

最近の判例から

(5) - 瑕疵担保責任 -

賃料収入がないことは建物の価値に関して隠れた瑕疵があるとして、売主業者に対する損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平21・12・28 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

収益物件の売買において、買主が賃貸の可能性が全くないという隠れた瑕疵があるとして売主業者に対し損害賠償を求めた事案において、売買の前提となった賃料収入は全く得られていないことから、建物の価値に関して隠れた瑕疵があったとした事例（東京地裁平成21年12月28日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 買主Xは、平成20年3月頃、売主業者Yの中国人向けの広告を見て、本件建物の賃貸による利回りが年36%以上、20%のサブリースが可能であるなどと記載されていたことから、本件建物を購入しようと考え、Yと連絡をとり、本件建物を見分し、Yの従業員から本件建物の利回り等の説明を受けた。
- (2) Xは、本件建物を購入すべきかどうか迷い、平成20年3月18日、本件建物を再度見分したところ、周辺の賃料相場が低いとの情報も得て、広告に記載されたような賃料収入が確保できるか心配になり、本件建物の購入を断念し、翌19日、Yに電話し、購入を断った。
- (3) その後、Yの会社の実質的な経営者であるAはXに電話を架けて購入を勧誘するだけでなく、二回にわたってX宅の近くまで出向いて行き、Xと会い、本件建物の購入を強く勧誘し、契約交渉の過程で、Yは、Xの求めに応じて、サブリース契約を締結することにより、賃料を保証することを承諾した。

その結果、平成20年3月29日、Yとの間で、本件建物を代金5,000万円で買い受ける売買契約と同時に本件建物を期間5年、賃料月額103万3276円の約定でYに賃貸する契約（サブリース1）が締結された。

(4) Xは、その後も賃料収入が確実に得られるか心配になり、本件売買の履行を躊躇していたところ、Aからサブリース契約の対象から4階部分を除外し、同部分の賃料を直接Xが得られるようにすると説得されて、改めて本件サブリース2を締結し直し、本件売買を履行した。

(5) 平成20年8月末日、Yは、本件サブリース2に基づく賃料を支払わなかった。Xは、Yに賃料の支払いを求めたが、Yは、全く申し込みがなく、サブリースができないので、本件サブリース2を解除すると述べて、支払をしなかった。

(6) このため、Xは、損害を被るとともに、約定した賃料が支払われていないと主張して、民法570条又は債務不履行に基づく損害賠償及び賃貸借契約に基づく賃料等の支払いを求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、Xの請求を一部認容した。

- (1) 本件建物は、いわゆる飲食店等を対象とした営業用の賃貸ビルであって、賃貸収入によって収益を得ることを目的としている

から、売買に当たっては、本件不動産の収益価値が最も重要な要素となると解される。Xは、本件売買に当たって、Yがサブリース契約を締結することにより賃料を保証することを請け負ったことから本件売買を締結したと認められ、本件建物のサブリース契約を締結することが前提となっていたと認めるのが相当である。

- (2) しかるに、本件建物には、本件売買後も新たに賃借人が入居することがなく、その後、本件サブリース2に基づく賃料も全く支払われないまま契約は解除され、現状では、本件売買において前提となった賃料収入は全く得られていないことが認められる。
- (3) そうすると、猶予期間の経過後に本件建物に新たな賃借人が入居して、月額100万円程度の賃料収入が確保できる状態でないことは、本件売買ときに既に存在していたと認められ、本件不動産に瑕疵があったと認めるのが相当である。
- (4) Xは、本件不動産周辺の情報を入手して、本件不動産の収益性に疑問を持ちながらも、収益力が十分に見込めるというAらの言葉巧みな勧誘に乗せられて本件売買を決意したのであって、不動産業者であるYから執拗な勧誘を受けたことが本件売買の決定的な要因となっているから、Xが本件不動産の収益見込みについて否定的な情報を得ていたからといって、Xに過失があると解することはできない。したがって、本件売買は、目的物の価値に関して隠れた瑕疵があったと認めるのが相当である。
- (5) 本件売買には、目的物に隠れた瑕疵があったと認められるが、Xが主張するように、Yにおいて、本件建物の収益をXに得させ、利回りを保証する物件を提供する債務があったとまで認めることはできない。したが

って、債務不履行に基づく損害賠償の請求は理由がない。

- (6) 本件不動産の売買代金額について、Xの希望価格として一旦4,000万円と記載され、それが訂正された跡があることからすると、本件売買当時、本件不動産の価値は、少なくとも4,000万円には満たなかったと認めるのが相当である。そうすると、本件不動産の賃料収入が得られないことにより生じた損害は、1,000万円と認めるのが相当である。

なお、Xは、サブリース契約を継続することによって得られたであろう賃料収入の減収分をもって損害であるとも主張するが、瑕疵担保責任における損害は、信頼利益に限定され、履行利益にまでは及ばないから、賃料収入の減収は損害の対象とならないと解するのが相当である。

- (7) そうすると、本件サブリース2に基づく未払い賃料額を含め、1170万7419円で、本件請求は、理由があるからこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

建物の瑕疵担保責任が争われた事例として、物理的欠陥、権利瑕疵、心理的瑕疵によるものが多く見受けられるが、今回、売買の前提となった賃料収入は全く得られてないとして建物の価値に関して隠れた瑕疵があったとされたのはめずらしい事例であり、実務上参考となる。

また、投資用マンション等の販売をめぐるトラブルについては、詐欺や不法行為等により争われる場合が多いが、本件のように目的物には賃貸の可能性が全くない等隠れた瑕疵があるとして争われた事例としても注目される。

(調査研究部主任調整役)