

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第341回）検討報告〉

売主業者とサブリース事業者が転借人の賃料等を説明しなかったため、適正価格から乖離した価格で購入させられたとする買主の損害賠償請求が認められた事例

＜損害賠償請求控訴事件＞

◎東京高裁 令和6年6月20日判決

令5（ネ）4899号 2024WLJPCA06206001

（原審）東京地裁 令和5年9月5日判決

令3（ワ）9354号 2023WLJPCA09056001

調査研究部

はじめに

第341回の委員会では、収益用ワンルームマンションの買主らが、売主業者及びサブリース事業者らに対し、適正価格から乖離した高額で物件を購入させられたなどとして、損害賠償金等の支払を求め、その請求が認容された事例（東京高裁 令和6年6月20日判決）を取り上げた。

＜事案の概要＞

本件は、収益用ワンルームマンションの買主らが、売主業者及びサブリース事業者らに対し、購入とともにマスターリース契約を締結したところ、既に賃借人が存在していたにも関わらず、賃借人の存在及びその賃料の説明がされなかったことにより、適正価格から乖離した高額な価格で当該マンションを購入するという被害を被ったなどとして、損害賠償金等の支払を求めた事案である。

第一審では、売主業者は、契約を締結するに当たっての判断をするための重要事項として、信義則上、買主に対し、サブリース契約の賃料がマスターリース契約の賃料よりも低いことにつき説明する義務に違反し、サブリース業者と売主業者は共同不法行為者として

不真正連帯債務を負うとし、買主らが請求する損害賠償金等を一部認容した。

これを不服とした売主業者及びサブリース事業者らが控訴したが、控訴審でも同様に判断され、控訴は棄却された。

委員会では、いわゆる「逆ざやサブリース」と呼ばれる売主業者とサブリース業者による不法行為、サブリース収益物件に係るトラブル防止のための方策等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（104頁）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産業者、免許行政庁等で構成）では、本事例も踏まえ、サブリース収益物件の売買に係る実務上の対応等について報告がなされたので、その一部を紹介する。

＜ワーキング意見＞

○サブリース収益物件の売買に係るトラブル事例について

ワーキンググループ（WG）メンバーからは、以下のようなケースが聞かれた。

- ・サブリース業者からサブリース契約の内容を開示してもらえず、契約解除にかなりの

- 違約金がかかることから、買主より賠償請求をされ、それ以降サブリース契約の物件は扱わないことにした。
- ・満室稼働と売主から言われて取引したにもかかわらず、レントロールの内容が虚偽で、既に解約されていた部屋があった。
 - ・オーナー側からマスターリース契約を解約するには正当事由が必要であるとの説明が無かった。
- サブリース収益物件の売買の対応について
- ・WGメンバーでは賃料保証のサブリース収益物件をほとんど扱っておらず、逆ざやのサブリース事例はなかった。
 - ・サブリース業者がエンド借主との契約内容を開示しないことがネックになっていて、サブリース収益物件の売買は扱えないとの意見が聞かれた。
 - ・WGメンバーでは宅建業者としてサブリース収益物件の売買を取り扱う際に「サブリース契約に係る適正な業務のためのガイドライン」でサブリース業者に求められている説明を行っているが、購入後しばらくして交渉すれば解約できるという説明をしてトラブルになったケースも聞かれた。
- サブリースに係る相談等（免許行政庁）
- ・サブリース業者が破綻してオーナーに毎月の家賃が支払われなくなった、どうやって管理していけばいいのかなどの相談がある。
 - ・サブリース物件を専門に仲介している宅建業者で月額賃料を保証しますというような勧誘が行われていたようだが、言った言わないの話で宅建業法違反とするのは難しいケースがあった。
 - ・売買を仲介した業者とサブリース業者がグールではないかと思われるケースがあったが、証拠が取れず両社とも破綻した。
- 国土交通省担当者の意見等
- ・物件がサブリース収益物件であることを知らずに購入しているケースで相談を受けることが多く、逆ざやである状況はトラブルが発生して初めて買主が知ることが多い。
 - ・サブリース収益物件の売買を取り扱う宅建業者には、重要事項説明で物件がサブリース収益物件であること、対象物件の権利関係、購入することによるリスクを必ず説明していただきたい。
 - ・サブリース収益物件を購入しようとするのは比較的若い方や中途半端に投資に興味を持っている方に多いが、利益を目的としてサブリース収益物件を購入することに付随する維持修繕費負担等のリスク、借地借家法の適用によりオーナーからの解約には正当な事由が必要であること、家賃が減額される場合があること、契約期間中に解約される場合があることをきちんと説明した上で、それでもなおというところで判断して買っていただくことが必要。

1. 委員会資料

<当事者>

[原告、被控訴人]

- X 1：個人（X 1 物件 a・b の買主）
- X 2：個人（X 2 物件の買主）
- X 3：個人（X 2 物件の賃借人）
- X 4：個人（X 4 物件の買主）
- X 5：個人（X 5 物件の買主）
- X 6：個人（X 6 物件の買主）

[被告、控訴人]

- Y 1：Y 4 の代表者
- Y 2：Y 6 を発起設立、Y 6 の支配人、A 社の代表者
- Y 3：Y 6 の代表者
- Y 4：X 1 物件 a・b、X 2 物件、X 4～6 物件の売主業者
- Y 5：X 4 物件・X 6 物件のサブリース業

者
Y 6 : X 1 物件 a・b、X 2 物件、
X 5 物件のサブリース業者
(関係者)
A社 : 法人、不動産業
B社 : 法人、Y 4 の関係会社
C : B社の代表者
D : X 1 物件 a の元所有者
E : X 1 物件 b の元所有者
F : X 2 物件の元所有者
G : 弁護士 (X 2 の代理人)
H社 : X 5 物件の元所有者
I社 : 賃貸管理業務を行う宅建業者
(Y 5 及びY 6 の委託先)
J社 : 法人、Y 4 の関係会社
K社 : 法人、Y 4 の関係会社
L : K社の代表者
M社 : Y 5 の関係会社
N : X 1 物件 a の賃借人
O : X 1 物件 b の賃借人
P : X 5 物件の元所有者
Q : X 5 物件の賃借人
R : X 4 物件の元所有者
S : X 4 物件の賃借人
T社 : X 6 物件の売主
U : X 6 物件の元所有者
V社 : 不動産賃貸業

<判決の内容>

[主文]

<第一審>

1 Y 4、Y 6、Y 2 及びY 3 は、以下の各原告に対し、連帯して、以下の各金員及びこれに対するY 4 については令和3年4月28日から、Y 6 については同年5月1日から、Y 2 については同年4月29日から、Y 3 については同年6月14日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。

- (1) X 1 662万2220円
 - (2) X 2 91万7389円
 - (3) X 5 214万7138円
- 2 Y 6、Y 2 及びY 3 は、X 3 に対し、連帯して、11万8690円及びこれに対するY 6 については令和3年5月1日から、Y 2 については同年4月29日から、Y 3 については同年6月14日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。
- 3 Y 4、Y 5、Y 2 及びY 1 は、X 4 に対し、連帯して、506万5429円及びこれに対するY 4 及びY 5 については令和3年4月28日から、Y 2 については同月29日から、Y 1 については同月30日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。
- 4 X 1、X 2、X 5 及びX 4 のその余の請求をいずれも棄却する。
- 5 X 6 の請求を棄却する。
- 6 訴訟費用は、
- (1) X 1 に生じた費用はこれを100分し、その87をY 4、Y 6、Y 2 及びY 3 の負担とし、その余をX 1 の負担とし、
 - (2) X 2 に生じた費用はこれを5分し、その4をY 4、Y 6、Y 2 及びY 3 の負担とし、その余をX 2 の負担とし、
 - (3) X 5 に生じた費用はこれを100分し、その93をY 4、Y 6、Y 2 及びY 3 の負担とし、その余をX 5 の負担とし、
 - (4) X 3 に生じた費用はY 6、Y 2 及びY 3 の負担とし、
 - (5) X 4 に生じた費用はこれを100分し、その93をY 4、Y 5、Y 2 及びY 1 の負担とし、その余をX 4 の負担とし、
 - (6) X 6 に生じた費用はこれをX 6 の負担とし、
 - (7) 被告らに生じた費用はこれを100分し、その5をX 1 の負担とし、その5をX 2 の負担とし、その5をX 5 の負担とし、

その5をX4の負担とし、その5をX6の負担とし、その余を被告らの負担とする。

7 この判決は第1項から第3項までに限り仮に執行することができる。

〈控訴審〉

- 1 本件控訴をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人らの負担とする。

[請求]

〈第一審〉

1 Y4、Y6、Y2及びY3は、以下の各原告に対し、連帯して、以下の各金員及びこれに対するY4については令和3年4月28日から、Y6については同年5月1日から、Y2については同年4月29日から、Y3については同年6月14日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。

- (1) X1 795万9999円(以下「X1の請求」という。)
- (2) X2 103万4000円(以下「X2の請求1」という。)
- (3) X5 253万8461円(以下「X5の請求」という。)

2 Y6、Y2及びY3は、X2に対し、連帯して、4万9072円及びこれに対するY6については令和3年5月1日から、Y2については同年4月29日から、Y3については同年6月14日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え(以下「X2の請求2」という。)

3 Y6、Y2及びY3は、X3に対し、連帯して、11万8690円及びこれに対するY6については令和3年5月1日から、Y2については同年4月29日から、Y3については同年6月14日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え(以下「X3の請求」という。)

4 Y4、Y5、Y2及びY1は、X4に対し、連帯して、562万1000円及びこれに対するY4及びY5については令和3年4月28日から、Y2については同月29日から、Y1については同月30日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え(以下「X4の請求」という。)

5 Y5、Y2及びY1は、X6に対し、連帯して、177万431円及びこれに対するY5については令和3年4月28日から、Y2については同月29日から、Y1については同月30日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え(以下「X6の請求」という。)

〈控訴審〉

- 1 Y4
 - (1) 原判決主文第1項及び第3項中Y4敗訴部分を取り消す。
 - (2) 上記部分につき、X1、X2、X5及びX4の請求をいずれも棄却する。
- 2 Y5及びY1
 - (1) 原判決主文第3項中Y5及びY1敗訴部分を取り消す。
 - (2) 上記部分につき、X4の請求をいずれも棄却する。
- 3 Y6及びY3
 - (1) 原判決主文第1項及び第2項中Y6及びY3敗訴部分を取り消す。
 - (2) 上記部分につき、X1、X2、X5及びX3の請求をいずれも棄却する。
- 4 Y2
 - (1) 原判決主文第1項ないし第3項中Y2敗訴部分を取り消す。
 - (2) 上記部分につき、被控訴人らの請求をいずれも棄却する。

[裁判所の判断]

〈控訴審〉

当裁判所も、原審と同様、被控訴人らの控訴人らに対する請求は、上記のとおり認容（X 3の請求については全部認容、その余の被控訴人らの請求については一部認容）し、X 3を除く被控訴人らのその余の請求を棄却するのが相当であると判断する。その理由は、次のとおり補正し、後記のとおり当審における控訴人らの主張（補充主張）に対する判断を加えるほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」の1ないし4、6ないし8のとおりであるから、これを引用する。

[以下、補正後引用内容]

1 X 1の請求について

(1) 認定事実

前記前提事実に加え、各項に掲げた証拠及び弁論の全趣旨によれば、次のとおりの事実が認められる。

ア X 1物件 a について

(ア) X 1 売買契約 a 締結前の事情

X 1 売買契約 a 締結当時の X 1 物件 a の所有者である D は、同契約締結以前、N に対し、賃料月額 4 万 2000 円及び管理費月額 8000 円の合計月額 5 万円で X 1 建物 a を賃貸する旨の合意をし（以下「X 1 建物 a の原賃貸借契約」という。）、同契約に基づき同物件を引き渡した。

(イ) X 1 売買契約 a 締結時の事情

a X 1 売買契約 a 締結当時、上記(ア)のとおり D との間で賃貸借契約を締結していた N が、既に X 1 物件 a に居住していた。

b 本件 X 1 マスターリース契約 a の際、Y 4 の X 1 売買契約 a に関する説明担当者は、Y 6 が準備した同契約に係る契約書を持参し、Y 6 の担当者は、

立ち会うことがなかった。X 1 が、同契約の締結に際し、Y 4 の担当者と会ったのは、上記の一度しかない。

c 本件 X 1 マスターリース契約 a の契約書第 8 条には、要旨、以下の事項が定められている。

(a) (3)項

サブリース契約の賃料について、原則 9 万 4000 円とし、但し、市況、人口動態、その他の事情を勘案し、上下 35% の範囲で Y 6 の裁量によって決めることができる。

(b) (4)項

本件 X 1 マスターリース契約 a が更新される場合、令和 2 年 12 月 20 日から令和 3 年 12 月 19 日までの同契約上の賃料は、令和元年 12 月 20 日から令和 2 年 12 月 19 日までのサブリース契約上の賃料の総収入に 8 割 5 分を乗じ、これを 6 で除したものとする。

d Y 4 が X 1 売買契約 a 締結の際に X 1 に交付した重要事項説明書には、「借家人に関する事項」について、「有」とのみ記載して、その契約内容についての記載がない。

(ウ) X 1 売買契約 a 締結後の事情

a X 1 は、令和元年 12 月 20 日頃、Y 4 との間で、X 1 売買契約 1 の売買代金を 1039 万 7000 円へ減額する旨の合意をした。

b Y 6 は、令和 2 年 9 月以降、X 1 に対し、本件 X 1 マスターリース契約 a の賃料の支払を怠った。

イ X 1 売買契約 b について

(ア) X 1 売買契約 b 締結前の事情

X 1 物件 b の所有者であった E は、平成 31 年 2 月 25 日、O に対し、賃料月額 3 万 1000 円及び管理費月額 9000 円の合計月

額4万円でX1物件bを賃貸する旨の合意をし（以下「X1物件bの原賃貸借契約」という。）、同月26日頃、これに基づきX1物件bを引き渡した。

(イ) X1売買契約b締結時の事情

- a X1売買契約b締結当時、上記(ア)のとおりEとの間で賃貸借契約を締結していたOが、既にX1物件bに居住していた。
- b 本件X1マスターリース契約bの締結の際、Y4のX1売買契約bに関する説明担当者は、Y6が準備した同契約に係る契約書を持参し、Y6の担当者は、立ち会うことがなかった、X1が、同契約の締結に際し、Y4の担当者と会ったのは、上記の一度しかない。
- c 本件X1マスターリース契約bの契約書第8条には、要旨、以下の事項が定められている。

(a) (3)項

サブリース契約の賃料について、原則7万1000円とし、但し、市況、人口動態、その他の事情を勘案し、上下35%の範囲でY6の裁量によって決めることができる。

(b) (4)項

本件X1マスターリース契約bが更新される場合、令和4年2月25日から令和5年2月24日までの同契約上の賃料は、令和3年2月25日から令和4年2月25日までのサブリース契約上の賃料の総収入に8割5分を乗じ、これを12で除したものとする。

- d Y4がX1売買契約b締結の際にX1に交付した重要事項説明書には、「借家人に関する事項」について、「有」と記載し、売主から短期賃貸借契約について、賃貸人としての地位を承継す

る旨の記載があるものの、その契約内容についての記載がない。

(ウ) X1売買契約b締結後の事情

- a X1は、令和2年2月25日頃、Y4との間で、X1売買契約bの売買代金を605万4000円へ減額する旨の合意をした。
- b Y6は、令和2年9月以降、X1に対し、本件X1マスターリース契約bの賃料の支払を怠った。

(2) X1の請求についての検討

ア X1物件aについて

(ア) Y4の責任について

- a 前提事実によれば、X1売買契約aは、マスターリース契約を利用することによる賃料収入によって収益を獲得することを目的として、締結されたといえる。そして、マスターリース契約においては、マスターリース契約の賃借人が、マスターリース契約の賃料を継続的に支払うための主な収益の源泉は、サブリース契約の賃料収入であるといえる。そして、マスターリース賃料よりサブリース賃料が低いという逆ざやの状態は、マスターリース賃料の支払の継続性に疑問が生じ、ひいては不動産の収益力や価格評価にも大きな影響を及ぼすといえることことから、当該不動産を売却する売主側において、同買主に対し、当該売買契約及びこれに伴うマスターリース契約を締結するか否かの判断をするための重要事項として、上記逆ざや状態が生じること及びその合理的理由を説明すべき信義則上の義務を負うものと解される。これらの点に鑑みれば、マスターリース契約による収益を目的とする不動産の売買であるX1売買契約aにお

いて、売主であるY4は、契約を締結するに当たっての判断をするための重要事項として、信義則上、X1に対し、サブリース契約の賃料がマスターリース契約の賃料よりも低いことにつき、説明する義務を負っていたというべきである。

- b 前記認定事実ア(ア)、(イ)a、c(a)、dによれば、Y4は、X1売買契約a締結の際、X1に対し、既にX1建物aには賃料等合計5万円で賃借人が居住していたにもかかわらず、賃貸借契約の具体的内容やサブリース賃料がマスターリース賃料よりも低額の月額5万円であることを説明せず、かえって、サブリース賃料は9万4000円が原則である旨を説明した。したがって、Y4は、上記aの義務に違反した上、殊更上記逆ざや状態を隠して、X1売買契約aを締結したといえる。

これに対し、Y4は、B社において原賃貸借契約の内容を開示した旨主張するが、これを認めるに足りる的確な証拠はない。B社とY4の間のラインによるやりとりからすれば、B社とY4の間ではマスターリース賃料よりもサブリース賃料が低くなることからB社の報酬額を減らすという交渉（被告らの主張する「収支調整」）があったことがうかがわれるが、上記交渉についてX1が知っていたとか、X1の希望に沿って上記交渉がなされたということを裏付ける客観的な証拠は提出されていない。また、X1売買契約aの代金額が減額されたことは認められるが、このことは、X1が受けることができた融資額を上限として、X1が自己資金を拠出しないで済むように調

整したものであることがうかがわれ、X1がサブリース賃料額を知っていたことの根拠となるものではない。よって、上記Y4の主張は採用することができない。

なお、Y4は、X1がサブリース賃料額を知っていたことの裏付け証拠として、X1作成名義の領収証を提出するが、証拠及び弁論の全趣旨に照らし、上記領収証の真正な成立を認めるに足りない。

- c 以上によれば、Y4は、X1売買契約a締結に際して、信義則上の説明義務に違反した上、殊更上記逆ざや状態を隠して、X1売買契約aを締結したというべきであるから、上記に認定した経緯に照らすと、単に契約締結に際しての債務不履行責任を負うにとどまらず、不法行為責任を負う。

- (イ) Y6の責任について

前記認定事実ア(イ)bによれば、Y6は、本件X1マスターリース契約aの締結に当たり、Y4の全面的な協力を得ていること、上記の真実のサブリース契約の賃料を反映していない契約書をY6が準備していることが認められる。これらのことからすれば、Y6とY4は、X1売買契約a及び本件X1マスターリース契約aの締結につき密接な協力態勢にあったことが明らかであるから、その間の関連共同性は優に認められる。

これに対し、Y6はマスターリース契約上の賃料がサブリース契約上の賃料に合わせて変更される仕組みとなっているから、契約内容は適正であり、主観的関連共同性がない旨を主張する。確かに、前記認定事実ア(イ)c(b)によれば、サブリース契約上の賃料に合わせてマスターリ

ース契約上の賃料が変更されることも予定されていたといえるものの、本件X1マスターリース契約a締結の際、既に賃料等月額5万円を内容とするX1物件aの原賃貸借契約が締結されており、サブリース賃料の大幅な値上げが可能であるなどの特段の事情の見当たらない本件においては、このことは本件X1マスターリース契約aに定められた賃料月額8万5000円の継続性がない（将来、サブリース賃料月額5万円に合わせてマスターリース賃料が大幅に減額される。）ことを示しているにすぎない。むしろ、逆ざやの状態にあることを認識しつつこのような規定を契約書に定めていること自体、Y6が買主に損害を与えることを容認していることの裏付けといえることができる。実際、Y6は、本件X1マスターリース契約aの締結後、1年足らずで賃料の支払を滞らせている。したがって、Y6の主張は採用できず、Y6とY4は共同不法行為者として不真正連帯債務を負う。

(ウ) 損害について

上記(ア)及び(イ)説示によれば、Y4及びY6の共同不法行為である説明義務違反により、X1は、X1物件aにつき、実際には賃料月額5万円程度しか継続的に得られない物件であったにもかかわらず、賃料月額8万5000円を継続的に得られるものと誤信し、X1売買契約aを締結したものと見える。もっとも、前提事実、前記認定事実(1)ア(ウ)aのとおり、X1物件aの代金は1260万円から1039万7000円に減額されたことが認められる。そうすると、X1は、X1物件aの利回りを、9.29%（8万5000円×12月÷1039万7000円。なお、社会通念上、登記費用

等の経費は不動産の売買価格に含まれないから、利回り計算に反映すべきではない。）と認識してX1売買契約aを締結したといえ、実際の収益力である月額賃料5万円、利回り9.29%とした場合の想定価格645万8557円（5万円×12月÷9.29%）とX1売買契約aの代金額1039万7000円との差額393万8443円の損害を受けたというのが相当である。

イ X1物件bについて

(ア) Y4の責任について

前記説示ア(ア)aのとおり、Y4は、X1に対し、X1売買契約b締結の際、X1物件bのサブリース契約上の賃料がマスターリース契約の賃料よりも低いことにつき、説明義務を負っていたといえるべきである。しかるに、前記認定事実イ(ア)、(イ)a、c(a)、dによれば、Y4は、X1売買契約b締結の際、X1に対し、既にX1建物bには賃借人が居住していたにもかかわらず、賃貸借契約の具体的内容やサブリース賃料がマスターリース賃料よりも低額の月額4万円であることを説明せず、かえって、サブリース賃料は7万1000円が原則である旨を説明した。したがって、Y4は、上記の義務に違反した上、殊更上記逆ざや状態を隠して、X1売買契約bを締結したといえる。

これに対し、Y4は、原賃貸借契約の内容を開示した旨主張するが、これを認めるに足りる的確な証拠はないから、上記Y4の主張は認められない。

以上によれば、Y4は、X1売買契約b締結に際して、信義則上の説明義務に違反した上、殊更上記逆ざや状態を隠して、X1売買契約bを締結したといえるべきであるから、単に債務不履行責任を負うにとどまらず、不法行為責任を負う。

(イ) Y 6 の責任について

前記ア(イ)説示のとおり、Y 6 は、Y 4 と共同不法行為者として不真正連帯債務を負う。

(ウ) 損害について

前提事実、前記認定事実(1)イ(ウ)a のとおり、X 1 物件 b の代金は700万円から605万4000円に減額されたことが認められる。そうすると、前記ア(ウ)と同様の理由により、X 1 のX 1 物件 b に関する損害は、次の計算式のとおり208万3777円と認められる。

$$6万1000円 \times 12月 \div 605万4000円 = 12.09\%$$

$$4万円 \times 12月 \div 12.09\% = 397万223円$$

$$605万4000円 - 397万223円 = 208万3777円$$

ウ X 1 の損害額

(ア) 上記393万8443円と208万3777円の合計は602万2220円であり、弁護士費用は60万円が相当である。

(イ) 小計662万2220円

2 X 2 の請求 1 及び 2 並びに X 3 の請求について

(1) 認定事実

前提事実及び前記認定事実に加え、各項に掲げた証拠及び弁論の全趣旨によれば、次のとおりの事実が認められる。

ア X 2 売買契約締結時の事情

(ア) X 2 売買契約当時、既に X 2 建物に居住者がいた。

同人と前所有者である F との間の原賃貸借契約の契約書等は提出されていないが、その後 X 2 建物に入居した X 3 と Y 6 との間で締結された本件 X 2 サブリース契約の賃料が月額 3 万 9000 円であったことからすれば、同程度の額であったと推認することができ、これを覆すに足りる的確な証拠はない。

(イ) 本件 X 2 マスターリース契約締結の

際、Y 4 の X 2 売買契約に関する説明担当者は、Y 6 が用意した同契約に係る契約書を持参し、Y 6 の担当者は、立ち会うことがなかった。X 2 が、同契約の締結に際し、Y 4 の担当者と会ったのは、上記の一度しかない。

(ウ) X 2 マスターリース契約の契約書第 8 条には、要旨、以下の事項が定められている。

a (3)項

サブリース契約の賃料について、原則 5 万円とし、但し、市況、人口動態、その他の事情を勘案し、上下 35% の範囲で Y 6 の裁量によって決めることができる。

b (4)項

本件 X 2 マスターリース契約が更新される場合、令和 3 年 12 月 6 日から令和 4 年 12 月 5 日までの同契約上の賃料は、令和 2 年 12 月 6 日から令和 3 年 12 月 5 日までのサブリース契約上の賃料の総収入に 8 割 5 分を乗じ、これを 12 で除したものとする。

(エ) Y 4 が X 2 売買契約締結の際に原告に交付した重要事項説明書には、「借家人に関する事項」について、「有」とのみ記載して、その契約内容についての記載がない。

イ X 2 売買契約締結後の事情

(ア) X 2 は、令和元年 12 月 6 日頃、Y 4 との間で、X 2 売買契約の売買代金を 915 万円へ減額する旨の合意をした。

(イ) Y 6 は、令和 2 年 5 月以降、本件 X 2 マスターリース契約の賃料の支払を遅滞するようになり、同年 7 月以降、同賃料の支払を怠った。

(ウ) その後、X 2 と Y 6 (Y 3) は、令和 2 年 8 月 31 日頃から同年 9 月末頃にかけて

て、X 2 建物について、当時の居住者が退去した際の原状回復費用としての工事代金請求に関して紛争になった。その後、X 2 は、同年10月3日、Y 6 に対し、原状回復費用の請求に関してトラブルが発生した状態では同社に管理委託をお願いするのは申し訳ないとして、本件X 2 マスターリース契約の解約を検討している旨を伝えたところ、Y 6 は、解約はできない旨を返答した。

(エ) その後、前提事実のとおり、本件X 2 マスターリース契約の有効性についての見解の対立が生じ、X 2 は、X 2 建物の居住者の特定を行った。

(2) X 2 の請求1 についての検討

ア Y 4 の責任について

前記1(2)ア(ア)a 説示のとおり、Y 4 は、X 2 に対し、X 2 売買契約締結の際、X 2 物件のサブリース契約の賃料がマスターリース契約の賃料よりも低いことにつき、説明義務を負っていたというべきである。しかるに、前記認定事実アによれば、Y 4 は、X 2 売買契約締結の際、X 2 に対し、既に賃借人が居住していたにもかかわらず、賃貸借契約の具体的内容やその賃料を説明せず、転貸借賃料は5万円が原則である旨を説明した。したがって、Y 4 は、上記義務に違反した上、殊更上記逆ざや状態を隠して、X 2 契約を締結したといえる。

以上によれば、Y 4 は、X 2 売買契約締結に際して、信義則上の説明義務に違反した上、殊更上記逆ざや状態を隠して、X 2 契約を締結したというべきであるから、単に債務不履行責任を負うにとどまらず、不法行為責任を負う。

イ Y 6 の責任について

前記1(2)ア(イ)説示のとおりY 6 は、

Y 4 と共同不法行為者として不真正連帯債務を負う。

ウ X 2 の損害について

(ア) 前提事実、前記認定事実イ(ア)のとおり、X 2 物件の代金は1030万円から915万円に減額されたことが認められる。そうすると、前記1(2)ア(ウ)と同様の理由により、X 2 のX 2 物件に関する損害は、次の計算式のとおり83万7389円と認められる。

$$4万3000円 \times 12月 \div 915万円 = 5.63\%$$

$$3万9000円 \times 12月 \div 5.63\% = 831万2611円$$

$$915万円 - 831万2611円 = 83万7389円$$

(イ) 弁護士費用は8万円が相当である。

(ウ) 小計91万7389円

(3) X 2 の請求2 (Y 6 の責任のみ) についての検討

前提事実によれば、Y 6 は、既に本件X 2 マスターリース契約は解除されている(Y 6 は、解除の効力を争うところ、少なくとも賃料不払による債務不履行解除として有効であると解される。)にもかかわらず、X 2 物件に居住している者としてのX 3 の氏名を開示しなかったことが認められる。しかしながら、X 2 とY 6 との間の本件X 2 マスターリース契約上、転借人の氏名を開示することを定めた規定はなく、上記解除後に賃借人と転借人が直接交渉して改めて契約を締結するとしても、それについて賃借人が関与する権利はなく、また義務もないといえる。そうすると、Y 6 の上記行為は、X 2 の賃貸人としての権利を侵害する違法な行為とまではいえず、不法行為は成立しない。

(4) X 3 の請求 (Y 6 の責任のみ) についての検討

前提事実によれば、本件X 2 マスターリース契約は、令和2年11月5日にY 6 の債務不履行により解除されており(同解除が

有効であることは前述のとおりである。)、上記前提事実及び弁論の全趣旨によれば、同時点においてY6が本件X2サブリース契約上の債務を履行する見込みはないことが明らかである。他方で、前提事実によれば、X2は、本件X2マスターリース契約解除の意思表示の際、Y6に対し、X2建物の転借人の存在を明らかにするように求めた上、上記解除の後、転借人であるX3に対し、Y6を介さずX2に直接賃料を支払うように求めていたことが認められる。

これらの事情に照らせば、本件において、X2は、上記解除の時点で、もはやY6による転貸を許さない意思を示し、X3に対してY6を介さない直接の法律関係を主張したといえることができる。そうすると、上記解除の時点で、転借人であるY6において、転借人であるX3がX2に転借権を対抗し得る状態に回復することは、もはや期待し得ない状態であったといえる。したがって、X2サブリース契約におけるY6のX3に対する債務は、上記解除の時点で、社会通念に照らして履行不能であったというべきである。よって、本件X2サブリース契約は、X2からX3に対して目的物返還請求がされていなくても、履行不能により終了したといえる。

にもかかわらず、Y6は、X2による本件X2マスターリース契約の解除後も、同契約は解除されていないなどと述べて、X3への転貸賃料の請求を続けたため、X3は、無権原であるY6に対して賃料を支払ったことが認められる。したがって、Y6がX3から上記解除以降受領した賃料は法律上の原因がなく、不当利得に当たればかりか、Y6がX3に対しこれを請求し、受領したことは、X3を欺罔したものといえ不法行為に該当するから、Y6は、上記

賃料10万7900円及び弁護士費用1万7900円の合計11万8690円につき損害賠償責任を負う。

3 X5の請求について

(1) 認定事実

前提事実及び前記各認定事実に加え、各項に掲げた証拠及び弁論の全趣旨によれば、次のとおりの事実が認められる。

ア X5売買契約締結前の事情

(ア) H社以前のX5建物の所有者は、昭和59年11月29日から平成30年8月31日まで、Pであった。

(イ) Pは、平成24年11月25日頃、Qに対し、X5建物を賃貸する旨の合意をし、X5売買契約当時の賃料月額は4万2000円であった(以下「X5建物の原賃貸借契約」という。)

(ウ) Pは、平成24年11月25日頃、Qに対し、X5建物の原賃貸借契約に基づき、X5建物を引き渡した。

イ X5売買契約締結当時の事情

(ア) X5売買契約締結当時、上記アのとおりPとの間で賃貸借契約を締結していたQが、既に同物件に居住していた。

(イ) 本件X5マスターリース契約締結の際、Y4のX5売買契約に関する説明担当者は、同契約に係る契約書を持参して立会い、Y6の担当者は、立ち会うことがなかった。X5が、同契約の締結に際し、Y4の担当者と会ったのは、上記の一度しかない。

他方で、Y6は、上記契約書を用意した。

(ウ) Y4がX5売買契約締結の際にX5に交付した重要事項説明書には、「借家人に関する事項」について、「有」とのみ記載して、その契約内容についての記載がない。

(エ) X5 マスターリース契約の契約書第8条には、要旨、以下の事項が定められている。

a (3)項

サブリース契約の賃料について、原則6万1000円とし、但し、市況、人口動態、その他の事情を勘案し、上下35%の範囲でY6の裁量によって決めることができる。

b (4)項

本件X5マスターリース契約が更新される場合、令和3年10月29日から令和4年10月28日までの同契約上の賃料は、令和2年10月29日から令和3年10月28日までのサブリース契約上の賃料の総収入に8割5分を乗じ、これを12で除したものとする。

ウ X5 売買契約締結後の事情

(ア) X5は、令和元年10月21日頃、Y4との間で、X5 売買契約上の売買代金を1023万3000円へ減額する旨の合意をした。

(イ) Y6は、令和2年6月以降、X5に対し、本件X5マスターリース契約上の賃料の支払を怠った。

(2) X5の請求についての検討

ア Y4の責任について

前記1(2)ア(ア)a説示のとおり、Y4は、X5に対し、X5 売買契約締結の際、X5物件のサブリース契約の賃料がマスターリース契約の賃料よりも低いことにつき、説明義務を負っていたというべきである。しかるに、前記認定事実アによれば、Y4は、X5 売買契約締結の際、X5に対し、既に賃借人が居住していたにもかかわらず、賃貸借契約の具体的内容やその賃料を説明せず、転貸借賃料は6万1000円が原則である旨を説明した。

したがって、Y4は、上記義務に違反した上、殊更上記逆ざや状態を隠して、X5 売買契約を締結したといえる。

これに対し、Y4は、原賃貸借契約の内容を開示した旨主張するが、Y4から仲介依頼を受けていたB社が、X5に原賃貸借契約の存在を説明したことを認めるに足りる証拠はない。他にY4の上記主張を認めるに足りる的確な証拠はないから、同主張は認められない。

以上によれば、Y4は、信義則上の説明義務に違反した上、殊更上記逆ざや状態を隠して、X5 売買契約を締結したというべきであるから、単に債務不履行責任を負うにとどまらず、不法行為責任を負う。

イ Y6の責任について

前記1(2)ア(イ)説示のとおり、Y6は、Y4と共同不法行為者として不真正連帯債務を負う。

ウ X5の損害について

(ア) 前提事実、前記認定事実ア(ア)のとおり、X5物件の代金は1200万円から1023万3000円に減額されたことが認められる。そうすると、前記1(2)ア(ウ)と同様の理由により、X5のX5物件に関する損害は、次の計算式のとおり195万7138円と認められる。

$$\begin{aligned} &5万2000円 \times 12月 \div 1023万3000円 = 6.09\% \\ &4万2000円 \times 12月 \div 6.09\% = 827万5862円 \\ &1023万3000円 - 827万5862円 = 195万7138円 \end{aligned}$$

(イ) 弁護士費用は19万円が相当である。

(ウ) 小計214万7138円

4 X4の請求について

(1) 認定事実

前提事実及び前記各認定事実に加え、各項に掲げた証拠及び弁論の全趣旨によれば、次のとおりの事実が認められる。

ア X 4 売買契約締結前の事情

(ア) Y 4 以前の X 4 建物の所有者は、平成 19 年 9 月 28 日から Y 4 が同建物の所有権を取得する平成 30 年 8 月 31 日まで、R であった。

(イ) R は、平成 29 年 6 月 22 日頃、S に対し、賃料月額 5 万 5000 円及び管理費月額 3000 円の合計 5 万 8000 円で X 4 建物を賃貸する旨の合意をした（以下「X 4 建物の原賃貸借契約」という。）。

(ウ) R は、同日頃、S に対し、X 4 建物の原賃貸借契約に基づき、X 4 建物を引渡した。

イ X 4 売買契約締結当時の事情

(ア) X 4 売買契約締結当時、R との間で賃貸借契約を締結していた S が、既に同物件に居住していた。

(イ) 本件 X 4 マスターリース契約締結の際、Y 4 の X 4 売買契約に関する説明担当者が、同契約に係る契約書を持参して立ち会い、Y 5 の担当者は、立ち会うことがなかった。X 4 が、同契約の締結に際し、Y 4 の担当者と会ったのは、上記の一度しかない。

他方で、Y 5 は、上記契約書を用意した。

(ウ) Y 4 が X 4 売買契約締結の際に X 4 に交付した重要事項説明書には、「借家人に関する事項」について、「有」とのみ記載して、その契約内容についての記載がない。

(エ) 本件 X 4 マスターリース契約の契約書第 2 条(4)項には、転貸借契約上の賃料は、Y 5 が近隣相場・家賃動向・入居促進等を考慮の上、任意で決定できると定められている。

ウ X 4 売買契約締結後の事情

(ア) X 4 は、X 4 売買契約締結後、Y 4 と

の間で、X 4 売買契約上の売買代金を 1603 万 4000 円へ減額する旨の合意をした。

(イ) Y 5 は、令和 2 年 6 月以降、X 4 に対し、本件 X 4 マスターリース契約上の同月分の賃料の支払を遅滞するようになり、同年 8 月から 10 月分の賃料の支払を怠った。

(ウ) X 4 は、令和 2 年 10 月 21 日、被告 Y 2 と面談した。

(2) X 4 の請求についての検討

ア Y 4 の責任について

前提事実によれば、X 4 売買契約は、マスターリース契約を利用することによる賃料収入によって収益を獲得することを目的として、締結されたといえ、前記 1(2)ア(ア)a 説示のとおり、Y 4 は、X 4 に対し、X 4 売買契約締結の際、X 4 物件のサブリース契約の賃料がマスターリース契約の賃料よりも低いことにつき、説明義務を負っていたといえるべきである。しかるに、前記認定事実アによれば、Y 4 は、X 4 売買契約締結の際、X 4 に対し、既に X 4 建物には賃料等合計 5 万 8000 円で賃借人が居住していたにもかかわらず、賃貸借契約の具体的内容やサブリース賃料がマスターリース賃料よりも低額であることを説明しなかった。したがって、Y 4 は、上記義務に違反した上、殊更上記逆ざや状態を隠して、X 4 売買契約を締結したといえる。

これに対し、Y 4 は、原賃貸借契約の内容を開示した旨主張するが、これを認めるに足りる的確な証拠はないから、上記 Y 4 の主張は認められない。

以上によれば、Y 4 は、X 4 売買契約締結に際して、信義則上の説明義務に違反した上、殊更上記逆ざや状態を隠して、

X 4 売買契約を締結したというべきであるから、単に債務不履行責任を負うにとどまらず、不法行為責任を負う。

イ Y 5 の責任について

前記認定事実イ(ウ)によれば、Y 5 は、本件 X 4 マスターリース契約の締結に当たり、Y 4 の全面的な協力を得ていること、上記の真実のサブリース契約上の賃料を反映していない契約を Y 5 が準備していること、実際、Y 5 は、本件 X 4 マスターリース契約の締結後、1 年足らずで賃料の支払を滞らせていることなどからすれば、Y 5 と Y 4 との間の関連共同性は優に認められる。

これに対し、Y 5 は、Y 4 が原賃貸借契約の内容を開示した旨主張するが、これを認めるに足りる的確な証拠はないから、上記 Y 5 の主張は認められない。

ウ X 4 の損害について

(ア) 前提事実、前記認定事実ウ(ア)のとおり、X 4 物件の代金が1800万円から1603万4000円に減額されたことが認められる。そうすると、前記 1 (2) ア(ウ)と同様の理由により、X 4 の X 4 物件に関する損害は、次の計算式のとおり460万5429円と認められる。

$$8万1500円 \times 12月 \div 1603万4000円 = 6.09\%$$

$$5万8000円 \times 12月 \div 6.09\% = 1142万8571円$$

$$1603万4000円 - 1142万8571円 = 460万5429円$$

(イ) 弁護士費用は46万円が相当である。

(ウ) 小計506万5429円

5 X 1、X 2、X 5、X 3 及び X 4 の Y 2 に対する請求について

(1) 認定事実

前提事実及び前記各認定事実に加え、各項に掲げた証拠及び弁論の全趣旨によれば、次のとおりの事実が認められる。

ア Y 4 と B 社との間の取引について、

Y 2、B 社の代表者 C の他、両社の従業員複数によるラインのグループが作成され、連絡や交渉に用いられていた。

イ Y 2 は、Y 4 と B 社との間の取引について、Y 4 の業務執行としての意思決定を行っていた。

ウ Y 2 は、Y 1 に対し、上記イの取引に関し、指示を出していた。また、Y 1 のことは呼び捨てにしていた。

エ Y 2 は、B 社代表者の C から、「社長」と呼ばれていた。

オ Y 4 と B 社との間のラインのやり取りの記録については、その一部を抜粋して提出された証拠であることが明らかである。しかしながら、提出された部分につき、改ざんがされたことを裏付ける客観的な証拠はなく、Y 2 自身も、改ざんの可能性を指摘する供述をするにとどまり、真正な記録を提出することはしていないことを考慮すれば、少なくとも提出された部分については、当時のラインのやり取りを正確に反映したものであり信用できるものといえる。

(2) 検討

ア 前記認定事実(1)イ、ウによれば、Y 2 は、Y 4 の業務執行に関する意思決定をしており、Y 4 及び Y 5 の代表取締役である Y 1 に対し呼び捨てで指示を出す立場にあったといえる。また、B 社の C から Y 2 は「社長」と呼ばれている点について、Y 2 は、かつて A 社の社長であったからそのように呼ばれているという趣旨の主張をするが、そうであるとしても、現在 Y 4 の代表取締役である Y 1 も参加しているラインのグループにおいてこのような呼称を用いることは不自然であり、Y 2 の上記主張は採用することができない。

そうすると、Y 2は、Y 4を実質的に経営していたと認めるのが相当である。

イ Y 5は、前提事実のとおりY 4と同様にY 1が代表取締役を務めており、Y 4と密接な関係を有する会社であることからすれば、上記アの事情に照らし、同様にY 2がY 5を実質的に経営していたと認めるのが相当である。

ウ また、前提事実によれば、Y 2は、Y 6を発起設立し、その業務全体を行っていたといえる。前記1ないし5説示のとおり、Y 6は、Y 5及びY 4と一体となって、原告らを含む顧客等との取引をしていたことが明らかである。したがって、Y 2は、Y 6についても実質的に経営していたと認めるのが相当である。

エ 以上によれば、Y 2は、Y 6、Y 5及びY 4を実質的に経営し、その意思決定を行っていた者といえ、上記各被告らの不法行為を自ら行い、又は従業員に行わせたことは明らかであるから、会社法429条1項の類推適用による任務懈怠責任を負うか否かはともかく、少なくともY 4、Y 6及びY 5との共同不法行為責任を負うといえる。

6 X 4のY 1に対する請求について

Y 1は、Y 4及びY 5の代表取締役として、上記各Y 5及びY 4のX 4に対する不法行為を何ら防止することはなかったのであるから、少なくとも重大な過失によりその任務を怠ったといえ、会社法429条1項の任務懈怠責任を負うといえる。

7 X 1、X 2、X 5及びX 3のY 3に対する請求について

Y 3は、Y 6の代表取締役として、上記各Y 6のX 1、X 2、X 5及びX 3に対する不法行為を何ら防止することはなかったのであるから、少なくとも重大な過失によ

りその任務を怠ったといえ、会社法429条1項の任務懈怠責任を負うといえる。

《第一審》

X 6の請求について

(1) Y 5の責任について

ア 本件X 6マスターリース契約の成否について

本件X 6マスターリース契約については、証拠によれば、T社がX 6に交付した平成31年1月31日付け賃料等精算書には、「貸主業務代行契約（手数料5.4%）」との記載があるものの、その具体的内容は、T社がX 6に支払う「賃料」から、T社が取得する「職務代行手数料」等を差し引いた額をX 6の口座に振り込むというものであり、同精算書の記載が委任契約を規定するものであるとか、これを読んだX 6がT社との契約やそれを引き継いだY 5との契約が委任契約であると認識することは考えられないから、X 6の本件X 6マスターリース契約不成立の主張は採用できない。

イ 詐欺の成否について

X 6は、Y 2が契約解除には当然に立退料支払義務がある旨述べてX 6を欺罔したと主張するが、これを認めるに足りる客観的な証拠はなく、Y 2による詐欺を認めることはできない。したがって、X 6の本件解除合意、本件立退料合意及び本件清算合意の取消を理由とする立退料の返還請求及び未払賃料請求はいずれも理由がない。

ウ Y 5による説明義務違反の債務不履行の有無について

証拠によれば、賃料減額リスク等のX 6の主張する各契約条項については、令和2年3月11日付けの建物賃貸借契約書にいずれも明記されているから、この

ことについてY5が説明を怠ったと認めるに足る証拠はない。したがって、X6のY5の説明義務違反を理由とする本件X6マスターリース契約解除の主張は採用できない。

- (2) 以上によれば、上記各主張を前提としたX6の主張（他の被告に対する主張も含む。）はいずれも採用できない。

〈控訴審〉

当審における控訴人らの主張（補充主張）に対する判断

- (1) X2の請求1について

Y4、Y6、Y2及びY3は、X2の請求1について、X2物件は、令和元年8月7日、FからY4に売却され、Y4とY6との間でマスターリース契約を締結したものの、この時点では転貸借はされておらず、X2が上記マスターリース契約の承継を希望しなかったため、解除されたものであり、X2売買契約締結の際、賃貸借契約は存在せず、空室であったことをX2も認識していたのであるから、上記控訴人らの不法行為は成立しない旨主張し、これを裏付ける証拠として、FとY4との間の上記売買契約に関する重要事項説明書を提出する。

しかしながら、Y4が作成し、X2売買契約締結前にX2に示されたX2物件に係る物件概要資料には、同物件が賃貸中であることが明記されており、上記売買契約に係る重要事項説明書においても借家人がいる旨記載されていたのであって、同借家人がY6であるとうかがうこともできない上、Y4ないしY6が、X2に対し、上記控訴人らが主張する事情を説明していたことを裏付ける証拠もなく、控訴人らが当審に至り提出した上記重要事項説明書の記載内容にもわかに措信することができない。

したがって、上記控訴人らの主張は採用

することができない。

- (2) Y6の不法行為責任について

Y6は、逆ざや状態のマスターリース契約自体が違法となることはなく、X1、X2及びX5に対し、逆ざや状態のマスターリース契約書を準備したことをもって、Y4との共同不法行為責任を負うことはない旨主張する。

この点、引用に係る補正後の原判決説示のとおり、Y6は、X1、X2及びX5に対し、逆ざや状態のマスターリース契約書の準備をしたのみならず、Y2主導の下、Y4が逆ざや状態であることについての説明義務を怠り、むしろ殊更逆ざや状態であることを隠して、上記被控訴人らと不動産売買契約を締結することに加担し、上記マスターリース契約から1年足らずで賃料の支払を懈怠するようになったというのであるから、Y4及び控訴人Y2との間の関連共同性が認められ、共同不法行為責任を負うものといえる。

したがって、Y6の上記主張は採用することができない。

- (3) Y2の不法行為責任について

Y2は、Y4、Y6及びY5の事実上の取締役ではなく、仮にそうであったとしても、本件における各不動産売買契約は、X1及びX5に不動産販売仲介を行ったB社の代表者Cが仕切っていたのであり、これに巻き込まれたY2が不法行為責任を負うことはない旨主張する。

この点、Y2は、Y4、Y6及びY5を実質的に経営し、その意思決定を行っていた者といえ、上記控訴人らの不法行為を自ら行い、又は従業員に行わせたものと認められ、会社法429条1項の類推適用による任務懈怠責任を負うか否かはともかく、少なくともY4、Y6及びY5との共同不法

行為責任を負うものといえることは、引用に係る補正後の原判決における説示のとおりである。なお、Y 2 は、同人と C、Y 1、Y 4 の従業員らとの間で行われた LINE 上のやり取りの記録の真正ないし信用性についてもかかる主張するところ、かかる主張を採用することができないことも引用に係る補正後の原判決において説示したとおりであり、Y 2 の当審における文書提出命令の申立ては必要性が認められないことからこれを却下したものである。

したがって、Y 2 の上記主張は採用することができない。

(4) その他控訴人らが主張する事情は、当裁判所の判断を左右しない。

[結論]

〈第一審〉

以上によれば、

- 1 X 1 の請求、X 2 の請求 1 及び X 5 の請求は、Y 4 については不法行為に基づく、Y 6 については共同不法行為に基づく、Y 2 については共同不法行為及び会社法 429 条 1 項の類推適用に基づく及び Y 3 は会社法 429 条 1 項に基づく損害賠償請求として、それぞれ 662 万 2220 円、91 万 7389 円及び 214 万 7138 円の支払を求める限度で理由があるからこれを認容し、
- 2 X 3 の請求は不法行為に基づく損害賠償請求として理由があるからこれを認容し、
- 3 X 4 の請求は、Y 4 については不法行為に基づく、Y 5 については共同不法行為に基づく、Y 2 については共同不法行為及び会社法 429 条 1 項の類推適用に基づく並びに Y 1 は Y 4 及び Y 5 の取締役として会社法 429 条 1 項に基づく損害賠償請求として 506 万 5429 円の支払を求める限度で理由があるからこれを認容し、

- 4 X 2 の請求 2 及び X 6 の請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとし、よって主文のとおり判決する。

〈控訴審〉

以上によれば、X 3 の請求を全部認容し、その余の被控訴人らの請求を一部認容し、X 3 を除く被控訴人らのその余の請求を棄却した原判決は相当であって、本件控訴はいずれも理由がないから、これを棄却することとして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

○売主業者とサブリース業者の不法行為について

- ・サブリースの形式をとることで賃料は適正であろうと思わせているが、問題の本質はサブリースのところにあるのではなく、本来支払うべき額よりも高い額を支払うことにして収益性の良い物件と見せているところが問題ではないか。
- ・本事例ではサブリース業者を入れて逆ざやにして当該物件の価値を上げて見せるということが問題になったものだが、売主業者が収益性を良く見せるためにダミーの借主との賃貸借契約とする場合も同様で、売主業者は売買契約締結に際して信義則上の説明義務に違反したという判断になるのではないか。
- ・共同不法行為に関して、売主業者とサブリース業者との密接な関係はサブリース業者の責任のところで言及されているので、本事例のような違法なからくりを認識していたかどうかは売主業者の責任の根本になると思われる。
- ・逆ざやサブリースではマスターリース契約が解約されるとオーナーはエンドユーザーと賃貸借契約を続けなければならず、低額のエンド賃料が表面化して、当該物件の価

値が下がるのがはっきりと分かる。

- ・判決文にあるように、収益物件で殊更策を弄して利回りを高く見せるとするのは信義則上の義務に違反すると考えられ、逆ざやサブリースで賃料改定条項があったら収益が下がることが目に見えているのだから信義則に反すると思われる。
- サブリース収益物件に係るトラブル防止のための方策について
 - ・サブリース収益物件ということを知らずに買うことになるのは、中途半端に投資に興味を持っている人がセールスされて訳も分からず買ってしまっているからではないか。
 - ・周辺の賃料をよく調べてから買うように注意喚起をする必要があるのではないか。
 - ・所有者が自分の所有物件に誰が住んでいるのか分からないのはおかしいので、賃貸住宅管理業法を改正して説明義務の対象を増やすといった行政上の対応や個人情報保護の例外扱いといった対応ができないか。
 - ・逆ざやの状態は物件価値に影響するので逆ざやであることを開示させられないか。
 - ・収益率の根拠を示させることによって、問題となる虚偽の収益率に対して広く網をかけられるのではないか。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

I. 参考法令等

1. 民法

(不法行為による損害賠償)

第709条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(共同不法行為者の責任)

第719条 数人が共同の不法行為によって他人に損害を加えたときは、各自が連帯してその損害を賠償する責任を負う。共同行為者のうちいずれの者がその損害を加えたかを知ることができないときも、同様とする。

2 行為者を教唆した者及び幫ほう助した者は、共同行為者とみなして、前項の規定を適用する。

2. 会社法

(代表者の行為についての損害賠償責任)

第350条 株式会社は、代表取締役その他の代表者がその職務を行うについて第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。

(役員等の第三者に対する損害賠償責任)

第429条 役員等がその職務を行うについて悪意又は重大な過失があったときは、当該役員等は、これによって第三者に生じた損害を賠償する責任を負う。

2 次の各号に掲げる者が、当該各号に定める行為をしたときも、前項と同様とする。ただし、その者が当該行為をすることについて注意を怠らなかったことを証明したときは、この限りでない。

一 取締役及び執行役 次に掲げる行為

イ 株式、新株予約権、社債若しくは新株予約権付社債を引き受ける者の募集をする際に通知しなければならない重要な事項についての虚偽の通知又は当該募集のための当該株式会社の事業その他の事項に関する説明に用いた資料についての虚偽の記載若しくは記録

ロ 計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書並びに臨時計算書類に記載し、又は記録すべき重要な事項についての虚偽の記載又は記録

ハ 虚偽の登記

- ニ 虚偽の公告（第四百四十条第三項に規定する措置を含む。）
- 二 会計参与 計算書類及びその附属明細書、臨時計算書類並びに会計参与報告に記載し、又は記録すべき重要な事項についての虚偽の記載又は記録
- 三 監査役、監査等委員及び監査委員 監査報告に記載し、又は記録すべき重要な事項についての虚偽の記載又は記録
- 四 会計監査人 会計監査報告に記載し、又は記録すべき重要な事項についての虚偽の記載又は記録

3. 弁護士法 (報告の請求)

- 第23条の2** 弁護士は、受任している事件について、所属弁護士会に対し、公務所又は公私の団体に照会して必要な事項の報告を求めることを申し出ることができる。申出があつた場合において、当該弁護士会は、その申出が適当でないと認めるときは、これを拒絶することができる。
- 2 弁護士会は、前項の規定による申出に基づき、公務所又は公私の団体に照会して必要な事項の報告を求めることができる。

II. 参考裁判例

《下級審裁判例》

1. R4.1.28 東京地裁 RETIO130-128

- 投資用ワンルームマンション3室を購入した買主が、購入価格が実勢価格を大幅に上回るもので、売主宅建業者の営業担当者には価格に関する正確な情報を提供しなかった説明義務違反があったと主張して、損害賠償金の支払を求め、営業担当者には投資に係る重要な事項の説明義務違反があったとして、買主の請求が一部認容された事例

2. R1.9.26 東京高裁 RETIO118-102

- 売主宅建業者から投資用マンション2室を購入した買主が、売主に違法な勧誘行為があったとして損害賠償請求した事案において、売主宅建業者は少なくともマンション投資についての空室リスク、家賃滞納リスク、価格下落リスク、金利上昇リスク等を分かりやすく説明する義務を怠ったとして、買主の請求が一部認容された事例

3. H21.12.28 東京地裁 RETIO82-164

- 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売主業者とのサブリース契約に基づく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て、損害賠償請求が認められた事例

4. R4.3.29 東京地裁 RETIO132-118

- 収益物件の投資利回りの基礎となる収益に屋外広告物賃料収入が含まれていたところ、実際には条例の規制により予定した収益が見込めず、売主宅建業者の調査説明義務違反があったとして、買主が損害賠償請求した事案において、投資用物件の売主宅建業者には想定利回りの基礎となる収益の額に影響を及ぼし得る法令上の制限を説明する義務があるとして、その請求が一部認容された事例

III. 参考資料

1. 本件売買契約の概要（抜粋）

《不動産売買契約書》

- (1) X 1 物件 a、X 2 物件、X 4 物件、X 5 物件の不動産売買契約書（抜粋）

第5条（売主の義務）

売主は、買主に対し、本物件について第4条の所有権移転時期までにその責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、買主の完全な所有権等の行使を阻害する一切の負担を除去抹消しなければならない。また、売主は、本物件引渡しまでは保管に関する一切の責任を負うものとする。

特記事項（X 1 物件 a、X 2 物件、X 5 物件）

- ①本物件は未だに登記名義人が所有しているので、本物件の所有権を移転する売主の義務については、売主が売買代金を受領した時に、その履行を引き受けた本物件の登記名義人である所有者が、買主にその所有権を直接移転する方法で履行することにする。
- ②買主の本物件の登記名義人に対する「本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示」は登記名義人からの受益の意思表示の受領委託を受けている売主に本契約をもって行うこととする。

(2) X 1 物件 b の不動産売買契約書（抜粋）

第5条（売主の義務）

売主は、買主に対し、本物件について第4条の所有権移転時期までにその責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、買主の完全な所有権等の行使を阻害する一切の負担を除去抹消しなければならない。また、売主は、本物件引渡しまでは保管に関する一切の責任を負うものとする。

2 但し、本件売買は別添の賃貸借契約書に基づく賃借権については、その負担がある事を買主は承知して購入するものである為、当該賃借権のみについては、売主はそ

の除去抹消の責を負わない。

- 3 買主は、前項の賃貸借契約の賃借人の地位を買主に承継し、買主はこれを承認するものとする。万一、本件売買が完了するまでの間に、当該賃貸借契約が解約された、または解約する事が決定した場合には、売主はその旨を可及的速やかに買主に通知し、買主はこれを了承するものとする。
- 4 本件売買の引渡し前に当該賃貸借契約が解約された場合は、売主の責任と負担において原状回復した後、買主に引き渡すものとする。

特記事項

- ①本物件は未だに登記名義人が所有しているので、本物件の所有権を移転する売主の義務については、売主が売買代金を受領した時に、その履行を引き受けた本物件の登記名義人である所有者が、買主にその所有権を直接移転する方法で履行することにする。
- ②買主の本物件の登記名義人に対する「本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示」は登記名義人からの受益の意思表示の受領委託を受けている売主に本契約をもって行うこととする。

2. 本件重要事項説明書（抜粋）

(1) X 1 物件 a、X 2 物件、X 4 物件、X 5 物件の重要事項説明書（抜粋）

【5】借家人に関する事項

借家人の有無 有

借家人の氏名（記載なし）

借家人が有する権利の形態（記載なし）

契約内容 月額賃料（記載なし）

管理費等（記載なし）

合計（記載なし）

契約期間（記載なし）

備考（記載なし）

【6】 専有部分のその他の利用の制限 有

【20】 添付資料 売買契約契約書、登記簿謄本

(2) X 1 物件 b の重要事項説明書 (抜粋)

【5】 借家人に関する事項

借家人の有無 有

借家人の氏名 (記載なし)

借家人が有する権利の形態 売主との間で締結した区分建物賃貸借契約に基づく短期賃貸借

契約内容 月額賃料 (記載なし)

管理費等 (記載なし)

合計 (記載なし)

契約期間 (記載なし)

備考 買主は上記賃貸借契約について、売主より賃貸人としての地位を継承していただきます。

【6】 専有部分のその他の利用の制限 無

【20】 添付資料 売買契約契約書、登記簿謄本

3. マスターリース契約書 (X 1 物件 a 抜粋)

第 2 条 (転貸条件)

- (1) 乙は本物件を乙の判断において随時転借人に転貸できるものとする。
- (2) 乙と転借人との転貸借契約は、転借人との間で別に定める建物賃貸借契約書により締結するものとする。
- (3) 転借人の選考と決定については乙の裁量に委ねるものとし、甲は一切これを妨げないものとする。
- (4) 転借料・礼金・敷金等の転借条件については、近隣相場・家賃動向・入居促進等を考慮の上、乙が任意で決定できるものとする。

第 3 条 (委託業務内容)

- (1) 乙と転借人との間で定める建物賃貸借契

約書の作成・契約の締結・更新・解約・敷金精算等の業務。

- (2) 転借人に対する本物件の使用指導ならびに契約内容・管理規則の遵守指導。
- (3) 転借人と近隣住民とのクレーム処理。
- (4) 建物賃貸借契約違反者への注意・契約解除・更新拒否などの業務。
- (5) 本物件内外の損傷等の点検・修理。
- (6) 転借人退去時の修繕内容・修繕箇所の確認・修繕及び転借人からの修繕費用の徴収。
- (7) 転借人退去時の公共料金等精算の確認。

第 5 条 (賃料)

- (1) 本契約における乙が甲に支払う賃料は、月額80,500円とし、乙は毎月末日に当月分を甲指定の銀行口座に振込み支払うものとする。但し、1ヶ月未満の賃料は日割計算とする。

第 8 条 (賃料の設定)

- (1) 本契約の転貸借は、市況、人口動態が刻々と変化するなかで、継続的に入居を確保したい賃貸人は、賃借人 (転貸人) の集客力を当てにしたいという要望があったが、賃借人 (転貸人) は原賃貸借賃料を定額にした場合、当該原賃貸借賃料が本物件の転貸借賃料に比し高額になるリスクを負担することになる。原賃貸借の賃貸人の要望と賃借人のリスクを適正なものとし、本契約の転貸借成立せしめるには、原賃貸借賃料を市況、人口動態の変化に合わせ適正に決定する必要がある。そこで、本契約の更新に際し、過去1年分の転貸借賃料の総収入をベースに、更新後の1年間の原賃貸借賃料を決定するスキームが必要となった。原賃貸借契約である本契約の賃貸人及び賃借人は、上記本契約を締結する目的、趣旨を

十分に勘案し、原賃貸借賃料を下記の方法で決定されることには十分な経済的合理性が存在することを踏まえ、事実上及び法律上の不服を一切申し立てないものとする。

- (2) 契約の始期である2019年12月20日において、原賃貸借賃料は80,500円とし、当該原賃貸借賃料は2020年12月19日まで継続するものとする。
- (3) 転賃貸借賃料に関しては、原則94,000円とし、但し、市況、人口動態、その他の事情を勘案し、上下35%の範囲で賃借人（転賃人）の裁量によって決めることができるものとする。
- (4) 原賃貸借の契約が更新される場合、2020年12月20日から2021年12月19日までの原賃貸借賃料は、次の定めに従い決定されるものとする。2019年12月20日から2020年12月19日までの転賃貸借賃料の総収入をベースに8割5分を乗じ、これを6で除したものを、2020年12月20日から2021年12月19日原賃貸借月額賃料とする。
- (5) 2021年12月20日以降の1年毎の原賃貸借契約の更新に際しても、上記と同様に、更新前の1年間の転賃貸借賃料の総収入をベースに8割5分を乗じ、これを12で除したものを、原賃貸借賃料として決定されていくものとする。
- (6) 賃借人（転賃人）は、原賃貸借賃料が更新される2週間前までに、更新後の原賃貸借賃料額を賃借人に通知するものとする。
- (7) 更新の際の契約内容は、本契約と同一とし、その他特別の合意が書面によってなされない限り、原賃貸借賃料に関しても本条項の合意が有効として扱われ、更新の度に機械的に決定されるものとする。

る。

第15条（期間内の解約）

乙は、甲に対して少なくとも1ヶ月前に解約の申入れを行なうことにより、本契約を解約することができる。

おわりに

委員会における指摘事項にもあるとおり、本事案ではサブリース業者を入れて逆ざやにして収益性の良い物件と見せて売買価格を引き上げていることが問題で、売主業者は売買契約締結に際して信義則上の説明義務に違反したものと考えられる。

サブリース収益物件に係るトラブルは、比較的若い方や中途半端に投資に興味を持っている方に多く、セールスされて株式投資のように買ってしまっているケースも少なくないと思われる。収益物件の購入に際して周辺賃料をよく調査するなど、購入者への注意喚起も必要であろう。

また、国土交通省担当者の意見等にもあるとおり、宅建業者においては、サブリース収益物件の購入者に対して、購入物件がサブリース収益物件であること、借地借家法の適用によりオーナーからの解約には正当な事由が必要であること、賃料が減額される場合があること、契約期間中に解約される場合があること、収益物件購入には付随して維持修繕費負担等のリスクがあることなどを重要事項説明にてきちんと説明する必要があると思われる。

[時系列]

年月日	内容
	【X 1】
X 1 物件 a 売買契約締結前	<ul style="list-style-type: none"> • X 1 物件 a の所有者 D は、N に対し、賃料月額 4 万 2000 円及び管理費月額 8000 円（合計月額 5 万円）で賃貸する旨を合意し、引き渡した。
令和元年 12 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> • Y 4 は、X 1 に対し、X 1 物件 a を 1260 万円で売却（X 1 物件 a の売買契約締結）。 • 売買契約締結当時、X 1 物件 a の所有者（登記名義人）は D で、N が居住しており、その頃に D は X 1 物件 a を Y 4 に売却。 • X 1 は X 1 物件 a の売買契約締結の際、Y 6 との間で、Y 6 が転貸人となる転貸借契約（サブリース契約）の締結を目的として、本件 X 1 マスターリース契約 a を締結（賃料月額 8 万 500 円）。
令和元年 12 月 20 日頃	<ul style="list-style-type: none"> • X 1 は、Y 4 との間で、X 1 物件 a 売買契約の売買代金を 1039 万 7000 円へ減額合意。 • D から X 1 へ X 1 物件 a の所有権移転登記（令和元年 12 月 20 日売買）。
X 1 物件 b 売買契約締結前	<ul style="list-style-type: none"> • X 1 物件 b の所有者 E は、O に対し、賃料月額 3 万 1000 円及び管理費月額 9000 円（合計月額 4 万円）で賃貸する旨を合意し、引き渡した。
令和 2 年 2 月 3 日	<ul style="list-style-type: none"> • Y 4 は、X 1 に対し、X 1 物件 b を 700 万円で売却（X 1 物件 b の売買契約締結）。 • 売買契約締結当時、X 1 物件 b の所有者（登記名義人）は E で、O が居住しており、その頃に E は X 1 物件 b を Y 4 に売却。 • X 1 は X 1 物件 b の売買契約締結の際、Y 6 との間で、Y 6 が転貸人となる転貸借契約（サブリース契約）の締結を目的として、本件 X 1 マスターリース契約 b を締結（賃料月額 6 万 1000 円）。
令和 2 年 2 月 25 日頃	<ul style="list-style-type: none"> • X 1 は、Y 4 との間で、X 1 物件 b 売買契約の売買代金を 605 万 4000 円へ減額合意。 • E から X 1 へ X 1 物件 b の所有権移転登記（令和 2 年 2 月 25 日売買）。
令和 2 年 9 月以降	<ul style="list-style-type: none"> • Y 6 は、X 1 に対し、本件 X 1 マスターリース契約 a 及び b の賃料の支払を怠った。
令和 3 年 1 月 24 日	<ul style="list-style-type: none"> • X 1 は、書面により Y 6 に対し、4 ヶ月分の賃料不払、契約時に従前の所有者と居住者との間に賃貸借契約が存在していることやマスターリース契約とサブリース契約の賃料の逆ざや状態、オーナーに不利な契約内容になっていることなどの説明義務違反、賃料を滞納しながら法外な解決金の支払を要求する言動があることなどから信頼関係が破壊されていることを理由として、本件 X 1 マスターリース契約 a 及び b を解除する意思表示をした。

	【X2】【X3】
令和元年 8 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 2 物件の所有者 F は、Y 4 に対し X 2 物件を売却。
令和元年 11 月 30 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 4 は、X 2 に対し、X 2 物件を 1030 万円で売却（X 2 物件の売買契約締結）。 ・ 売買契約締結当時、X 2 物件の所有者（登記名義人）は F で、居住者がいた。 ・ X 2 は X 2 物件の売買契約締結の際、Y 6 との間で、Y 6 が転貸人となる転貸借契約（サブリース契約）の締結を目的として、本件 X 2 マスターリース契約を締結（賃料月額 4 万 3000 円）。
令和元年 12 月 6 日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 2 は、Y 4 との間で、X 2 物件売買契約の売買代金を 915 万円へ減額合意。 ・ F から X 2 へ X 2 物件の所有権移転登記（令和元年 12 月 6 日売買）。
令和 2 年 5 月以降	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 6 は、本件 X 2 マスターリース契約の賃料の支払を遅滞するようになり、同年 7 月以降、同賃料の支払を怠った。
令和 2 年 8 月 31 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 6 は、X 2 に対し、X 2 物件について原状回復費用として工事代金を請求。その後、同工事代金の支払をめぐる、X 2 と Y 6 の見解が対立。
令和 2 年 10 月 3 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 2 は、Y 6 に対し、原状回復費用の請求に関してトラブルが発生した状態では同社に管理委託をお願いするのは申し訳ないとして、本件 X 2 マスターリース契約の解約を検討している旨を伝えたところ、Y 6 は、解約はできない旨を返答した。
令和 2 年 10 月 27 日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 6 は、X 3 に対し、X 2 物件を賃貸する旨を合意、引き渡し（賃料月額 3 万 7000 円及び管理費等月額 2000 円の合計月額 3 万 9000 円）。
令和 2 年 11 月 5 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 2 は、書面により Y 6 に対し、賃料滞納、及び、原状回復費用の請求について架空請求であることや X 2 の同意を得ない無断工事であることから不当請求であることを理由に、本件 X 2 マスターリース契約を解除する意思表示をした。
令和 2 年 11 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 2 の代理人である G 弁護士は、X 3 と面会をし、同人に対し、本件 X 2 マスターリース契約が解除されたことを理由に、以後、賃料については X 2 に直接支払うように求めた。
令和 2 年 11 月 10 日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 3 は、Y 6 に対し、G 弁護士からの連絡を受け取ったことを相談したところ、Y 6 は、X 3 に対し、本件 X 2 マスターリース契約は解除されておらず、従前のおり同社に対して賃料を支払うようにと説明した。

令和2年11月22日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 6 は、G 弁護士に対し、X 2 物件による解除の主張の根拠となる事実は真実でなく、G 弁護士が X 2 物件の転借人に対して接触して本件 X 2 マスターリース契約の解除を理由に X 2 に対して直接賃料を支払うように要求する行為が、自力救済に該当するなどとして抗議した。 ・ その際、Y 6 は、X 2 に対し、本件 X 2 マスターリース契約を前提にした転借人の存在及びその者との間の賃貸借契約書を開示しなかった。
令和3年1月23日	<ul style="list-style-type: none"> ・ G 弁護士は、横浜地方裁判所に対して X 2 物件につき占有者不特定の占有移転禁止の仮処分を申し立て、同決定に基づき、保全執行を実施し、執行時に X 2 物件に居住して占有していた者を X 3 と特定した。 ・ X 3 は、X 2 との間で、令和2年11月10日以降の賃料相当損害金を支払う旨の合意をした。X 3 は、後日、X 2 に対し、上記合意に基づき、令和2年11月10日以降の賃料相当損害金を支払った。
令和3年1月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 3 は、Y 6 に対し、令和2年10月、11月、12月に支払った同年11月10日以降の賃料合計10万7900円の返還を求めた。
	【X 5】
平成24年11月25日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 5 物件の所有者 P は、Q に対し、賃貸する旨を合意し、引き渡した。
平成30年8月31日	<ul style="list-style-type: none"> ・ P から H 社へ X 5 物件の所有権移転登記（平成30年8月31日売買）。
令和元年10月21日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 4 は、X 5 に対し、X 5 物件を1200万円で売却（X 5 物件の売買契約締結）。 ・ 売買契約締結当時、X 5 物件の所有者（登記名義人）は H 社で、Q が居住しており（賃料月額4万2000円）、その頃に H 社は X 5 物件を Y 4 に売却。 ・ X 5 は、売買契約締結の際、Y 6 との間で、Y 6 が転貸人となる転貸借契約（サブリース契約）の締結を目的として、本件 X 5 マスターリース契約を締結（賃料月額5万2000円）。 ・ X 5 は、同日頃、Y 4 との間で、X 5 物件の売買契約上の売買代金を1023万3000円へ減額合意。 ・ H 社から X 5 へ X 5 物件の所有権移転登記（令和元年10月29日売買）。
令和2年6月以降	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 6 は、X 5 に対し、本件 X 5 マスターリース契約上の賃料の支払を怠った。
令和2年12月8日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 5 は、書面により Y 6 に対し、令和2年6月から11月分合計6か月分の賃料の支払を怠っていることを理由に、同日から7日以内に同賃料を支払わない場合には、本件 X 5 マスターリース契約を解除する意思表示をした。

	【X4】
平成 29 年 6 月 22 日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 4 物件の所有者 R は、 S に対し、 賃料月額 5 万 5000 円及び管理費月額 3000 円 (合計月額 5 万 8000 円) で賃貸する旨を合意し、引き渡した。
平成 30 年 8 月 31 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ R から Y 4 へ X 4 物件の所有権移転登記 (平成 30 年 8 月 31 日売買)。
令和元年 8 月 10 日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 4 は、 X 4 に対し、 X 4 物件を 1800 万円で売却 (X 4 物件の売買契約締結)。 ・ 売買契約締結当時、 X 4 物件の所有者 (登記名義人) は Y 4 で、 S が居住していた。 ・ X 4 は、 売買契約締結の際、 Y 5 との間で、 Y 5 が転借人となる転貸借契約 (サブリース契約) の締結を目的として、 本件 X 4 マスターリース契約を締結 (賃料月額 8 万 1500 円)。 ・ 本件 X 4 マスターリース契約では、 Y 5 が転貸人、 Y 6 が転借人となり、 Y 6 が再転貸人となり、 エンドユーザーに対して再転貸する旨の合意がされた。
令和元年 8 月 19 日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 4 は、 X 4 物件の売買契約締結後、 Y 4 との間で、 X 4 物件の売買契約上の売買代金を 1603 万 4000 円へ減額合意。 ・ Y 4 から X 4 へ X 4 物件の所有権移転登記 (令和元年 8 月 19 日売買)。
令和 2 年 6 月以降	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 5 は、 X 4 に対し、 本件 X 4 マスターリース契約上の同月分の賃料の支払を遅滞するようになり、 同年 8 月から 10 月分の賃料の支払を怠った。
令和 2 年 11 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 4 は、 書面により Y 5 に対し、 令和 2 年 8 月から 10 月分合計 3 か月分の賃料の支払を怠っていること、 Y 5 が X 4 と音信不通になっていることから、 両者間の信頼関係が完全に破壊されていることを理由に本件 X 4 マスターリース契約を解除する意思表示をした。
	【X6】
平成 30 年 12 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ T 社は、 X 6 に対し、 X 6 物件を 980 万円で売却 (X 6 物件の売買契約締結)。 ・ 売買契約締結当時、 X 6 物件の所有者 (登記名義人) は U であった。
平成 31 年 1 月 31 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 6 は、 売買契約締結の際、 X 6 物件の購入代金として、 銀行から、 融資年数 30 年、 月返済額 2 万 2419 円として、 560 万円の融資を受けることとし、 同融資は、 平成 31 年 1 月 31 日に実行された (X 6 は、 同年 2 月 28 日から上記融資の返済を開始)。 ・ U から X 6 へ X 6 物件の所有権移転登記 (平成 31 年 1 月 31 日売買)。

令和 2 年 3 月 11 日	<ul style="list-style-type: none"> • X 6 は、Y 5 との間で、Y 5 が転貸人となる転貸借契約（サブリース契約）の締結を目的として、本件 X 6 マスターリース契約を締結（賃料月額 4 万 6975 円）。
令和 2 年 9 月 12 日	<ul style="list-style-type: none"> • X 6 は、Y 5 に対し、本件 X 6 マスターリース契約上の未払賃料の支払を催告した。
令和 2 年 10 月 2 日	<ul style="list-style-type: none"> • X 6 は、Y 5 に対し、本件 X 6 マスターリース契約上の賃料不払の債務不履行を理由に本件 X 6 マスターリース契約を解除する意思表示をした。
令和 2 年 10 月 10 日	<ul style="list-style-type: none"> • X 6 は、令和 2 年 10 月、Y 1 に対し、本件 X 6 マスターリース契約の解除を伝え、鍵の返還と居住者の情報を教えるように連絡をした。Y 1 は、X 6 に対し、Y 5 の事務所へ来るように指示した。X 6 は、同日、Y 5 の事務所において、Y 2 と面会した。 • X 6 は、同日、Y 5 との間で、本件 X 6 マスターリース契約を合意により解除する旨の合意をした（本件解除合意につき作成された解約合意書には、X 6 と Y 5 の間には何らの債権債務がないことを相互に確認する旨の条項がある）。 • X 6 は、同日、Y 5 に対し、立退料として 126 万 5000 円を支払う旨の合意をした。
令和 2 年 10 月 26 日	<ul style="list-style-type: none"> • X 6 は、Y 5 に対し、本件立退料合意上の支払債務の履行として、126 万 5000 円を支払った。
令和 3 年 4 月 27 日	<ul style="list-style-type: none"> • X 6 は、Y 5 へ送達された本件訴状をもって、Y 5 に対し、詐欺を理由に本件解除合意、本件立退料合意及び本件清算合意を取り消すとともに、本件 X 6 マスターリース契約を賃料不払の債務不履行に基づき解除する意思表示をした。
令和 4 年 1 月 11 日	<ul style="list-style-type: none"> • X 6 は、同日付けの準備書面の Y 5 への送達をもって、本件 X 6 マスターリース契約を説明義務違反の債務不履行に基づき解除する意思表示をした。
	【X 1 ～ X 6 共通】
令和 3 年 4 月 12 日	<ul style="list-style-type: none"> • X 1 ～ X 6 は、Y 1 ～ Y 6 に対し、債務不履行及び不法行為等に基づく損害金等を請求する訴えを提起した。
令和 5 年 9 月 5 日	<ul style="list-style-type: none"> • X 1 ～ X 6 の請求を一部認容する第一審判決が言い渡された。その後 Y 1 ～ Y 6 が控訴した。
令和 6 年 6 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> • Y 1 ～ Y 6 の控訴を棄却する控訴審判決が言い渡され、その後確定した。