

最近の裁判例から (1) – 契約準備段階の信義則上の義務 –**売買契約が確実に成立すると信頼を抱かせ、信義則上の義務違反があったとした主張が否定された事例**

(東京地判 令4・1・26 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA01268025) 西崎 哲太郎

購入申込書を提出したものの最終的に契約しなかった購入申込者に対して、売買契約が確実に成立するという信頼を抱かせた信義則上の義務違反があるとして、売却に向けて賃借人に支払った立退料相当額の損害賠償を売主が請求した事案において、売買契約が確実に成立するとの信頼を抱かせる事情があったとは認められないとして棄却した事例。

1 事案の概要

売主X（原告・個人）は、貸室3室を含む自用土地建物（以下、本物件という）を売却することとし、媒介業者A（訴外）に買主の探索を依頼した。

Aから本物件の紹介を受けたアパート建築・販売業者Y（被告）は、平成30年8月3日、購入価格1億2500万円、下記事項を条件とする購入申込書（有効期限同年8月31日）をAに提出した。

- (ア) 解体更地渡し
- (イ) 確定測量資料一式の原本交付
- (ウ) 共有物、越境物の是正、もしくは将来是正の覚書（第三者承継付きの書式）取得とその原本交付
- (エ) 買主の現地立入調査を承諾すること
- (オ) 第三者を含む占有者を排除すること
- (カ) Yの親会社の取締役会の承認

Aは、自社の媒介業務方針として、賃借人がいる物件で更地渡し条件とする媒介を行う

場合には、トラブル回避のために事前に賃借人から立ち退き合意書を取得することとしており、Xに対し、立ち退き合意書が必要であると説明した。ただし、Aは、それがAの会社方針であることをXに告げず、Yの希望であると説明した。

平成30年8月31日、YはAに対し、「①平成31年2月18日までに、本件建物の賃借人と賃貸借契約解除に関する合意書を締結し、第三者を含む占有者及び車両等の立ち退きを完了させて買主へ引き渡す、②前記条件が同期限までに完了できない場合、協議の上、引渡し日の延長または本契約の白紙解除ができるものとする」との趣旨の記載がある売買契約書の案文を送付した。

同年9月4日、YはAに、「金額面での社内承認は取れたが、役員から月内契約限定という強い指示があったので、今月内に取り纏めをお願いしたい」という旨を連絡した。

同月19日、YはAに対し、月内の営業日が残り少ない中、立ち退き合意書の取得状況が不明で売買契約書条項の調整も未済であることなどから、本件土地を購入しない会社決定となった旨を連絡した。

Xは、①Yが平成30年9月末までに契約するよう求めてきたこと、②XがYの要望に従って立ち退き合意書の取得に動いていることをYも認識していたこと、③Yは9月18日に現況測量を行っており、現況測量が行われれば売買契約が成立するのが通常であることから、Yには契約の成立に努めるべき信義則上

の注意義務違反があるとして、Xが本物件の各賃借人に同年9月19日～11月21日にかけて支払った立ち退き料総額407万円余を損害とする本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

Xは、①本件各賃借人から立ち退き合意書を取得することをYも容認していたこと、②Yは、Xが平成30年9月末日の契約成立に向けて立ち退き合意書の取得に動いていることを知っていたことから、Yは、Xが立ち退き合意書を取得すれば、本件土地の売買契約が確実に成立するとの信頼をYに抱かせたと主張する。

確かに、①Yが本件購入申込書を提出したこと、②YがAに対し、平成30年9月末日までに本件土地の売買契約の取りまとめをするよう求めたこと、③同月18日に、Yが現況測量をしたことが認められる。

しかし、①Xが、同年8月中旬頃から、本件各賃借人に立ち退きについて交渉を始めていたこと、②本件申込書の有効期限が平成30年8月31日であったことからすると、Xは、Yが本件土地を購入することが確実であると考え、Yの要望に応じて、本件各賃借人に立ち退き交渉を始めたとはいえ、Yが、Xに立ち退き合意書を取得すれば、本件土地の売買契約が確実に成立するものとの信頼を抱かせるような事情があったとは認められない。

また、現況測量により、越境物が見つかることや境界について確認が必要なこと等が生じうることも考えられ、現況測量を行う段階に至れば、売買契約が成立するのが通常であると認めるに足る証拠はない。

そして、Yは、立ち退き合意書の取得状況が不明であること、売買契約書の条項の調整

が行われていないこと、契約締結日及び決済日の調整が行われていないこと等を踏まえ、本件土地の売買契約の締結は困難であると判断したことが認められるところ、同判断が不合理であるとはいえず、本件申込書においても、本件条件が示されており、平成30年9月19日又は20日の時点において、Xが同月末日までの本件土地の売買契約の締結が確実であると考えるのが合理的な期待であるとはまではいえず、Yが契約の成立に努めるべき信義則上の義務を負うとは認められない。

よって、Yは、Xに対し、不法行為責任を負わない。

3 まとめ

契約交渉においては、交渉者はお互いに契約を締結するまでは、いつでも契約交渉を打ち切り、契約締結を断る自由があり、契約が締結されなければ債務を負担せず、契約交渉に要した費用は自らが負担し相手方に請求できないのが一般原則である。

相手方に契約が確実に締結されると過大な期待を抱かせ、その期待によって相手方が費用等を発生させることを認識していたにも拘らず、契約の締結を断った場合には、申込者が相手方に生じさせた費用等について、契約締結上の過失による賠償責任が発生する場合がある（最判昭59.9.18他）が、本件では、売買契約の条項の調整、売主面談及び売買契約締結日などの調整も未済の段階であるなど、売買契約がほぼ成立する状態にあったとはいえないものであり、Yに契約締結義務違反があるとするXの主張棄却は当然の帰結であるように思われる。

(調査研究部上席調整役)

最近の裁判例から (2) – 通謀虚偽表示 –**特定空家の解体措置の代執行前に行なわれた、所有者と第三者との売買契約が通謀虚偽表示により無効とされた事例**

(新潟地判 令5・5・25 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA05256010) 中戸 康文

空家等対策特別措置法に基づき指定された特定空家について、解体等の代執行が行われ、市よりその費用の納付を命じられた特定空家の所有者が、代執行の開始前に特定空家を第三者に売却しているとして、納付命令の取消しを求めた事案において、所有者主張の売買契約は通謀虚偽表示によるもので無効であり、代執行及び納付命令に取り消すべき違法はないとしてその請求を棄却した事例。

1 事案の概要

令和元年9月、Y（市・被告）はX（原告）に対し、X所有の本件建物が、空家等対策の推進に関する特別措置法の特定空家等に該当するとして、その全部の解体等の措置を執るよう指導し、同年10月1日、同措置を執るよう勧告し、令和2年3月2日、猶予期限を同年6月10日として同措置を執るよう命じた。

また、YはXに対し、令和2年3月2日付で、措置命令による義務の履行に関し、行政代執行法に基づき文書で戒告を行い、同年9月18日付で、代執行令書をもって、同義務に関し代執行を行うことを通知した。

Xは、令和2年9月11日付で、XがAに本件土地建物を代金285万円で売却する内容の売買契約書を取り交わし、同年10月21日に、同年9月30日付売買を原因とするAへの所有権移転登記の申請が受けられた。

令和2年10月22日、Yは本件建物の解体等の代執行を開始し、同日代執行を終えた。

YはXに対し、令和3年3月22日付で、代

執行に要した費用4724万円余の納付を命じる本件納付命令を发出した。

しかしXはYに対して、同日付で、本件土地建物を第三者に売却したためXには納付義務がない旨を通知し、同年8月、本件納付命令の取消しを求める本件訴訟を提起して「代執行開始時点の本件土地建物の所有者はXでなくAであり、Aに対して事前の通知等を行っていないYの代執行は違法な行政代執行であるから、その違法性が本件納付命令にも承継される。行政代執行法5条にいう義務者とは、命じられた義務の履行を果たし得る者と解すべきで、所有者でないXはこれに当たらず、本件納付命令は、代執行に要した費用を負担義務のない者に納付を命じるものであるから違法である。」等と主張した。

これに対してYは、「XとAとの売買契約は通謀虚偽表示により無効であるから、本件納付命令は適法である。」等と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 本件売買契約に係る通謀虚偽表示の有無
本件売買の効果意思に関連するXの認識等について検討すると、Xは、Yによる本件建物の解体等の代執行が差し迫った状況にあることを十分認識していた令和2年9月30日に、Aとの間で本件売買契約を取り交わし、同年10月21日より前の時期に郵送で所有権移転登記の申請をしたというのであって、一連

の事実経過を踏まえれば、Xの本件売買契約及びこれに基づく所有権移転登記手続は、代執行やこれに伴う費用の負担から免れることを意図したものとみざるを得ない。

また、Xは、動産物件やPCB廃棄物の引取りを求められても対応せず、本件納付命令を受けるに至ってから、Yに本件売買契約を告げていること、本件土地建物の根抵当権の抹消登記をすることなく本件売買契約を締結し、Aが関わることなく、あるいは司法書士に依頼することなく、売主であるX自らが登記申請を行うなど、不自然な点が多々見受けられるところ、これらは、Xが、単に代執行やこれに伴う費用負担から免れる手段として登記の移転を意図し、当時差し迫っていた代執行に先立って早期に登記移転を実現するための行動であるとみることができる。

以上を踏まえると、Xは、代執行やこれに伴う費用の負担から免れる手段として登記を移転することを意図して、本件売買契約を締結したと認められる。

次に、Aの認識等についてみると、調査囑託の結果によれば、Aにおいて、本件土地建物の状況を全く把握することなく本件売買を行い、Xに頼まれたために名義を貸したにすぎないとの認識を有していたと認められる。このことは、Aが本件売買契約後、不動産取得税を納付しないまま、本件土地を利用することがないばかりか、本件土地建物を購入したことをYに伝えることもしていないことから裏付けられるところである。

以上によれば、Xは、代執行やこれに伴う費用の負担から免れる手段として登記を移転することを意図して本件売買契約を締結し、他方において、Aにおいても、本件土地建物の状況を知らずに、これを利用する具体的な計画を検討することなく、本件売買契約を締結し、契約締結後も本件土地建物を何ら利

用せず、代執行に係る対応も、不動産取得税の納税もせず、Xに頼まれたために名義を貸したにすぎないとの認識を有していたところ、本件売買契約に係る代金が支払われたと認めるに足りないことも考え併せると、本件売買契約については、Aについて本件土地建物の所有権を真に取得する効果意思がなく、Xも自らこれに対応する効果意思がないことを承知しながら、代執行費用の納付を免れるために売買の意思があるように仮装することを合意した旨の通謀虚偽表示であると推認することができ、これを覆すに足りる証拠はない。

(2) 本件納付命令に係る違法の有無について
上記によれば、本件売買契約は通謀虚偽表示であって無効であり、本件の代執行及び本件納付命令は、いずれも本件建物の所有者であるXに対してされたこととなるから、本件納付命令には取り消すべき違法はない。

3 まとめ

管理不全の状態では放置され、倒壊や建物の一部が飛散する恐れのある空家が存在し続けることは近隣住民の安全を脅かすものであり、保安上著しく危険と判断された特定空家の所有者は、その責任として速やかに除去等を行う必要があるが、代執行が行われた場合に、本件のような仮装の売買をもって代執行に伴う費用の納付義務を免れることにはならないことの参考としてご紹介するものである。

本件事案において、本件売買契約が通謀虚偽表示に該当するかの争点に関し、本件裁判所は、取引に関する売主・買主それぞれの認識、買主の取引目的・取引後の使用状況、売買取引手続きの状況等をそれぞれ検討して判断しており、実務の参考になると思われる。

(調査研究部上席研究員)

最近の裁判例から (3) - 買主の違約 -**売買契約締結後引渡前の買主による売買対象地の駐車場として使用方法が違約にあたるとする売主の主張が認められなかった事例**

(東京地判 令 2・1・30 ウエストロー・ジャパン 2020WLJPCA01308038) 葉山 隆

買主が売買契約締結後引渡前に売買対象地を駐車場として整備して第三者に使用させたことは、売買契約上買主の違約にあたる等として、売主が契約の解除を主張して売買対象地の引渡しを拒んだことから、買主が売主に対して所有権移転登記をすること等を求めた事案において、第三者による車両駐車は、地目変更登記のための外観作出のために買主が依頼したものに過ぎず、使用収益を開始したものにはあたらない等として、買主の請求が認容された事例

1 事案の概要

平成30年3月頃、X（原告・宅建業者）は、同年1月に取得した東京都a区の市街化区域内に所在する土地（X所有地）の隣地（本物件）を取得するため、その所有者Y（被告・個人）に購入意思があることを伝え、交渉を開始した。

同年8月、XとYは、売買金額を9450万円とする本物件の売買契約（本契約）を締結した。本契約では、本契約締結後3か月以内にYが、①本物件に耕作権を有する者の同意を得てa区農業委員会への耕作権解除手続、②農地法第4条に基づく届出、をそれぞれ完了させることとされ、これが完了できなければ本契約を白紙解除できることとされていた。ただし、これらの手続は事実上Xが行うことで両者は合意していた。当時、本物件の地目は「田」であったが、現況は雑草が生い茂り、農地としての実態は失われていた。

その後、耕作権者のうち1名からの同意取得が事実上不可能であることが分かり、Xが司法書士に相談したところ、その司法書士から、地目を農地以外に変更できれば耕作権解除の問題はなくなり、その地目変更登記をするためには、耕作権者の同意は必要ではないが、管轄法務局やa区農業委員会の現地確認に備え、本物件を駐車場として整備し、車両を駐車させておくことが必要であるとの助言を受けた。

同年9月上旬、XはYの親族であるAに上記内容の説明をし、了解を得たうえで近隣の建設会社Bに駐車場としての整備工事と車両の駐車を依頼し、これらがなされた。

同月11日、管轄法務局は本物件の現地確認を行い、その後a区農業委員会から原状回復命令をしない旨の回答を受けたことから、同月25日に、本物件の地目は雑種地に変更された。

同年10月上旬、上記の地目変更登記完了を受けてXは、Aに本契約の残金決済ができる旨連絡したところ、Aから、X所有地との境界付近に置かれた鉄板が本物件に掛かっている等の苦情を受け、Bに本物件からその鉄板と駐車車両を撤去するよう連絡した。

同月中旬、XはYから本契約を解除する旨の書面を受領したことから、Aに事情を確認したところ、Aから、本物件を駐車場にすることは承諾したが、想定以上の車両の出入りがあったことが不満である旨の返答があり、更にYは翌月に改めて本契約の解除を通知し

た。

同年12月にXは、Yに対して本物件の処分禁止の仮処分を申立て、これが認められた後、本物件の引渡しと仮処分手続に要した費用(32万円余)の支払いを求め本訴を提起した。

これに対してYは、Xが引渡し前に本物件の使用収益をしたことは本契約の違約にあたる、耕作権解除の手続きが未了である、等として争った。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

(Xの引渡前の本物件の使用収益について)

Xは、司法書士からの助言を受け、飽くまで地目変更登記をするために本物件を整備し、車両を駐車させて駐車場としての外観を作出していたにすぎず、引渡し前に所有者として本物件を使用収益していたものには当たらない。また、これについてYから承諾を得ていたというXの主張に不自然なところもない。

したがって、Xが本物件を整備し、車両を駐車させていたことが契約違反にあたるというYの主張には理由がない。

(耕作権解除に係る停止条件成就について)

Yは、耕作権解除に関する耕作権者の同意が一部得られておらず、停止条件が成就していない旨を主張する。

Xは、耕作権者全員からの同意を得ようとしたが、うち1名からの同意を得ることができなことが判明したことから、地目変更を先行させることとし、その結果、農地転用許可の届出はされなかったものの、a区農業委員会としては、原状回復命令は行わない予定である旨を法務局の照会に対し回答しており、これにより、法務局は本物件の地目を雑種地に変更したことが認められる。これらの事実

によれば、本契約の履行に必要な地目変更の目的は達成されているのであるから、耕作権者の耕作権解除に対する同意も不要となり、その停止条件は無条件となったものというべきである。

さらに各耕作権者から、Xに本物件の耕作権の主張をしない旨の報告書も提出されていることからすれば、Yと各耕作権者との間で今後紛争が生じる事態も想定し難い。

(結論)

したがって、Yの契約解除の主張には理由がなく、Xに対して本契約に基づき本物件を引渡す義務を負うとともに、仮処分手続に要した費用の支払い義務を負う。

3 まとめ

本件は、売買契約締結後に売買対象物件の引渡しを拒んだ売主に対して、その引渡しが命じられた事例である。

その後本判決を不服としたYは控訴したが、控訴審において、Xが本契約に基づく残代金相当額をYに対して支払う代わりに、YがXに本物件を引渡す内容で両者の和解が成立している。

一般に、相当程度の契約違反でなければ、違約による契約解除は認められないとも言われていることからすれば、本事案で売主が主張する程度の内容で契約解除が認められるものではないのであろう。また、売買契約が成立した後は、双方の当事者はその決済に向けて誠意をもって取り組んでいくことが必要であるともいえよう。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (4) - 売買実測清算 -

実測清算の対象土地の範囲が明確でなかったため清算条項の解釈で争いとなり、売主・買主の認識に基づき判断された事例

(東京地判 令5・3・16 判例秘書 L07830509) 中川 千敏

土地の実測売買において、清算対象となる土地の範囲に関する売買契約書の条項の解釈について売主と買主が異なる主張をして争い、裁判所が売主・買主の認識に基づいて清算対象となる土地の範囲を判断した事例。

1 事案の概要

令和2年11月、売主X（原告・宅建業者）と買主Y（被告）は、本件土地の売買契約を以下の内容で締結した。

《売買契約書の概要》

- ・ 売買代金3800万円（手付金100万円）
- ・ 登記記録の地積151.00㎡（本売買対象地は公簿面積より実測面積が少なくなると思われる、セットバック前でおおよそ130㎡前後）
- ・ 実測清算の対象となる土地：私道負担のない場合 土地全体の面積130㎡
- ・ 実測登記後セットバック前の面積に130㎡より差異を生じた場合、292,307円/㎡にて実測清算する
- ・ 北側位置指定道路の持ち分はない

《重要事項説明書における記載概要》

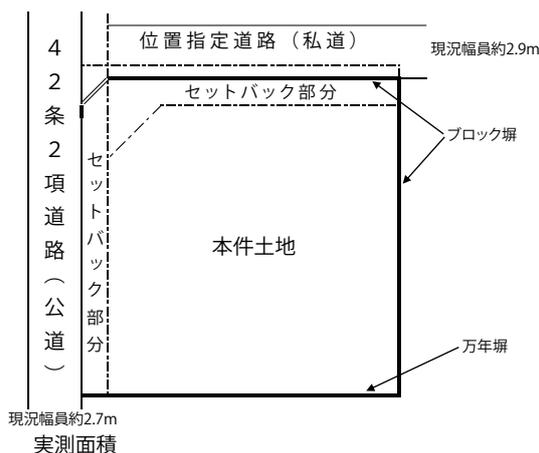
- ・ 契約対象の地籍の確定：実測面積による → 実測 未済（実測清算 有）
- ・ 接道の状況：北側 私道 位置指定道路 幅員約2.9m、西側 公道 2項道路 中心線から2m後退 幅員約2.7m
- ・ 北側位置指定道路及び西側公道は共に道路中心線より2mのセットバックが必要
- ・ 私道の負担に関する事項：負担 無・有（面積__㎡／負担金__円）

北側位置指定道路の持ち分はない

残代金3700万円の支払と所有権移転登記の後に行われた測量により本件土地全体の面積159.39㎡が確定し、XはYに清算金182万円余の支払を催告したが、Yが応じなかったため、Xは主位的請求として買主の債務不履行により売買契約を解除したとして本件土地の明け渡しを求め、予備的請求として清算金182万円余の支払を求める訴訟を提訴した。

これに対しYは、Xは私道負担はない等を説明しているから、本件土地の実測対象面積はセットバック部分を除く宅地部分122.35㎡であると主張して223万円余の返還を請求するとし、反訴した。

概略図



実測面積	
宅地部分	122.35㎡
二項道路セットバック部分	14.51㎡
位置指定道路セットバック部分	22.53㎡
計	159.39㎡

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの予備

的請求を認容し、Yの反訴請求とXの主位的請求を棄却した。

(1) 本件清算条項の意義等

本件土地は、客観的には、北側の位置指定道路部分及び西側の二項道路部分を含む地積合計159.39㎡の土地であったが、Xは、本件土地はブロック塀で囲まれた約130㎡の部分に限られると認識していたものと認められる。そして、XとYとの間では、本件土地の範囲について明示的に確認がされておらず、本件清算条項における「セットバック前の面積」がどの範囲の土地の面積を指すのかについても、明示的に確認されることはなかったものと認められる。

もっとも、本件売買契約書には、「私道負担のない場合、土地全体の面積130㎡」と記載されているが、重要事項説明書にはセットバックが必要である旨が明記され、本件売買契約書の備考でも、セットバック前の面積がおよそ130㎡であると記載されており、セットバック後の面積が130㎡を下回ることは明らかである。これらの点からすると、本件清算条項の合理的な解釈としては、本件土地のブロック塀で囲まれた部分の面積を「セットバック前の面積」として、実測清算をすることを定めたものと認めるのが相当であり、Yは、Xに対し、清算金182万円余の支払義務を負うことになる。

(2) Yの主張等について

Yは、本件清算条項について、私道負担のない宅地部分の面積130㎡を保障し、私道負担のない宅地部分が130㎡に達しなければ、売主がその不足面積相当の金額を買主に支払うことを定めたものであると主張する。

この点、本件清算条項の文言だけでは「セットバック前の面積」が具体的にどの範囲の面積を意味するのかが明確でないなど、本件売買契約書の記載内容に不明確、不正確な点

があることは否定できないが、契約書の文言に反して、「セットバック前の面積」を「セットバック後の面積」と解釈すべきでないことは明らかであり、そのほかに、Yの主張を採用すべきことを基礎付ける事情は見当たらないことから、Yの主張は採用できない。

(3) 本件売買契約の解除の可否

Yは、Xによる催告後も、本件売買契約に基づく清算金の支払義務を怠っているものと認められるが、未払清算金の金額は182万円余であり、支払済みの売買代金の20分の1未満であって、本件売買契約締結の目的達成に必須ではない付随義務の不履行にとどまるものというべきであるから、Xによる解除の意思表示は無効である。

※Yは本件判決を不服として控訴したが、控訴審においても、一審と同様の判示によって棄却されている。

3 まとめ

本事例では、実測清算対象となる土地の範囲について、売主業者が買主と明示的な確認をしていなかったことから争いとなり、裁判所は、売主・買主の認識に基づいて、売主が主張する土地の範囲を実測対象面積と認めた。本件では、①売買契約書・重要事項説明書で買主に誤解を与えるような齟齬のある記載がされたこと、②宅建業法35条1項3号の私道負担について概略〇㎡負担などの具体的な説明がないこと、③実測対象面積が有効宅地とセットバック部分の合計である旨の明示的な確認がなされていなかったことが紛争の要因となっている。実務上、売主業者は、これらの事項を買主へ明瞭に説明して十分な理解が得られていることを確認のうえ、契約を行う必要があったと思われる。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (5) – 建物瑕疵 –**引渡された改装済建物に建物売買価格を上回る補修費用を要する瑕疵があったことにより買主の契約解除が認められた事例**

(大阪地判 令5・5・25 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA05256003) 葉山 隆

改装済中古戸建住宅の買主が、建物に居住困難な雨漏り等があり契約を解除したとして、売主業者の瑕疵担保責任等に基づき、売買代金・契約に要した費用等の支払いを求めた事案において、買主による売主業者の瑕疵担保責任に基づく契約解除が認められ、売主業者に売買代金及び買主が契約に要した費用等の支払いが命じられた事例

1 事案の概要

平成27年10月、Y（被告・宅建業者）は、a市内に所在する平成14年築の鉄骨造3階建ての土地付中古戸建住宅（本物件）を裁判所の競売により1450万円で取得した。その競売時の現地調査報告書や評価書には、クロスに変色・カビ汚れがあること等の記載はあったが、雨漏りの存在の記載はなかった。

その直後にYは、施工業者Aに本物件のクロス張替等の内装工事を発注するとともに、雨漏りの有無の確認を依頼したが、Aから雨漏りがあるとの報告は受けなかった。

同年12月、家族と居住するために自宅用戸建住宅の取得を考えていたX（原告・個人）は、宅建業者Bから本物件の紹介を受け、その後数回内覧をする等して検討を進めた。

平成28年1月、Bの媒介によりXとYの間で、売買金額を1900万円（土地：977万円余、建物：854万円余、消費税：68万円余）とする本物件の売買契約（本契約）が締結され、翌月に決済がなされ、本物件がXに引渡された。

同年6月頃、本物件で雨漏りがあり、XはBを通してYに連絡したものの、Yからの返答はなかった。

同年12月、Xは改めてYに雨漏りがある旨の連絡をしたところ、Yは本物件の屋上防水と濡損したクロス張替の工事を行った。

平成30年4月頃、前回とは別の箇所でも雨漏りが発生し、令和元年8月の台風襲来時には外壁化粧柱梁が崩落した。その直後にXは、一級建築士に本物件の調査を依頼したところ、①外壁と化粧柱梁の取合いに腐食と白蟻の食害、②外壁塗装の劣化による剥離・穴あき等、③室内各所の雨漏り跡・発黴等、④鋼梁の発錆・欠損、等の不具合箇所が指摘された。さらに、令和元年10月にも雨漏りが発生した。

令和2年1月にXはYに対して、Yの瑕疵担保責任に基づき本契約を解除したとして、売買代金の返還を求めたものの、Yはこれに応じなかったことから、同年6月にXとその家族は本物件から退去して賃貸住宅に転居し、その後Xは、売買代金・本契約締結に要した費用・転居先の賃借に要した費用等計3040万円余の支払いをYに求めて本訴訟を提起した。

令和3年4月、本訴訟が民事調停に付され、調停委員による現地調査も経て、令和4年2月に調停委員会は本物件の補修費用を少なくとも1014万円余とする意見を示したが、同年3月に調停は不成立となった。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xによる契約解除と売買代金等の支払い請求を認容した。

(引渡し時点で瑕疵があったか否か)

Yは、Xの主張する瑕疵については、引渡し後に発生した地震や台風により生じたものであると主張する。

しかしながら、①外壁と化粧柱梁の取合い部分には設計・施工上の問題があり、腐食と白蟻の食害の程度からすれば、②鋼梁の発錆の程度からすれば、ともに引渡しの相当以前から雨水が侵入していたことが推認できる。したがって、本物件には引渡し時点で隠れた瑕疵があったと認められる。

(修補費用及び本契約の解除の可否)

中立の立場である調停委員会の意見によれば、本物件の補修にはかなり大規模なものが必要とされ、その費用は少なくとも1014万円余を要するとされている。そして、この金額は本契約における建物代金（税込922万円余）を超える金額となることからすれば、その補修を行うことは経済的に合理性を欠き、また現にXの居住にも支障が生じ、外壁化粧柱梁の崩落という重大な事象も発生していることからすれば、XによるYの瑕疵担保責任に基づく契約解除は有効である。

なおXは、Yやその代表者らに対して、不法行為責任に基づく賠償も求めるが、Yらが雨漏り等の存在を認識しつつその告知をしなかったとは認められず、係る主張は認められない。

(Xの損害額について)

前記の通り、本契約はYの瑕疵担保責任に基づき解除されたことから、YはXから受領した売買代金相当額（1900万円）の返還義務を負う。

本契約締結にあたり、また締結後にXが負担した費用（ローン保証料・支払利息、媒介報酬、固都税等）についても本契約が締結されていなければ支払う必要がなかったものであり、Xの損害と認められる。

外壁化粧柱梁の崩落により第三者に与えた損害をXが賠償した費用、建築士に依頼した調査の費用、弁護士費用もXの損害と認められ、慰謝料も請求の一部（30万円）を認められるが、賃貸住宅の賃借・転居に要した費用については、支払利息の賠償を受けられることにも鑑み、損害とは認められない。

(結論)

したがって、Xの請求は2578万円余の支払いを求める範囲で認容する。

3 まとめ

本件は、中古戸建住宅の買主による売主の瑕疵担保責任に基づく契約解除とこれに伴う損害の賠償が認められた事例である。

本事例においては、その修補に建物売買価格を上回るほどの瑕疵が存在したことが認められているが、これに対して売主業者が適切な対応をしていたとは言い難いのではなからうか。

宅建業者の皆様におかれては、取引の相手方等からの申出に対して、真摯にかつできるだけ速やかに対応することが必要と考えられる。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (6) – 地中埋設物の告知義務 –**残置物等について告知書に「不明」でなく「無」と記載した売主に不法行為責任があるとした主張が棄却された事例**

(東京地判 令4・11・22 判例秘書 L07732801) 大嶺 優

購入した土地から、コンクリート枡等の残置物を発見した買主が、物件状況等報告書では、確証がないのに「不明」でなく「無」と記載した売主には告知義務違反がある、仲介業者には敷地内残置物がある可能性を察知し売主に事実と異なる告知をさせないようにする注意義務違反があると主張し、損害賠償を求めたが棄却された事案。

1 事案の概要

昭和58年1月、売主Y1（被告）は、本件土地上の建物を建て替えるため、A社に敷地調査を依頼し、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁等がある旨の図面添付の本件敷地調査報告書の交付を受け、翌年5月、A社に浄化槽及び大谷石の擁壁の撤去を含む建物の解体工事及び自宅建物の新築工事を発注し、同年12月、新築建物の引渡しを受けた。

Y1は、本件土地建物を売却することとし、平成30年7月、Y2（被告・宅建業者）の仲介により、買主X（原告）との間で、売買契約を締結、同年8月末日に本件土地建物をXに引き渡した。

なお、本件売買契約書に添付された物件状況等報告書（本件告知書）の項目「敷地内残存物等（旧建物基礎・建築廃材・浄化槽・井戸等）」について、Y1は「無・有・不明」の選択肢のうち「無」を選択していた。また、本件土地の隠れた瑕疵については、売主は引渡完了日から3か月以内に請求を受けたものの修復に限り、責任を負う旨の特約が付され

ていた。

Xが、平成31年3月に、B社に建物の解体工事及び自宅建物の新築工事を発注したところ、本件土地の地中から、コンクリート製の枡及び大谷石の擁壁が発見された。

Xは、Y1・Y2に対し、「①Y1は本件敷地調査報告書により本件残存物を認識していたというべきであり、認識していなかったとしても、本件残存物撤去の確証を有していなかったのであるから、本件告知書の項目の敷地内残置物等については、「無」ではなく「不明」を選択して告知すべき義務違反がある。②Y2は宅建業者として、過去に敷地内残置物があった本件土地の売買を仲介するにあたって、敷地内残置物がある可能性を察知し、Y1に事実と異なる告知をさせないようにする注意義務がある。」等と主張して、本件残置物の撤去費用等260万円余を請求する本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のとおり判示し、XのY1・Y2への請求をいずれも棄却した。

(1) Y1が不法行為責任を負うかについて

本件残置物と、本件敷地調査報告書中の浄化槽及び大谷石の擁壁とは、その位置や形状、材質等から同一物であると認められる。

本件敷地調査報告書の浄化槽及び大谷石の擁壁は、昭和59年に実施された建物解体工事において撤去の対象とされていたものであるが、Y1は、本件告知書を作成した際、本件

敷地調査報告書の内容及び上記解体工事の内容について把握していなかったというところ、仮に、Y1が、本件告知書作成の際、当該内容を把握していたとすれば、本件敷地調査報告書中の浄化槽及び大谷石の擁壁は昭和59年に撤去されたと考えるはずであるから、Y1が、本件告知書の項目「敷地内残存物等」中の「無・有・不明」の選択肢のうち、「無」の肢を選択したとして、何ら非を問われるべきものではない。

また、Y1が本件告知書を作成した当時の本件土地及び建物の外観並びにその他の状況から、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁が埋設されていることを疑うべき表徴があったと認めるに足りる証拠はなく、実際、Xが委託したB社の解体工事等を担当していた従業員が、本件土地に浄化槽や大谷石の擁壁が埋設されているかは一切分からなかった旨述べていることも考慮すると、Y1が、本件告知書を作成した当時、上記選択肢について、「無」ではなく「不明」の肢を選択すべき義務を負う状況にあったとは認められない。

(2) Y2が不法行為責任を負うかについて

仲介業者であるY2は、建築士や不動産鑑定士のように取引物件の物的状態に係る調査能力を備えているわけではなく、その役割は、売買契約の成立に向けてあっせん尽力することにあるから、買主に対しては、特段の事情のない限り、瑕疵の存否及び内容について調査して説明すべき義務を負うものではなく、取引物件の現状を通常の注意により目視で観察した範囲で説明すれば足りると解すべきである。そして、Y2が本件土地の売買を仲介した際、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁が埋設されていることを疑うべき表徴があったとは認められず、その他、Y2が、Y1から、本件土地中に残置物がある旨の話を聞いていたとか、Xから、本件土地中の残置物に

関する調査依頼を受けていたといった事情も認められないことからすれば、Xが主張するような注意義務をY2が負うと言うことはできない。

3 まとめ

敷地内残置物については、容易に確認ができないこともあり、紛争事例も多く、本件では、過去に発見された敷地内残置物について売主は撤去済と認識しており、契約時の告知書において残存物「無」と告知したが、実際には撤去されておらず、買主から告知内容に過失があるとして訴訟となったものである。

売買契約締結にあたっては、取引物件に関して売主・買主間に大きな情報格差がある場合、売主にはそれを解消する義務があり（最二判 平5.4.23 集民169-37等）、告知書はその手段として活用されているものであるが、その機能は売主が認識している事項の買主への告知であって、売主が知らない事項についてまで買主に保証をするものではない。

よって、敷地内残置物等について「無」と記したのは、売主が認識している範囲におけるものと理解されるものであって、それが実際に存在した場合の売主・買主のリスク分担は、売買契約の担保責任の規定により行われるものであり、「『不明』ではなく『無』と記載した売主に何ら非を問われるべきものはない」という本件判断及び仲介会社には、特段の事情が無い限り、瑕疵の存在及び内容について調査説明義務を負わないとしている点は、実務上の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 (7)－ローン特約と媒介責任－

媒介業者にローン解除権行使を妨害されたとする買主の訴えが棄却された事例

(東京地判 令5・3・16 判例秘書 L07830422) 西崎 哲太郎

融資承認が得られないままローン解除期限を徒過したことについて、媒介業者の行為が民法130条1項ないし類推適用による条件成就妨害に該当すると主張して買主が媒介業者からの媒介報酬請求を拒んだ事案において、媒介業者がローン特約に基づく解除権の行使を妨害したような事情があったとは認められないとして買主の訴えを棄却した事例。

1 事案の概要

買主X（個人）は、令和3年2月25日、媒介業者Yの媒介により、訴外の売主との間で本件土地を購入する売買契約を締結した。

- ・ 売買代金：3500万円（手付金175万円）
- ・ 最終残金支払い及び引渡日：同年4月20日
- ・ ローン特約：4月2日までに承認が得られないか、否認された場合、4月9日までであれば、買主は本件売買契約を解除できる。
- ・ Yへの媒介報酬：122万円

Xが申し込んだ融資は4月2日までに承認されなかったが、Xは4月9日までに本件ローン特約に基づく解除権を行使せず、売主に最終残金支払期日の延長を願い出たうえで、自ら探した別の金融機関で住宅ローンを組んで残代金を支払い、5月21日に本件土地の引き渡しを受けた。

Xは4月30日に約定媒介報酬122万円のうち、22万円をYに支払ったが、残額100万円の請求を拒否したため、Yが残額100万円の媒介報酬支払いを求めて簡易裁判所に提訴し、Yの請求が全額認容された。

この判決を不服としてXが控訴した。

[Xの主張の趣旨]

- ① Yは、本件融資申請について、手続の代行的ないし補佐業務を行っていたところ、4月19日の時点でも融資の承認が取得できると述べていた。よって、Yは、Xが本件ローン特約による解除権を行使するのを故意に妨害したといえ、民法130条1項またはその類推適用により、本件返還特約の条件が成就したものとみなされ、Xは本件媒介契約に基づく報酬の支払義務を免れるべきである。
- ② Yには、媒介契約に基づく善管注意義務及び宅建業者としての信義則上の義務として、仲介対象物件について、買主の購入動機、目的等購入に係る重要事項を知っていた場合、又は知り得た場合には、これに反する結果が生じないようにする義務がある。Xは、媒介契約締結時、Yに対し、融資を受けられなければ本件土地は不要である旨を伝え、解除権行使期限の延長交渉を依頼しており、Yはこれを知っていた。

2 判決の要旨

控訴審においても、裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。（上告審も棄却）
[民法130条1項又はその類推適用により、Xが媒介報酬支払義務を免れるか]

不動産仲介契約に基づく不動産仲介業者の報酬請求権は、仲介による売買契約の成立と、当該売買契約の決済が行われれば当然に発生

し、かつ、行使し得るものであり、Yの報酬請求権は既に行使し得るものであった。

一方、民法130条1項は、法律行為について、一定の条件が付されている場合に、条件の成就によって不利益を受ける者が故意に条件の成就を妨げた場合に、条件が成就したものとみなす制度である。本件ローン特約は、Xが申し込んだローンが4月2日までに承認されなかった場合に、Xが本件売買契約の解除権を行使し得るというものであり、実際に、同日までに本件融資申請の承認がなかったことによって本件ローン特約に基づく解除権は発生したが、同月9日の経過によって消滅したものと見える。

したがって、本件においては、そもそもXは4月2日の段階で解除権を有していたのであって、これが行使されなかった結果、本件売買契約の決済がされたにすぎず、民法130条1項の適用又は類推適用によって、何らかの条件が成就されたとみなす余地はない。

他に、本件ローン特約の期限である同月9日までに上記解除権を行使することの妨げとなる事情があったとは認められず、Yが、Xのローン解除権の行使を妨害したとはいえないことから、本件につき民法130条1項の適用ないし類推適用をする余地はない。

[YのXに対する説明義務違反の有無]

Xは、本件売買契約に際し、Yから重要事項説明を受けており、また、XがYに対して解除権の行使期限の延長を依頼したと主張することに照らせば、Xは、解除権の発生要件や行使期限の点を含めた本件ローン特約の内容についてYから説明を受け、これを認識した上で、本件売買契約を締結したものと認められる。

Xは、Yに解除権行使の期限を延長する旨の交渉を依頼したと主張するが、Yがこれを承諾したことを認めるに足りる証拠はなく、

Yが宅建業者であること等を踏まえても、特段の合意もない限り、YがXのために、金融機関に解除権の行使期限を延長する旨の交渉をする義務があるとはいえず、Yに説明義務違反等があったとは認められない。

3 まとめ

本事例は、具体的事実関係のもと、媒介業者が買主のローン解除権行使を妨げたような事実や説明義務違反はなかったと認められたものである。

本事例とは逆に、「住宅ローン特約による解除期限内の融資可否につき助言を怠った媒介業者の債務不履行責任が認められた事例（東京地判 平24・11・7 RETIO90-136）」があるので併せて参考にされたい。

不動産取引や融資取引に不慣れな消費者は、媒介業者の専門知識や経験に期待するところが大きい余り、時に過剰な期待をもつことが有り得る。

ローン特約などの契約解除条項や契約不適合責任等の特約に関しては、想定される事態と買主等にとってのリスクや、買主等が自分自身で行うべきことを丁寧に説明し、日々の業務記録にも残しておくことが後日の紛争防止のために重要である。

(調査研究部上席調整役)

最近の裁判例から (8) – 媒介責任 –**土地買受検討先の売買取りやめについて媒介業者に債務不履行・注意義務違反があったとする売主の損害賠償請求が棄却された事例**

(東京地判 令3・11・29 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA11298018) 山本 正雄

転売を目的とした土地の売主が、当初の専属専任媒介契約を中途解約し、買受検討先を紹介した媒介業者と話を進めるも、買受検討先が売買取りやめたことについて、媒介業者に注意義務違反による賠償責任を請求したが、棄却された事例。

1 事案の概要

売主X（原告、運送業）は、転売目的で金融機関からの借入れにより本件土地を4.5億円で購入し、平成31年3月に専属専任媒介により媒介業者Aを通じて9.5億円で売りに出した。

売り出し後、買受人が見つからなかったため、Xは以前から知っていた媒介業者Y（宅建業者）に話をした。Xが、仲介業者Aに依頼している旨伝えたところ、YはAとの専属専任媒介契約を解除してもらえれば、買受人を紹介できると言った。

令和元年7月、Yが、買受検討先B（法人、製造業）に働きかけたところ、本件土地を6.7億円で購入したいとの買受申込みがあった。買受申込書には、売買契約の締結に際して、Bの取締役会の承認が必要である旨記載されており、Yは、Xにその旨の説明を行うとともに、Aとの専属専任媒介契約の解約の必要性を改めて伝えた。

Xは、Yからの請求により、買受申込書の内容で取締役会の承認条件付きの物件売却依頼書を作成し、Yに交付した。併せて、Xは、Aとの専属専任媒介契約を解約した。

本件売買契約は、当初、令和元年8月に締結するという前提で準備が進められていたが、同月に入り、Bの取締役審議会の関係で本件売買の契約締結日を変更することとなった。Yはその旨をXに伝えるとともに、重要事項説明書と売買契約書の案を交付した。

同月、Yは、本件土地の近隣が住宅地であり、近隣とトラブルが生じるリスクがあること等を理由として、本件土地の売買取引を取りやめ、売買契約を締結しない旨の連絡をBから受け、Xに伝えた。

Xは、Yに対して、主位的に、本件土地売買に係る黙示の媒介契約が成立したことを前提に、契約上の義務違反によるYの債務不履行があったとして、予備的に、宅建業者として負っている注意義務の違反による不法行為があったとして、2億9,590万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

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。

(黙示の媒介契約成立の有無)

Xが、Aとの専属専任媒介契約を解約するかどうかは最終的には当事者であるX自らによって判断・決定されるべき事柄であり、YがXに、専属専任契約を解約する必要がある旨を伝えたことから、直ちにYがXに、Aとの専属専任契約を解約させたものであるとは認められない。また、Bは絶対にキャンセルしないと述べたというXの主張や、YがXの

自由な判断を阻害するような言動に及んだ事実も、認めることはできない。

Xは、YがXの媒介業者として実質的に活動していた旨を指摘するが、不動産取引の媒介業者が媒介契約を締結する前に、媒介の準備行為として、事実上、買主との交渉等を行うということも、一般にあり得るところである。

YがXに、電気、水道等の使用契約の解約手続、プレハブの撤去を指示し、金融機関と協議して根抵当権抹消登記手続を行うことができるようにし、さらに売買契約書や重要事項説明書の案を交付したことをもって、直ちにXとYとの間に媒介契約が成立したものと認めることはできない。

XとYの間に黙示の売買契約が成立したと認めることはできないというべきで、XはYに債務不履行に基づく損害賠償を求め得るものではない。

(Yの注意義務違反の有無)

Xは、信義則の観点から、Yが宅建業者として、Aとの専任媒介契約を解除させ、Xの仲介業者になると信じさせる振る舞いをし、単独の仲介業者であったことから、Bとの取引が不成立の場合のリスクや損害を担保する策などを説明すべき注意義務を負っていたと主張する。

不動産の仲介業者が媒介契約締結前に、媒介の準備行為として、事実上買主との交渉等を行うことも一般にあり得るところであり、YがXの仲介業者として実質的に稼働していたとしても、そのことから直ちにYがXの仲介業者となると信じさせるような振る舞いをしたと認められるものではない。

Xも、Bが売買契約を締結しない可能性があることを十分に想定しており、契約が必ず成立するものであると考えていたわけではないと認められることを考えると、Bとの取引

が成立しなかった場合のリスクや損害を担保する策などは、X自らの責任において判断し、対応すべきものであり、Yは、宅建業者として本件土地売買取引の媒介に際して、殊更に取引が成立しなかった場合にリスクや損害を担保する策などを説明すべき注意義務を負っていたものと認めることはできない。

3 まとめ

本件では、媒介業者に契約締結前の準備行為はあったが、そのことをもって媒介契約の成立は認められず、債務不履行による損害賠償は請求できないとされた。また、媒介業者の信義則上の注意義務についても、取引の不成立は売主において想定可能であり、売主自らの責任で対応すべきもので、媒介業者が負うものでないとされた。

契約交渉においては、交渉者はお互いに契約を締結するまでは、いつでも契約交渉を打ち切り契約締結を断る自由があり、契約が締結されなければ債務を負担せず、契約交渉に要した費用は自らが負担し相手方に請求できないのが、一般的な原則であり、その観点からも本件判決は妥当と思われる。

なお、転売目的での不動産の購入売却が無免許で行われた場合には、無免許営業に該当する可能性があり、その媒介行為を行った宅建業者はほう助が問われることもあるので、媒介に際しては、媒介業者は売主の取引経緯、売却目的を十分に確認しておく必要があると思われる。

(調査研究部次長)

最近の裁判例から (9) – 保証協会の認証 –

売主の媒介業者代表者個人への預け金が、宅建業法64条の8の取引により生じた債権に該当しないとされた事例

(東京地判 令 4・7・19 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA07198018) 新井 一成

土地の売主が、宅地建物取引業保証協会に対し、媒介業者代表者への預け金について、宅建業法64条の8第2項所定の認証を求めたが、宅建業者との取引により生じた債権ではないとして、棄却された事例

1 事案の概要

X (原告・個人) は、平成28年9月頃に以前から知り合いだったA社 (宅建業者・株式会社) の代表取締役B (司法書士事務所の代表社員でもあった者) に自己の所有する土地 (本件土地) の売却につき相談していたところ、Bから売却先が見つかった旨の連絡を受け、平成28年12月13日、XとA社は、本件土地の売却についての専属専任媒介契約 (本件媒介契約) を締結した。

XとC社 (買主) は、同日、A社を媒介業者として、代金を3700万円とする土地売買契約 (本件売買契約) を締結した。なお、本件売買契約には第三者のためにする特約が付されていた。

また同日付で、A社代表取締役B名義の記名押印がされた、本件土地売買代金の手付金100万円を預かった旨の預り証 (本件預り証1、預かり期間は「本件仲介手数料お支払い時まで」と記載) が作成され、Xに交付された。

本件土地については、平成29年2月17日に、同日売買を原因とするXからD社への所有権移転登記がされた。

また同日付で、司法書士B名義の記名押印

がされた、本件土地売買代金等3476万余円を預かった旨の預り証 (本件預り証2、預かり期間は「X様と協議の上、返還時期を決定します。」と記載) が作成され、Xに交付された。

その後、BからXに対して、平成29年8月28日に440万円が、同年9月11日に100万円が送金されたが、以降の送金がなかった。

そこで、Xは、平成30年2月21日に被告Y (宅地建物取引業保証協会) に対し、宅建業法64条の8第2項に基づき、A社との取引により生じた債権3036万余円につき認証の申出 (本件申出) をした。

これに対してYは、同年12月11日に、本件申出に係る債権のうち手付金100万円について認証したが、その余の債権については認証しなかった。

Xは、平成30年2月21日付け宅建業法64条の8第2項に基づく認証の申出に係る債権について、債権額900万円の認証を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(A社による債務不履行の存否について)

本件預り証2に関わる処理の主体が誰であったかにつき検討したうえで、Xの主張する認証義務の成否につき検討する。

本件預り証2の発行主体としては司法書士の肩書を付したB個人の記名押印がされており、A社の記名押印がされた本件預り証1と

は取引経験に乏しい者であっても明確に理解できる程度に異なっている。各預り証の名義部分の記載からすれば、特段の事情がない限り、本件預り証1はA社を、本件預り証2はB個人を主体として作成されたものと認めるのが相当であり、このことは本件預り証2の印影がA社の業務上作成された書面に押印されたものと同一であったとしても直ちに左右されるものではない。

本件媒介契約に照らせば、物件引渡事務の補助の限度内において、A社が本件媒介契約上の債務の履行として本件土地売買代金を預かること自体は想定されていたと考えられるが、物件引渡等が完了するまでの短期間のものであったと考えられる。本件預り証2における預かり期間は、明確な期限が定められていた本件預り証1とは異なり、返還時期を協議に委ねる不確定な定め方がされているところ、決済を完了する内容の書面が作成され、登記名義の移転が完了した後も確定的な期限を定めることもなく多額の金銭を預かるというようなことが本件補助業務に含まれるものとして想定されていたとは考え難い。

Xは、まとまった金銭が自身の口座に入金された場合に同居の長男から金銭の無心をされることを恐れて、これを回避する目的で個人的に信頼していたBに預かりを依頼した旨を供述する。

以上からすれば、本件預り証2に係る金銭の預かりは、本件補助業務の一環としてA社が行ったものではなく、本件売買契約の決済とは無関係なXの個人的事情に関わる目的のためにB個人が行ったものと認めるのが相当である。したがって上記預かりに係る金銭の取扱いにつきXのBに対する債権が発生するとしても、これが宅建業法64条の8第1項所定の「取引により生じた債権」に該当すると認めることはできない。

(A社代表者としてのBによる不法行為の存否について)

上記の認定を前提とすれば、本件預り証2に係る預かり金の処理に関するBの行為がA社の職務について行われたものと認めることはできない。したがって、Xに損害が生じたとしてもA社が会社法350条に基づく損害賠償義務を負うことはないから、Xが宅建業法64条の8第1項所定の「取引により生じた債権」を有していると認めることはできない。

3 まとめ

「取引により生じた債権」とは、宅地建物取引業に関する取引を原因として発生した債権を意味し、具体的には、宅地建物取引に関する契約、その解消及びこれらの不履行、取引の際の不法行為等により生じた債権を指すものと解されるが、本件事案における預け金は宅建業者代表者個人への預け金であり、取引により生じた債権に該当しないとの本件裁判所の判断は相当なものであり、実務の参考になると思われる。

本件同様に、宅建業者への預け金が、取引により生じた債権には該当しないとされた事案として、RETIO47-64(東京地判 平10・3・30)があるので、併せて参考とされたい。

(調査研究部上席調整役)