



宅地建物取引に関する最近の裁判事例

深沢総合法律事務所 弁護士

大川 隆之

最近の裁判事例の中から、実務上参考になるものをピックアップして、売買編と賃貸編に分けて紹介しています。「留意点」のところでは、契約当事者や宅建業者が誤解していたり曖昧に処理してしまっている点について解説していますので、参考にしてください。

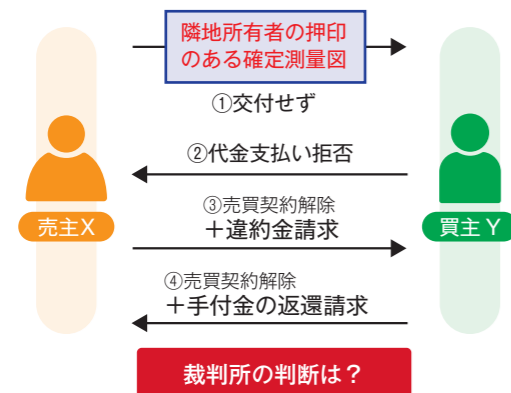


【売買編】

1. 確定測量図の交付義務

(名古屋高裁令和元年8月30日判決)

事案 売主Xが隣地所有者の押印のある確定測量図を交付しないため、買主Yが代金支払いを拒んだところ、XがYの代金支払義務の不履行を理由に売買契約を解除して違約金を請求しました。これに対して、Yは、Xの確定測量図の交付義務の不履行を理由に売買契約を解除して手付金の返還を請求しました。



判決 売買契約書に「売主は残代金支払日までに隣地所有者等の立会いを得て、資格ある者の測量によって作成された確定測量図を交付する」旨の条項がある以上、売主Xがその義務を履行しなければ買主Yによる契約解除が有効であるとして、Yの手付金返還請求を認め、Xの違約金請求を棄却しました。

留意点 売主Xは、①法務局が隣地所有者の押印がなくても有効な確定測量図と認めており現に分筆登記が行えている、②2年前にも前隣地所有者の立会いのある確定測量図が作成されている、③現に境界紛争は存在しない、といった理由を挙げて、売主の義務として隣地所有者の立会いや署名押印までは求められていないと主張しました。

しかし、裁判所は、現在の隣地所有者の立会いや署名押印を得られないこと自体が物件の商品価値を低下させるのであり、そのリスクを買主が回避しようとするには合理性があるとして、Xの主張をすべて排斥しました。さらに、裁判所は、隣地所有者の「立会いを得る」とは、「書面による承諾（署名押印）を得る」義務も課す趣旨だと判示しています。

特に売主の依頼で仲介に入る場合、確定測量図の作成前に、その交付義務を安易に売主に課せば、買主だけでなく、知識のない売主にも不測の損害を与えることになりかねません。「確定測量図を交付できない場合には決済を延期する」、「延期した期日にも交付できない場合は売買契約を白紙解除する」といった趣旨の特約を入れることも、常に検討すべきです。

2. 建物解体撤去の特約に基づく売主の義務

(東京地裁令和2年11月26日判決)

事案 土地売買契約に「売主は、所有権移転登記の時期までに、旧建物、工作物及び立木等の一切を解体・撤去しなければならない」旨の特約があるにもかかわらず、売主Yは、旧建物は解体したものの、

①東側塀の基礎部分の解体撤去、②南側の地中基礎部分（隣地塀の基礎と一体化したものの）の解体撤去、③植栽のために必要な土の入れ替え、④解体ガラの撤去

や整地等の義務を履行していないとして、買主Xが、これらの諸費用約90万円と慰謝料55万円の損害の賠償を求めて提訴しました。

判決 上記特約の目的は、買主が土地上に新たな建物や工作物を自由に建築又は設置できる状態にすることであるから、売主はそれらに支障が生じない程度に旧建物等を解体し、それによって生じたガスを撤去する債務を負担していたものと解するのが当事者の合理的意思に沿うとしました。そのうえで、①は新たな塀の設置に支障を生じるから解体撤去義務があり、その不履行が認められるが、②は地中にあることや隣地塀と一体化していることからすればその解体撤去まで特約は予定していない、③は買主の植栽のための改良行為であり売主の義務には含まれない、④は解体ガラの撤去や整地の義務はあるが実際にガラが放置されていたとは認められないとして、①に基づく約29万円の損害賠償請求のみ認め、その他の費用や慰謝料の損害賠償請求は否定しました。

留意点 実務上、土地売買契約において、「建物を解体して、更地渡しとする」との特約はよく見られるところですが、法的には極めて曖昧な合意であり、本件のようなトラブルとなるケースが少なくありません。裁判所は、基本的には買主が「契約の目的を達成できるか」という観点から契約条項を解釈しますので、更地渡しの特約については、売主は「買主が建物を建築するのに支障が生じない程度」の義務を負うと判断する傾向が強いです。

ただ、実際には契約の経緯や土地の状況等も踏まえたケースごとの判断になりますので、宅建業者がそのようなトラブルに巻き込まれないためには、単に更地渡しとするのではなく、土地上のすべての工作物・樹木を撤去するのか、塀を残すのか、越境物はどう処理するか、地中埋設物はどうするか（何メートルまで撤去するか）、といった点について、契約不適合責任の特約との関係（地中のその他の不適合については免責するか否か等）も考慮しながら、なるべく詳細に取り決めることが望ましいと言えます。

3. 用途変更による違法状態の収益物件の売買と仲介業者の責任 (東京地裁令和2年2月18日判決)

事案 5階建ての収益物件の買主業者Xが、仲介業者Yに対して、①1階部分は、駐車場の用途で建築確認申請がなされており、その後、外壁を設けて改造されたものなので、店舗等の用途で賃貸することができ

ないことや、②交付されたレントロールと実際の賃料収入に差額があることについて、Yが説明義務を果たしていないとして、損害賠償を請求しました。

判決 ①と②について仲介業者Yには説明義務違反があり、仲介業務を完全に履行したとは言えないとして、仲介手数料の半額相当の損害賠償を認めました（②については、物件引渡し後から口頭弁論終結時までの約1年9か月分の賃料収入差額も損害賠償として認めました）。

留意点 1階を駐車場にして容積率を計算して建築確認を申請した後、収益性を上げるために駐車場に外壁を設けて事務所や店舗・倉庫に改造した物件が少なくありません。用途違反となるため店舗等が入居できない（いったん入居しても退去せざるを得ない）、改装工事ができない、容積率違反となるため用途変更もできないといった問題が発覚すると、売買でも賃貸でも大きなトラブルとなります。本件では、買主は宅建業者であり、契約書に記載された土地面積や床面積からは計算上は容積率違反に気づける可能性もあったのですが、裁判所は仲介業者が説明義務を果たしていないことを重視しました。

これに対して、同様の問題を扱った東京地裁令和2年10月23日判決は、買主が宅建業者や宅建士の助言を得られる立場にあり、特約には「竣工図によると1階の用途は事務所・駐車場となっている」旨の記載があり、買主に提供された竣工図には容積率の計算過程も記載されていたという事案において、仲介業者の説明義務は果たされているとして、買主の損害賠償請求を棄却しています。裁判所は、宅建業者であればこの用途制限の問題に気づくべきであると基本的には考えつつ、業者間の紛争ではケースごとに判断していると言えるでしょう。

なお、そもそも用途制限に違反する建物利用を前提に売買や賃貸をすることは避けるべきであり、説明義務を尽くせば足りる問題ではないことに留意してください。

【賃貸編】

1. 契約面積と実面積の相違を理由とする賃料返還請求 (東京地裁令和2年3月10日判決)

事案 事務所の賃貸借契約において、契約書には面積が35坪と記載されていましたが、実際の面積は

28坪であったことから、借主Xが貸主Yに対して、超過部分の契約は錯誤により無効であり、過去に支払った超過部分の賃料は不当利得になるとして、その返還を請求しました。

判決 Xは物件を内覧した上で契約書記載の賃料で賃借を決定しており、その際に実面積を問題とはしておらず、その後も長期間にわたって実面積との相違を問題にしたことがないことからすれば、面積が35坪とされていることは賃貸借契約の主要部分であったとは言えず、要素の錯誤は認められないとして、Xの請求を棄却しました。

留意点 本事案で、裁判所は賃貸借契約を締結するか否かの判断に際しては、賃料と面積だけでなく、物件の立地、形状および状態、駐車場の有無等の諸要素が勘案されるものであり、必ずしも面積の広狭のみが契約の主要部分となるものではないとしています。また、更新時に不動産業者と借主との間で実面積による賃料の坪単価を示したやり取りがあったとしても、それは賃料額を説明する一助として示されたに過ぎず、そのことをもって契約時に当事者間で実面積が重視されたとは言えないとしています。

契約後に契約面積と実面積の相違が判明して借主が賃料の減額や返還を求めるといったトラブルが少なくありませんが、契約前に物件の内覧を実施し、借主に物件の立地、形状および状態などを確認させているのであれば、賃料の減額等に応じなければならないケースはほとんどないでしょう。ただ、IT重説や電子契約が普及した場合、内覧の手間を省いて契約に至ってしまうケースが増える懸念もあります。その場合、メールのやり取りなどから、賃料が相場の坪単価に坪数を乗じただけで決定され、その点を借主が最も重視して契約締結に至ったと認定されれば、裁判所が本事案と異なる判断をする可能性がまったくないとは言いきれませんので、注意してください。

2. 耐震診断等を目的とする賃貸建物への立入り (東京地裁令和2年5月19日判決)

事案 貸主Xは、耐震診断を含む現況調査を実施するために賃貸建物への立ち入りを借主Yに求めましたが、Yがこれを拒否したことから、現況調査を妨害してはならないことを求めて提訴しました。

判決 賃貸建物が老朽化して耐震上の疑義が生じた場合には、その倒壊等を防ぐために貸主において耐震補強の要否や程度等を調査すべく、建物

内に立ち入り、耐震診断を含めた現況調査を行う必要があるから、かかる調査は民法第606条2項に定める「保存に必要な行為」に当たり、借主はこれを拒むことはできないとして、貸主Xの請求を認めました。

(注) **民法第606条1項** 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。
2項 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

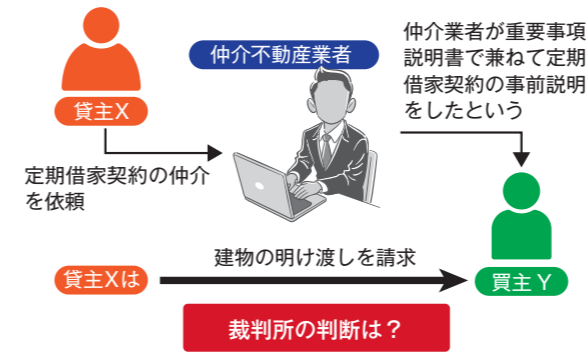
留意点 本事案で、借主Yは、民法第606条2項の保存行為は、同条1項の修繕義務を前提とするものに限られ、あるいは緊急やむを得ない事情がある場合に限られると主張しましたが、裁判所は、同条の文言をそのように限定して解釈すべき根拠はないとして、貸主には耐震上の疑義が生じた場合に建物内に立ち入り現況調査を行う権利が認められるとしました。

また、借主Yは、貸主Xの現況調査の目的は借主Yを建物から退去させることにあり、また、同調査によって借主Yの使用収益権やプライバシー権が侵害されるおそれがあるから、貸主Xの請求は権利濫用であり許されないと主張しました。しかし、裁判所は、仮にそのような退去目的が含まれていたとしても同調査を実施すべき必要性が直ちに減ぜられるものではなく、また、一級建築士による3~4時間程度の現況調査で、借主Yも立ち会うことが可能であれば、同調査による借主Yの権利の制約は受忍限度を超えるものではないとして、貸主Xの請求は権利濫用には当たらないとしました。

建物賃貸借契約の更新拒絶が争われる事案において、建物の老朽化や耐震性は正当事由の判断の重要な要素になりますが、実務上は、貸主がその調査を実施しようとしても借主が拒否するケースは多く、本事案はその対応に関して一つの参考になるでしょう。ただし、建物に立ち入る権利が認められるからといって、借主が拒否しているにもかかわらず、貸主が本事案のような裁判手続を経ずに建物内に侵入すれば、それは違法な自力救済行為となりかねませんので、注意してください。

3. 定期借家契約の事前説明と仲介業者の重要事項説明 (東京地裁令和2年3月18日判決)

事案 貸主Xは、定期借家契約について更新がなく期間満了で終了する旨の書面による事前説明(借地借家法38条2項)を、Xの依頼を受けた仲介業者が重要事項説明書で兼ねて説明したとして、期間満了を理由に借主Yに対して建物の明け渡しを請求しました。



判決 定期借家契約の事前説明は建物の貸主に課せられた義務であるところ、貸主Xが仲介業者に事前説明の代理権を授与したとみるべき客観的証拠はないとして、重要事項説明書が事前説明書を兼ねたとは認めず、貸主Xの請求を棄却しました。

留意点 裁判所は、定期借家契約の事前説明書について、「契約書」とは別書面であることを求めています(最高裁判所平成24年9月13日判決)。「重要事項説明書」で兼ねることを否定しているわけではありません。そして、国土交通省が事前説明書と重要事項説明書を兼ねることを容認する通知(平成30年2月28日国土動第133号土地・建設産業局不動産課長通知及び国住賃第23号住宅局住宅総合整備課長通知、同年7月12日付け事務連絡)を発したことが

ら、本事案では、貸主Xはこの通知を自らの主張の根拠に挙げています。

しかし、国土交通省の通知では、事前説明はあくまで貸主の義務であることを前提に、「貸主から代理権を授与された宅地建物取引士」が重要事項説明を行うことで、事前説明も兼ねることができると明記しています。本事案では、まさに「貸主からの代理権授与」が認定できなかったからこそ、事前説明の効果は認められなかったということになります。実際に宅建士が重要事項説明で事前説明も兼ねるのであれば、同様のトラブルを避けるために、貸主からの委任状を必ず事前に取得し、説明時に借主に提示しておくべきです。

また、国土交通省は、事前説明書を兼ねる重要事項説明書には、①本件賃貸借については、借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了すること、②本重要事項説明書の交付をもって、借地借家法第38条第2項の規定に基づく事前説明に係る書面の交付を兼ねること、③賃貸人から代理権を授与された宅地建物取引士が行う重要事項説明は、借地借家法第38条第2項の規定に基づき、賃貸人が行う事前説明を兼ねること、を記載すべきであるとしています。国土交通省は、法律上の記載要件は①のみであり、②・③は誤解を生じないための方法の例示であるとしています。あえて両書面を兼ねるのであれば、実務上はすべて記載しておくのが安全です。

10分でワカル! 紙上研修 On the web

本紙の内容を分かりやすく解説した動画を配信しています。現在、10本の動画を配信していますので、ぜひ会員サイト「ハトサポ」からご視聴ください。また、本動画にeラーニング機能が追加されました。10問の設問がありますので、ぜひ挑戦してみてください。



2022年9月号
「流域治水関連法の改正 宅建業者の実務上の留意点!」



eラーニング機能のご紹介

- ご質問について
- ・ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。(電話・FAX・メール等の問合せは対応していません)
 - ・なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会
東京都千代田区岩本町2-6-3
全宅連会館2F



全宅保証 研修 検索

