することを織り込んで算定される本件不動産の評価額との差額である損害金4億4100万円の支払いを求めた。

これに対し、YはX主張の損害額は仮想上

のものに過ぎないとし、固定資産税・都市計画税の減免措置を受けられなかった範囲に限定されるべきであるとして、上記支払いを拒んだため、Xは提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

- (1) 本件不動産のうち住居部分10室（以下、「本件事務所利用部分」という）については本件売買契約がなされた平成20年9月10日当時においても事務所として使用されていたこと、すなわち、賃貸借契約の使用目的に違反して使用されていたものと推認される。
- (2) したがって、本件物件概要書の記載は真実に反していることになるから、Yは表明保証違反に基づく損害賠償責任を負う。
- (3) 本件事務所利用部分の専有部分床面積は合計593.41㎡であることが認められるから、1～5階部分と合わせると、事務所に供されていた面積が3,000㎡を超過することから、本件不動産は建築基準法上の用途制限違反物件に該当する。従って、本件不動産は、本件事務所利用部分にかかる使用目的違反を是正させる必要があることになるが、本件賃借人らに対して使用方法を改めるよう強制させることは現実的ではないと考えられることから、可及的速やかに本件賃借人らを退去させ、上記用途制限違反状態を是正させる必要があるとの負担を内在した物件であったと評価できる。本件使用目的違反があったことにより、Xは、本件事務所利用部分が居室として使用されていれば受けられたはずの新築住宅に対する固定資産税・都市計画税の減免を受けられなくなったことになる。従って、上記是正に要する費用相当額及び上記減免を受けられなかった税額相当額が、使用目的違反と相当因果関係のある損害というべきである。
- (4) 本件住居部分が住居又は住居兼事務所と

して利用されていたならば、Xが平成21年度ないし平成23年度にかけて新築住宅に対する固定資産税・都市計画税の減免措置が適用された税額は、300万円であると認められる。

(5) 可及的速やかに本件賃借人らを退去させ前記用途制限違反状態を是正するためには、本件売買契約当時予定していなかった退去交渉及び新たな賃借人募集の費用や入れ替えの間の空室負担が生じることになる。そして、本件は、民法617条1項2号の適用場面そのものではないが、この規定は、解約告知期間を設けることによって解約により相手方に一般的に生じうる損害を回避するとの趣旨に出たものであるところ、この規定が建物賃貸借契約における解約告知期間として規定している3ヶ月の期間に対応する程度の損害がXに生じたであろうことは事実上推定しうる一方、これでは過小又は過大であることを認めるに足りる証拠は存しないところである。本件事務所利用部分の賃料の合計は、1ヶ月315万5,000円となる。従って、是正を要することによる損害額は、その3ヶ月分である946万5,000円と認められる。

以上の次第で、Xに生じた損害額は、1,246万5,000円と認められる。

3 まとめ

受益権売買で一般に行われる表明保証条項は、契約の前提となったある事実があるかないかを売主が表明・保証するものである。

収益物件の売買では、買主は売主が作成したレントロール（賃借条件一覧表）を前提に購入の判断を行うので、表明保証が大変重要になる。本判決は、表明保証違反に基づく損害賠償責任を初めて認めたものであり、実務上大変参考になるものと思われる。

(調査研究部調査役)