

**最近の裁判例から** (1)－近隣トラブルと契約不適合－**買主が主張する売主の近隣住民とのトラブルの存在は認められないとして契約不適合による買主の契約解除等の請求を棄却した事例**

(東京地判 令5・3・15 2023WLJPCA03158012) 大嶺 優

土地建物を購入した買主が、売主と近隣住民との間に告知されていないトラブルがあり、これは契約不適合にあたるとして、主位的に、売買契約の解除を、予備的に、告知義務違反による損害賠償金等を求めた事案において、契約不適合と認められるトラブルの存在した証拠は無いとして、買主の請求を棄却した事例。

**1 事案の概要**

X（原告）は、令和3年12月、Y（被告）が所有する土地建物（本物件）を購入した。売買契約（本件契約）時に取り交わした「物件状況等報告書」（報告書）には、次のとおりの記載があった。

- ① 隣人の迷惑行為等の買主に心理的影響があると推定される事項：「無」
- ② 近隣住民間での協定や取り決めや、買主に引き継ぐべき事項：「無」

「重要事項説明書」には、対象不動産に含まれない私道に関する事項の説明として、当該私道の通行（車両を含む）及び設備の敷設をする場合は、所有者の承諾が必要であること、ゴミ収集及びゴミ集積所に関する問題については、当事者間で協議し、解決することの記載があるが、その余のゴミ集積所の利用関係、近隣関係についての記載はなかった。

また、Xは、本件契約締結前に、Yに対し、近隣トラブルの有無について確認をしたが、Yは、隣家の樹木が隣地を超えて伸びてくること以外に近隣トラブルはないと回答した。

Xは、本件契約後に、Xが工事見積もりを依頼した業者が私道に車両を駐車させていた際に、近隣住民から、強い抗議を受けたため、仲介会社を通して、近隣の事情聴取をしたところ、他の近隣住民にたびたび苦情を述べたり、大声で罵倒したり、Yとの間では、ゴミ捨てについてのトラブルを生じていた住民がいること、Yが駐輪していた自転車に米のとぎ汁のような液体がかけられるという事件があったこと等を聞いた。Xは、そのような近隣関係のトラブルが存する状態では本物件での生活はできないとして、本件契約の解除等を求めたが、Yが応じなかったため、令和4年4月、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の請求を棄却した。

**(1) 本件契約に心理的な瑕疵が存するか**

Xが依頼した塗装業者が私道に車両を駐車していた際に、近隣住民から苦情を述べられたこと、過去にYが自宅敷地内に駐輪していた自転車に汚損があったこと、ゴミの排出について、ポリバケツに入れて排出することとする旨の協議及び合意があったことが認められるが、上記事実から直ちに、Xの居住ができない程度に契約不適合の事実があったとは認めることができない。Xは、本物件に駐輪していた自転車の汚損について、米のとぎ汁のような液体が自転車にかけられたものと主張するが、汚損が米のとぎ汁かどうかは定か

ではないし、さらに、これを近隣住民が行ったとする的確な証拠はない。

また、Yが本物件に防犯カメラを設置したことは認められるが、上記の自転車の汚損との関係は定かではないこと、手付金が当初300万円の提案であったところ、最終的に600万円となったことは認められるものの、手付金が売買代金の1割であることが殊更高額であることをうかがわせる証拠はなく、手付金額の変更は通常の交渉の一過程であるといえ、この経過からYが近隣トラブルを隠していたと推認することはできない。

Xは上記に加え、仲介会社が聞き取った事情などからすると、近隣トラブルが存したものといえると主張する。

しかしながら、仲介会社が聞き取った近隣トラブルに関する事情は、主に、本件不動産の隣地に居住する者からのものであり、かつ、同人に対する供述を裏付けるような事実が存することは認められない。さらに、Yの陳述によれば、隣人とYとの関係は良好であり、むしろ、Yが本件不動産を売却するのであれば、購入を検討するような関係であったことからすると、近隣との関係が悪いように説明し、Xによる購入を断念させようとした意図が存したとしても不自然ではなく、隣人による聞き取りにかかる事実が存したことをにわかには信用することができず、他にこれを裏付けるに足る証拠はない。また、Xが依頼した業者が本件私道に車両を駐車させた際に、近隣住民から苦情を受けたことは認められるが、本件私道の使用については協議が必要であり、苦情を述べられ、それが厳しい口調であったことをもって、直ちに近隣トラブルを推認させるものではない。したがって、Xの主張する契約不適合が存したとは認められない。

(2) 本建物の売買契約に際してYの説明義務

違反が存するか

少なくとも説明義務を構成する程度の隣人間のトラブルがあったとは認められないこと、ゴミ集積所の利用方法についても、協議をした事実は認められるものの、ポリバケツに入れて排出する程度のもので、書面等による合意もなく、箱に入れる以外に特段の配慮を要するものではないことに照らすと、説明義務を構成する程度の内容であると解されない。

したがって、Yによる義務違反の主張は認められない。

(3) 結論

以上の次第でXの請求については理由がないのでこれを棄却する。

### 3 まとめ

本件は、近隣トラブルについて、売主が告知していないとして、争ったものであるが、契約不適合にあたりとされるトラブルの存在は認められないとして、買主の請求が棄却された。

実際に生活に支障が出るような近隣トラブルがある場合は、売主に告知義務があると考えられるが、告知義務トラブルにあたるかどうかの判断は、個人の主観によるところも大きく、その判断は難しいケースがある。

しかし、仲介業者としては、トラブル防止の観点から、売買契約における売主の告知義務については、売主によくヒアリングを行い、でき得る限り、知事項して買主に伝えるよう助言することが望ましい。

(調査研究部上席調整役)

## 最近の裁判例から (2)－管理費等の清算特約－

# マンションの管理費等の清算に関する定めがない売買契約において、売主が滞納管理費等を解消しなかったことを理由とする買主の契約解除が否認された事例

(東京地判 令 3・1・29 2021WLJPCA01298012) 新井 一成

マンションの個人間売買において、管理費及び修繕積立金の滞納を売主が解消しなかったとして、買主が契約を解除し、違約金を請求したが、契約において引渡しまでに、売主が滞納を解消する旨の合意はなかったとして棄却された事例

### 1 事案の概要

平成30年5月1日、マンションの一室である本件建物について、買主X（原告）と売主Y（被告）は、売買代金1460万円、決済日を同月31日とする本件売買契約、及び手付金（違約手付）を100万円とする本件手付契約を締結した。

なお、本件契約時において、Yは、本件建物の管理費及び修繕積立金（管理費等）を滞納していたため、本件建物に管理費等の未納があることをXの連絡窓口であるA（Xが代表を務める会社の従業員）に伝え、本件建物の管理組合からの平成30年4月18日付け管理費等支払催促書（同月16日現在の本件建物の未払管理費等が100万1172円ある旨記載）を示したが、本件売買契約に、その滞納の取扱いに関する定めはされなかった。

その後、Aは、Yに対し、本件建物の管理費等の滞納を解決するよう求めたが、この滞納は、決済日である平成30年5月31日時点でも解消されていなかったため、決済は行われなかった。

平成30年6月、XとYは、①本件建物は2018年4月30日現在、管理費と修繕積立金は

合わせて1,330,987円が滞納しており、売主は滞納の全部金額（1,330,987円）、責任を持って、本件建物の管理組合へ連絡し、返済して、解決していくのを買主と確約した、②買主は本件建物の管理費と修繕積立金について、引き渡しの日から管理組合の規約より支払い、引渡しの前の管理費と修繕積立金の滞納について一切関係ない、旨の「管理費と修繕積立金滞納に関する覚書」（本件覚書）を締結した。

しかし、その後も滞納は解消されなかったため、Xは、平成30年12月26日、Yに対し、債務不履行により本件売買契約を解除したと主張して、本件手付契約に基づく200万円の支払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。

本件の争点は、本件売買契約の履行前に、Yにおいて管理費等の滞納を解消する旨の合意（本件合意）がされたか否かである。

Xは、本件売買契約による本件建物の引渡し日である平成30年5月31日までに、Yが、管理費等の滞納を解消する旨の合意をしたと主張するが、Yはこのような合意がされたことを否認している。

そこで検討するに、まず、本件売買契約締結の前に、X及びYは、本件建物の管理費等の未納があることを認識していたこと、それにもかかわらず、本件売買契約の際に作成された書類には、本件合意の記載はないことが

認められる。これは、本件合意がなかったことを窺わせる事実である。

また、本件建物の管理費等の未納額は133万円余りであったが、本件建物の売買代金は1460万円であって、未納額を大きく上回ることが認められる。そして、X及びYのどちらかが提案し、どのような経緯で実現しなかったのかは明らかでないものの、管理費等の未納額を売買代金決済時に差し引く旨の提案がされたことは当事者間に争いがなく認められる。そうすると、どのような理由でこの提案が実現しなかったのかが問題となる。

本件覚書では、未払の管理費等全額を売主であるYが責任を持って弁済する旨の規定となっているが、その右側の余白に、手書きで「98万円」などと記載され、その上にYの印が押捺されていることが認められる。この記載からすると、Yは、支払うべき未納管理費等を98万円であると主張していたことが窺われる（Aも同旨の証言をする。）。

そうすると、YとAとの間で、Yの支払うべき未納管理費等の額について争いがあったため、管理費等の未納額を売買代金決済時に差し引く旨の提案が実現しなかったものと認められる。

このように、本件覚書作成前の時点では、Yは支払うべき未納管理費等が98万円であると主張していたと認められるが、一方で、本件売買契約の際に、100万円余りの未納管理費等が発生していることは当事者間の共通認識になっていたと認められる。そうすると、本件売買契約締結までに、Yにおいて、未納管理費等を全額支払うと述べたことは疑わしいものといわざるを得ない。

以上によれば、Yが、Xとの間で、本件売買契約の条件として、決済日までに管理費等の未納分を支払うと明確に合意したことまでは認めるに足りない。

以上の次第で、原告の請求は理由がないから、これを棄却する。

### 3 まとめ

本件は、媒介業者が介在しない個人間売買の事例であるが、滞納管理費等の金額が確定されていなかったこと、及び売買契約に管理費等の取扱いに関する定めがなかったことがトラブルの要因と考えられる。

なお、本件のようなトラブルを避けるため、各業界団体の区分所有建物の売買契約書雛形には、「未納の管理費等は決済日までに売主が解消する」旨の条項が入っており、宅建業法は、重要事項説明において、売主等に管理費・修繕積立金等の滞納がある場合には、買主にその旨とその金額を告げることとしている。

重要事項説明における、管理費・修繕積立金等の調査・説明方法については、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（ガイドライン）に記載があるので参考になると考える。

(元調査研究部上席調整役)

## 最近の裁判例から (3) - 媒介報酬請求権 -

買主の債務不履行により売買契約が解除された場合でも、  
媒介業者は売主に媒介報酬を請求できるとした事例

(東京地判 令 4・11・10 2022WLJPCA11108010) 西崎 哲太郎

売買契約成立後、買主の債務不履行により契約解除となり、売主が媒介業者に対する媒介報酬の支払を拒んだ事案において、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務は補助的業務であり、媒介業者の報酬支払請求権に影響を与えないとして、媒介業者による報酬支払請求を認容した事例。

## 1 事案の概要

売主Y（個人・被告）は、平成30年12月15日、媒介業者X（法人・原告）と、以下の定めのある一般媒介契約（以下、本件媒介契約という。）を締結した。

- Xの媒介によって売買が成立したときは、Xは、Yに対し報酬を請求することができる。ただし、売買契約が停止条件付として成立したときは、Xは、その条件が成就した場合のみ報酬を請求することができる。
- 媒介報酬は、決済時に全金を受領するものとする。

Yは、平成31年2月18日、Xの媒介（両手）により、買主Aとの間で本件土地を1億2,500万円とする売買契約を締結し、手付金1250万円を受領した。本件売買契約には媒介報酬に関して以下の特約条項があった。

- 売主および買主がこの取引を代理または媒介した宅地建物取引業者に支

払うべき報酬がある場合、本契約第11条（手付解除）または第12条（契約違反による解除）による解除がなされた場合は、売主および買主は未払残額をすみやかに仲介業者に支払う。（注. 以下「本件報酬特約」という。）

Aが銀行から融資を受けられず、残金1億1250万円を支払わなかったため、YはAの債務不履行を理由に契約解除し、手付金1250万円を没収した。

その後、XがYに約定の媒介報酬411万円余の支払を求めたが、Yは、「Xが媒介契約に定められた登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行う債務を履行していない」「本件媒介契約は、残代金が全額支払われることが停止条件になっている」などと主張して媒介報酬の支払を拒んだため、Xが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の請求を全額認容した。

### (本件媒介契約の履行の有無)

(1) 一般に不動産売買についての媒介契約は、対象不動産の売買についての媒介を委託する準委任契約と解されるところ、その目的は、対象不動産についての売買契約を成立させることにある。仮に売買契約成立後に媒介業者が行うべき業務があったとしても、通常は補助的な業務にすぎない。不動産売買の媒

介契約は、原則として売買契約が成立することによって、その委任事務を履行したものとして、その報酬支払請求権が発生するものというべきである。

(2) Yは、媒介契約の目的は、単に売買契約の成立にとどまるものではなく、その履行の完了まで含むものであるとして、本件売買契約の履行が完了しない限り、Xの報酬請求権は発生しないと主張するが、本件売買契約に係る「登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務」はXの補助的業務であり、報酬支払請求権の発生に影響を与えるものではない。

(3) 媒介業者の媒介行為によって、いったん売買契約が成立した後に売買契約が解除された場合、媒介業者は委託者に対して報酬を請求することができるか問題となるが、本件売買契約書には、本件報酬特約が記載されていることからすれば、本件媒介契約において、本件売買契約が解除された場合における報酬額等について、既に発生した報酬支払請求権は何ら影響を受けるものではなく、報酬の支払期限を売買契約の解除後速やかに支払うことに合意したものと認められる。

したがって、Xは、Yに対し、本件媒介契約に基づく報酬を請求することができる。

**(売買代金が支払われること等が仲介報酬支払の条件であるか)**

(1) Yは、①本件媒介契約は、残代金が全額支払われることが停止条件になっている、②本件売買契約は、買主が銀行から融資を得ることが停止条件になっているところ、これらの条件は成就していないから、Xは仲介報酬を請求することはできないと主張する。

(2) しかしながら、媒介契約の性質は、対象不動産に係る売買契約を成立させることを目的とする準委任契約であり、原則として売買契約の成立によって、その委任事務の履行をしたものとして報酬請求権が発生する。

そうすると、本件支払約定書に「登記決済時」に仲介報酬を支払うことが記載されていることをもって、本件売買契約の履行の完了を停止条件としたものと解するのは相当ではなく、報酬の支払時期について、不確定期限を定めたものと解するのが相当である。

そして、不確定期限の定めがある場合、期限到来事由の不発生が確定したときにも期限が到来するところ、本件売買契約が解除された場合、「登記決済」の不発生が確定するために期限が到来することになる。したがって、本件売買契約が解除された場合には、最終決済が行われないことが確定した解除時にXは媒介報酬を請求することができる。

上記②について、Y自身、本件売買契約に基づいて受領した手付金を取得しており、本件売買契約が有効に成立したことを前提として行動している。また、融資に関する条件は、本件融資特約で規定されているところ、本件融資特約に基づく解除は、買主が融資を得ることができない場合、融資特約による解除期日までの間であれば、本件売買契約を解除することができるとの規定であって、買主が融資を得ることを本件売買契約の停止条件としていると認めることはできない。

### 3 まとめ

本裁判例が判示するように、媒介契約の目的は対象不動産についての売買契約を成立させることにあり、売買契約が有効に成立すれば、特約のない限り、報酬請求権は発生し、契約後に売買当事者によって売買契約が解除されても、一旦発生した報酬請求権は失われないということが原則である。

本事例では、媒介業者の報酬請求権を制限するような特約やその対象となる事実がないと認定されたものと思われる。

(調査研究部上席調整役)

## 最近の裁判例から (4)－媒介報酬－

# 宅建業者に支払った業務委託費は実質的には仲介手数料であるとして その支払いに関与した理事に対する損害賠償請求が認められた事例

(東京高判 令6・3・28 2024WLJPCA03286010) 葉山 隆

病院建築用地の取得にあたり、買主法人が業務委託先の宅建業者に支払った業務委託費について、買主法人がその支払いに関与した理事らに対して支払額相当の損害賠償を求めた事案において、委託した業務の内容は実質的には売買の媒介業務に過ぎないとして、宅建業法で定める媒介報酬の上限額を超える部分についての請求が認容された事例

### 1 事案の概要

平成23年頃、A市内で病院を運営していたX（原告・買主・協同組合）は、病院の新設移転の検討を開始し、Y1（被告・X代表理事）は、面識のあった宅建業者Bに依頼する等して候補物件の収集を開始した。

平成26年6月頃、Xは、A市役所から紹介された土地（約15,422坪・本物件）を移転先とすることとした。本物件の地権者は40人以上に上ったことから、Y1とY2（被告・Xの理事兼事務部長）は、Bが地権者との交渉の中心的役割を担い、各種行政手続等でA市が協力する形で進めていきたい旨をA市に申入れ、了解を得た後、Bに係る交渉等の業務（本件業務）を委託した。

同年11月、Y1を含めたXの役職員・A市・Bらによる地権者向け事業説明会が開催された。その後Bらが、地権者に戸別訪問する等して、翌年2月頃までに本物件への病院建設に必要な都市計画法上の開発同意書や農地転用関係書類を大半の地権者から取得した。

平成27年6月、Xと大半の地権者との間で

売買価格（2万円/坪・総額3億466万円余）が合意に至り、本物件全体の取得の目処が立ったことから、本件業務に関し、Y1は平成26年9月付の稟議書を作成し、Y2とY3（被告・X理事兼病院長）の決裁を得た上で、平成26年10月付で概要を以下の内容とするXとB間の協定書（本件協定書）を締結した。

- ・ XはBに本物件買収の代理権を付与する。
- ・ XはBに本物件の購入代金・媒介報酬（売買価格×3%＋6万円）・業務委託費等として4億6266万円（3万円/坪）を支払う。
- ・ Bは、①地権者から開発同意書・農転許可申請書の取得、②売買代金・各種手続きに要する費用の支払い、③その他病院建設に必要な業務、等を行う。

その後平成28年4月にかけて、上記金額が分割してXからBに支払われた。

平成27年7月、Bらが地権者を個別に訪問する等してXと大半の地権者との間で本物件の売買契約締結、引渡しがなされた。

同年9月、Xの理事会が開催され、本物件について、売買代金が3億466万円余となる旨等の報告がなされ、その取得についての承認がなされた。

平成28年5月、Xの理事会が開催され、前年度の決算報告について審議がされた際、貸借対照表上の本物件の価格が4億5657万円余とされていたことから、以前決議された売買代金と開きがあることにC理事から疑問が呈された。これに対してY1は、Bに対する業務委託費を含めた金額で計上しており、違法

性はない旨の説明を行い、翌月開催された理事会と総代会においてその決算が承認された。

その後、Xの内部でBに対する業務委託費の妥当性について問題視され、令和元年9月、Xは1億2060万円余の支払いをYらに求めて本件訴訟を提起した。これに対してYらは適正な支払いであるとして争った。

令和5年9月、第一審においてXの請求の大半（1億720万円余）を認容する判決が言い渡され、これを不服とするYらが控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Yらの控訴を棄却した。

（本件業務の報酬が宅建業法に抵触するか）

XがBに委託した本件業務は、不動産売買の媒介の域を出るものではなく、媒介報酬以外に別途報酬が発生するような業務とは言い難い。宅建業法46条が、不動産の売買等の媒介の報酬の額についての基準がないことに乗じて過大な報酬が強請されることを防止する趣旨で規定されたことを踏まえると、別の名目でその定めを超える報酬を支払うこととする本件協定書の内容は、宅建業法の趣旨を潜脱するものと言わざるを得ない。

たしかに、宅建業法46条の定めを超える報酬を支払うこと自体が宅建業法に抵触する行為になるとは言えないが、「媒介報酬について、宅建業法の定めを超える部分の実体的効力は否定され、その上限額を超える定めは無効である。」（最判昭45.2.26）とされていることからすれば、これに意を払わず、無効とされる部分の報酬を支払ったYらには、善管注意義務違反ないし忠実義務違反が認められる。

（Yらは理事会の承認を得たか）

前記の通り、Yらは本件協定書締結前に理

事会の承認を得ていない。また、追認を得るにしても、宅建業法の定めを超える部分についての支払い義務は負わない旨を明示して承認を得る必要があったが、係る説明がなされたとも認められず、適切な承認を得たとも言えない。

（Xの損害について）

Bに対する支払額から売買代金等の支払額を控除した1億2060万円余が実質的なBの報酬となり、これから本件協定書ならびに宅建業法46条で定められた媒介報酬の上限額1340万円余を控除した1億720万円余がXの損害となる。

よって、Yらの控訴を棄却する。

## 3 まとめ

本件は、業務委託費名目で宅建業者に支払われた報酬が、実質的には媒介報酬に過ぎないものであったと判断された事例である。

裁判記録を見る限り、買主と宅建業者との間で本件協定書以外に媒介契約書が締結された形跡はなく、これは宅建業法34条の2に抵触する可能性もあるものと思われる。

国土交通省から発出されている「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（第34条の2関係11）において、宅建業者に対して「積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されている。」とする一方で、これら関連業務を行うに際しては「あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面等により契約を締結し、成果物がある場合には書面等で交付等すること。」とされているので、これに留意して取り組んでいただきたい。

（調査研究部主任研究員）

## 最近の裁判例から (5) – 金融機関の融資責任 –

## 売主業者の高額物件転売に共謀又は幫助があったとする融資銀行への買主の転売差額の支払請求が棄却された事例

(東京地判 令3・12・10 2021WLJPCA12108017) 山本 正雄

破産した売主業者による高額な賃貸物件の転売に共謀又は幫助があったとして、買主が融資銀行に対して、転売差額の支払いを求めたが、融資銀行の共謀又は幫助はなかったとして棄却された事例

## 1 事案の概要

平成27年、買主X（29歳会社員、年収578万円）は、A不動産会社（不動産販売・サブリース会社）から、投資用不動産の購入が将来的な資産として年金の代わりにするとの勧誘を受け、投資用ワンルームマンション2戸を購入した。

平成28年1月、A社は他の不動産業者から本件物件（全10室の賃貸アパート、賃料月額62万円）を6800万円で購入した。A社は、本件物件の融資を希望している顧客がいるとの情報提供をY銀行（被告）の担当者に行ったところ、担当者は行内融資審査部に賃料月額70万円として本件物件の査定を依頼し、物件の評価額は収益還元法により9360万円とされた。

A社は9360万円の物件チラシを作成して、Xに対して、売買金額はY銀行からの融資で賄えるとともに、その融資返済額と家賃収入の差額により毎月7万円余の収入が得られるとして契約を勧誘し、この融資を受けるためには融資限度額280万円のカードローン契約が条件であると伝えた。

平成28年2月、A社は、Y銀行の担当者に、売買価格1億5百万円とされたチラシとXの

年収を712万円とする源泉徴収票等を提出した。これを受け、Y銀行の融資審査部は審査により9360万円の融資実行が相当と判断した。

平成28年3月、XとA社の間で1億5百万円の売買契約が締結され、同日に月額62万円の賃料を保証するサブリース契約が締結された。また、XはY銀行との間で9360万円の融資契約及び限度額280万円のカードローン契約を締結した。

その後、Xは本物件のサブリース契約書を保有していなかったことから、A社にその交付を求めたところ、平成29年2月に、A社は空室保証賃料を62万円とする建物賃貸借契約書を作成した。ところが、同年8月、A社は本件物件の集金代行や管理を終了し、10月をもってサブリース契約を解除する旨Xに通知を行った。平成30年10月、A社は破産手続開始を申し立て、開始決定を受けることとなった。

Xは、Y銀行はA社の目的を知らず、A社と共謀又は過失によりA社の行為を幫助したとして不法行為による損害賠償2840万円を請求し訴訟を提起した。

## 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。

(Y銀行の不法行為の成否について)

A社は、当時29歳で年収500万円台という、高額不動産投資をする適格を必ずしも有し

ていないXに対し、Y銀行の融資審査が通りやすいような外観を作出して融資を受けさせ、また、サブリース契約の継続が困難で、本件から安定した収入を得られる見込みがあるとはいえないのに、融資金の返済が容易であるかのような説明をして、本件を高額で売り渡し、その仕入価格との差額の利益を得るとともに、Xに1億円もの債務を負担させたというものであって、A社の行為は、通常の不動産取引において想定される転売益の取得を超えた利得を目的として、Xの権利を不当に侵害するものとの評価を免れない。

しかしながら、Y銀行がA社のこれらの行為について、意を通じていたとか、その意図を知っていたと認めるに足りる証拠はない。(Y銀行は過失によりA社の不法行為を幫助したか)

本件売買代金額9360万円について、Y銀行の評価方法が著しく不合理であるような事情は見あたらない。Y銀行の担当者は、融資契約の際に、売買契約が締結されていることを確認しているから、売買契約で代金額が評価額9360万円を上回る1億500万円とされていることを認識したといえるものの、評価額との乖離は1割程度であるから、このことのみによってY銀行において売買代金の操作がなされていることなどを疑い、売買契約が不当なものであると判断すべきであったとはいえない。

XはA社の担当者が、契約金額と融資金額の差額はA社が負担する旨をY銀行担当者が同席する場で述べたと主張するが、事実を認めるに足る証拠はない。また、Xは、Y銀行により融資審査の際に示されたレントロールに関する資料が意図的にかさ上げされたもので、Y銀行は少なくともこれに疑問を差し挟むべきであったとも主張するが、Y銀行は賃料も受領しているのであるから、将来の賃料

収入が記載されたとおりに見込めると判断したとしても、不合理とは言えない。改ざんされた源泉徴収票についても、融資審査を行うY銀行において記載内容の真実性を疑ってしかるべき事情があったとは本件全証拠においても認められない。

### 3 まとめ

本件において、売主業者が買主を勧誘し、銀行の融資を受けさせやすい状況を作り、高額な転売を行ったことは買主の権利を不当に侵害するものではあるが、これらについて銀行が意を通じていたとか、知っていたと認めるに足りる証拠はないとされた。また、売買代金の操作、改ざんされた源泉徴収票についても銀行において真実性を疑ってしかるべき事情があったとは認められないと判断された。

本件と同様に金融機関の融資責任が認められなかった事案では、「悪質な勧誘により投資用マンションを購入した買主が、勧誘者に不法行為に基づく損害賠償を、融資金金融機関に金銭消費貸借契約に基づく返還債務の不存在の確認を求めた事案において、勧誘者の不法行為責任は認められたが、金銭消費貸借契約の取り消し及び無効主張は否認した事例」(東京地判 平26・10・30 RETIO98-116)などがある。一方、融資責任が認められた事案では、「修理不能な雨漏りのあるマンションをその事実を秘して買主に購入を勧め、契約を締結させた、媒介業者、銀行、税理士に、重要事項告知義務違反があるとして、不法行為責任を認め、損害賠償を命じた事例」(東京地判 平10・5・13 RETIO41-72)などがある。

(調査研究部次長)

最近の裁判例から (6) – 中古物件の建物の課税標準 –

# 土地と建物の代金内訳を明記して販売した業者に対する消費税に係る更正処分が適法とされた事例

(東京地判 令 5・5・25 判例時報2606-45) 西崎 哲太郎

売買契約書において土地の代金額と建物の代金額とが明示的に区分されていたとしても、消費税法施行令45条3項所定の「課税資産の譲渡の対価の額と非課税資産の譲渡の対価の額とに合理的に区分されていないとき」に該当することが有り得るとして、売主業者が提起した消費税等更正処分等取消請求を棄却した事例

## 1 事案の概要

宅建業者Xは、空き家や築古の一軒家を仕入れて、リフォームを施して付加価値を高めたうえで顧客に再販するビジネスを主に営んでおり、物件の仕入れ時及び販売時における消費税等の合計額の算出は以下の方法を採用し、消費税の納付・還付申請を行っていた。

〔仕入れ時〕物件を仕入れた際の建物に係る消費税額を計算するに当たっては、当該物件に係る売買代金総額（消費税額を含む。）を、当該物件を仕入れた年度における土地及び建物それぞれについての固定資産税評価額の比で按分する方法により算出。

〔販売時〕建物に係る消費税額について、戸建住宅の場合には売買代金総額に2.7%を乗じた金額とし、これにより算出した消費税額を100分の8で除した金額を建物代金額とし、売買代金総額から当該建物の譲渡の対価の額及び消費税額を除

いた金額を土地代金額とし、売買契約書にも建物・土地の内訳を明記。（なお、この2.7%とは、Xが過去に仕入れた戸建住宅物件について、個々の物件の固定資産税評価額等の合計額に建物の固定資産税評価額等が占める割合の平均値が約34パーセントであったことから、これに消費税等の税率8パーセントを乗じて算出した数値を採用したものである。）

Xは、平成28年3月期から平成31年3月期までの各課税期間において、前記の計算方法で算出した建物代金額を消費税法28条1項所定の課税資産の譲渡の対価の額として消費税等の申告を行ったが、処分行政庁（A税務署長）は、消費税法施行令45条3項にいう「合理的に区分されていないとき」に該当するとして、Xが販売した物件に係る消費税の課税標準は、当該物件の売買代金総額に、当該物件の売上原価の合計金額のうち建物に係る売上原価が占める割合を乗ずる方法で算出した金額であるとして、更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分をした。

Xはこれを不服として、国税不服審判所の審査請求を経て、本件訴えを提起した。

## 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。

土地及び建物の一括譲渡の場合の課税資産の譲渡等に係る消費税の課税標準の額を計算

するに当たっては、当該一括譲渡に係る売買契約書において土地の代価及び建物の代価が仮に金額面において区分されていたとしても、消費税法施行令45条3項が適用され得るものというべきである。

そのうえで、本件各物件の譲渡が消費税法施行令45条3項に規定する「課税資産の譲渡の対価の額と非課税資産の譲渡の対価の額とに合理的に区分されていないとき」に該当するか否かを判断するに当たっては、当該課税資産及び非課税資産のそれぞれの本来の化学の比率や、これらを仕入れた際のそれぞれの対価の額の比率との比較において、課税資産の対価の額の割合が過少になっていないかどうかなどの事情をも考慮すべきものと解するのが相当である。

Xは、本件各物件を仕入れた際には、売買代金総額に占める建物の代金額を、個々の物件の固定資産税評価額等の合計額に建物の固定資産税評価額等が占める割合（建物割合）に基づき算出していたことから、Xが扱った本件各物件の仕入れ時及び販売時の土地及び建物の代金額をみると、全体的な傾向として、本件各物件が位置する地方都市においては土地価格の変動が本来少ないはずであるにもかかわらず、短期間の間に土地の価値が急騰したような形になる一方、建物の価値は下落して建物単体でみると損失が生じた形になっている上、Xは、本件各課税期間において、輸出免税取引や赤字決算のような事情が見当たらず、むしろ、営業利益が年々上昇していたにもかかわらず、合計約12億円もの消費税の還付申告を行っている。

以上によれば、Xの算出方法はリフォームにより高めた本件各物件の交換価値を建物の対価の額に適切に反映したものであるということができず、その結果としてXが高額の消費税の還付を受けることになっていることも踏まえ

ると、売買代金総額に占める課税資産である建物の対価の額が、非課税資産である土地の対価の額に比して著しく過少に区分されていたものといわざるを得ないから、消費税法施行令45条3項の趣旨に照らしても、不合理なものであることは明らかである。

そうすると、Xによる本件各物件の譲渡は、同項に規定する「課税資産の譲渡の対価の額と非課税資産の譲渡の対価の額とに合理的に区分されていないとき」に該当するものというべきであるから、本件各物件の譲渡に係る消費税の課税標準は、同項所定の方法によって算定されるべきである。

この点に関して、A税務署長の算出方法は、本件各物件の建物と土地の価額について、建物と土地の各仕入れ時の支払代金額を基礎とし、これらに、Xが行ったリフォーム等の費用のうち建物に係るものは建物の価額として、土地に係るものは土地の価額として、両者に共通するものは仕入れ時の支払代金額の比率で按分したものをそれぞれの価額として付加することにより算出した額をもって、消費税法施行令45条3項の「価額」とするものであり、上記のリフォームによる交換価値の増加が反映されないという問題を解決するものとして合理性があるものと認められる。

### 3 まとめ

本件は税務上の争点を巡る裁判例であり、空き家や築古の中古住宅の利活用という観点でリフォーム再販に積極的に取り組む宅建業者も多いことから、参考として紹介するものである。詳細な事実経緯や判旨については、判例時報2606号45頁を参照されたい。

なお、本件はXによる控訴が棄却され、現在Xが上告中である。

(調査研究部上席調整役)