

不動産取引における契約の有効性

消費者契約法関連の裁判例を中心として その②

弁護士 佐藤貴美

今回も前回に引き続き、不動産取引における契約の有効性に関し、消費者契約法及びその他の法令に基づく裁判例を見ていくことにします。



Ⅳ その他の法令に基づく契約内容無効の問題

消費者契約法10条以外にも、法令上、契約内容を無効とするものとして、民法90条の公序良俗違反、民法95条の錯誤無効、借地借家法の片面的強行規定（法の規定よりも借地借家人に不利な特約につき無効とするもの）に反する特約の無効があります。

このうち、錯誤無効については、契約当事者の意思・内心の問題であり、契約当事者の主観的事情等が考慮されて判断されるため、その裁判例の概要の紹介は別の機会に譲り、ここでは、契約の条文そのものがストレートに問題にされる民法90条と借地借家法につき見てみます。

1 公序良俗違反(民法90条)及び借地借家法

民法90条は、「公の秩序及び善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする」と規定します。ここでいう公序良俗とは抽象性の高い概念であって、具体的に何が該当するかは、個別の事情のもとに裁判所において判断されます。

また、借地借家法では、法の規定に反し、借地権者や建物賃借人に不利な特約は無効として借地人等を保護する規定があります。

不動産取引、とくに賃貸借の場面では、これらの規定が契約内容を無効とする根拠として主張される例も多く、以下に問題となった条項と裁判所の判断を概観してみましょう。

2 具体の契約条項と裁判例

①自力救済条項

賃借人に債務不履行があったり、任意に明渡しがなされなかったりした場合、裁判所の力を借りないで、実力を行使して明渡しなどを実行することを自力救済といいます。わが国の法制度上は、緊急やむを得ない場合などの極めて限定した条件を満たす場合に限り自力救済も認められるとされますが、それ以外の通常のケースでは、自力救済行為は不法行為として損害賠償責任が発生することとなります。これは、契約であらかじめ自力救済ができる旨の規定を設けていた場合であってもかわりません。これに関連するものとして、次のような裁判例があります。

○札幌地裁平成11年12月24日判決

(判例時報1725号160ページ、判例タイムズ1060号223ページ)
(事案の概要)

賃貸借契約で、「賃借人が賃借料の支払を7日以上怠ったときは、賃貸人は、直ちに賃貸物件の施錠をすることができる。また、その後7日以上経過したときは、賃貸物件内にある動産を賃借人の費用負担において賃貸人が自由に処分しても、賃借人は、異議の申立てをしないものとする」との特約に基づき、当該措置を講じた管理業者の責任が問われた事案です。

(裁判所の判断)

裁判所は、「そのような特約の内容は、賃貸人側が自己の権利（賃料債権）を実現するため、法的手続によらずに、通常の権利行使の範囲を超えて、賃借人の平穩に生活する権利を侵害することを内容とするものということができるところ、このような手段による権利の実現は、近代国家にあっては、法的手続によったものでは権利の実現が不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむをえない特別の事情が存する場合を除くほか、原則として許されないものというほかなく、本件特約は、そのような特別の事情がない場合に適用される限りにおいて、公序良俗に反し無効である」としました。

そして、本件の具体の事情においては、本件行為の当時、そのような特別の事情は認められず、この特約は、本件において適用する限りは無効であるとの判断がなされています。

②違約金(中途解約の際のペナルティ条項)について

契約期間の定めのある契約において、賃借人の事情による中途解約につき、違約金等を課すことを定めた契約条項を無効とした、次のような裁判例があります。

○東京地裁平成8年8月22日判決

(事案の概要)

期間4年の定めのある賃貸借契約において、賃借人が10ヶ月で中途解約したため、「賃借人が期間満了前に解約する場合は、解約予告日の翌日より期間満了日までの賃料・共益費相当額を違約金として支払う」という条項

に基づき、賃貸人が賃借人に対し、約3年2か月分の賃料・共益費相当額の違約金を請求した事案です。

(裁判所の判断)

裁判所は、まず、「違約金の金額が高額になると、賃借人からの解約が事実上不可能になり、経済的に弱い立場にあることが多い賃借人に著しい不利益を与えるとともに、賃貸人が早期に次の賃借人を確保した場合には事実上賃料の二重取りに近い結果になるから、諸般の事情を考慮したうえで、公序良俗に反して無効と評価される部分もあるといえる。」としました。

その上で、本件特約内容については、賃借人に著しく不利であり、賃借人の解約の自由を極度に制約することになるから、「その効力を全面的に認めることはできず、1年分の賃料・共益費相当額の限度で有効であり、その余の部分は公序良俗に反して無効である。」と判断しました

③解除事由の規定

賃貸借契約においては、賃借人に一定の事由があるときには、契約を解除できる旨の規定が置かれることが多くあります。その中で、解除原因の規定の有効性について争われたものとして、次のような裁判例があります。

(ア) 長期不在

○東京地裁平成6年3月16日判決

(判例時報1515号95ページ、判例タイムズ877号218ページ)

(事案の概要)

賃貸借契約中「賃借人が1か月以上無断不在をした場合は賃貸借契約を解除できる」が規定され、当該特約に反し、賃借人が、賃貸人に無断で賃借建物を繰り返して長期不在にしたことなどを理由に解除をしたところ、当該特約の有効性が争われた事案です。

(裁判所の判断)

裁判所は、賃借人が1か月以上無断不在をした場合は賃貸借契約を解除できる旨の特約は有効であるが、その解釈に当たっては、賃貸借契約の解除の一般原則である信頼関係理論により限定解釈をすべきであるとししました。

そして、本件については、長期不在を繰り返し、建物の構造上賃借人も協力すべき日照・通気・通風に意を用いなかったこと、建物管理に当たって協調性のない賃借人の態度などは、賃貸人と賃借人との間の信頼関係を破壊するものであり、賃貸人は契約を解除できるとしました。

(イ) 近隣迷惑行為

○東京地裁平成10年5月12日判決

(判例時報1664号75ページ、判例タイムズ910号157ページ)

(事案の概要)

建物賃貸借契約において、近隣の迷惑になるような行為をした場合には、無催告で契約を解除することができる旨の特約があり、賃借人が当該行為に該当したため、解

除をしたところ、特約の有効性につき争われた事案です。(裁判所の判断)

裁判所は、当該特約は有効であることを前提に、「共同住宅の1室の賃貸借契約において、賃借人が共同生活上の秩序を乱し、近隣の迷惑となる行為をした場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる」と判断しました。

④造作買取請求権放棄の特約

造作買取請求権は、建物賃貸借契約において、賃貸人の承諾を得て賃借人が取り付けた造作につき、退去時に買取を請求できる権利です。現在この権利を定めた借地借家法33条は任意規定であり、当事者間の特約で排除することができるのが原則です。ただしそれ以前の借家法では片面的強行規定とされていました。次の判例は、借家法の適用のある契約について、放棄特約を無効とした裁判例です。

○東京高裁平成7年7月27日判決

(事案の概要)

賃借建物は床、壁、天井ともコンクリート又はブロックが剥き出しの状態、建物として使用するには、その用途が何であっても、建物としての基本設備の付加が必要である場合において、造作買取請求権放棄特約がなされていた事案です。

(裁判所の判断)

裁判所は、当該物件におけるそのような特約は賃借人に不利益を及ぼすものであるから無効であると判断しました。

⑤明渡しの和解契約

やや特殊な案件ですが、明渡しの和解契約がなされた場合に、その和解契約の内容が借地借家法に抵触するとして無効とした次のような裁判例があります。明渡しを円滑にすすめるための交渉の際の参考になるものです。

○東京地裁平成8年8月29日判決

(判例時報1606号53ページ 判例タイムズ933号262ページ)

(事案の概要)

土地の所有者(賃貸人)が、建物所有目的でこれを賃借している者との間で、借地人が本件土地の占有権限を有していないことを確認し、建物取去土地明渡しをする旨の和解契約を締結し、これに基づいて建物取去土地明渡しを求めたという事案です。

(裁判所の判断)

裁判所は、和解契約締結に至った交渉経過、明け渡しによる経済損失の程度、賃貸人の当該物件を自己使用すべき必要性などを勘案し、借地人が真実その効果を欲していたといえず、客観的にも不当に過酷であるとして、片面的強行規定を定める借地借家法9条の趣旨及び信義則により無効と判断しました。

V

契約自由の原則と今後の展開

以上のように、不動産取引、とりわけ賃貸借契約においては、当事者間の合意による契約条項であったとしても、その効力が否定されるケースも稀ではありません。そして、消費者契約法の積極的活用によって、その可能性はますます高くなっているようです。

ただいっぽうで、当事者間の明確な合意によりなされたものである限り、原則として契約内容は有効であるとする次のような判例もあります。

○東京地裁平成12年12月18日判決

(判例時報1758号66ページ)

(事案の概要)

建物の賃貸借契約において、建物を明け渡すときは、賃借人が畳表の取替え、襖の張替え、クロスの張替え、ハウスクリーニングの費用を負担する旨の特約に基づき、費用を請求したところ、当該特約は通常損耗分を除いて限定的に解釈すべきであるとして争われた事案です。

(裁判所の判断)

裁判所は、「消費者保護の観点のみならず、取引の安全、契約の安定性もまた重要な観点として考慮されなければならない」とした上で、「個人として尊重される私人が、自己の意思に基づいて契約を締結した以上は、その責任において契約上の法律関係に拘束されるというのが大前提であるというべきであり、それにもかかわらず契約内容を限定するには、(1)当事者の意思自体が当該条項に限定的な意味を与えないと認められる場合、(2)契約条項の文言から限定解釈が可能である場

合、(3)当該契約関係が私的自治の原則を覆滅させてでも修正されなければならないほど不合理・不平等な結果をもたらすものであり、強行法規や公序良俗違反という一般条項の適用が可能な場合等でなければならない。」としました。

そして、本件については、そのような特別な事情はないため、本件特約条項は文言どおりの拘束力をもつと判断しました。

この判決は、基本的に消費者保護、借地借家人保護の要請に基づく裁判が多くなされている中で、居住用賃貸借契約において私的自治を正面から肯定した数少ない裁判例ということができます。

ただし、この裁判例は消費者契約法施行前のものであり、消費者契約法が施行され、正面から消費者契約法が問題とされる今日において、この判決をどう評価するかは議論があり、現在では妥当性がなくなったとする論者さえいます。

とはいえ、少なくとも消費者契約法の適用のないケースにおいては、契約の有効性を考える上では有益であるといえましょう。また、消費者契約法は、当事者間の情報量、交渉力の差を前提としています。したがって、消費者契約法のもとにある不動産取引においては、第一に消費者契約法の射程範囲を勘案しつつ、契約自由の原則と消費者保護の理念とのバランスの中で、具体的に事情に応じて契約手続と契約内容を精査しておくことが重要であるということができます。

VI

売買における不利益事実の不告知関係

なお、消費者契約法が問題となる事例として、最後に不動産売買において、消費者契約法4条の不利益事実の不告知による取消しの可否が争点となった裁判例を紹介いたします。

消費者契約法4条は、事業者側の一定の行為に基づく消費者契約は取消すことができる旨定められています。同様に、契約締結の過程を問題として取消すことができるとするものとして、民法96条が挙げられます。これは、詐欺や強迫により結ばれた契約は取消すことができるとするものです。

以前から、不動産取引においても、民法96条を根拠に取消しが求められることもありますが、結論としては、裁判所はなかなか当該理由による取消しを認めません(「参考」を参照ください)。

そして、消費者契約法4条について争われた次の裁判例でも、その適用は否定されました。

○福岡地裁平成16年9月22日判決

(事案の概要)

不動産販売業者がマンションを販売する際、ペットの飼育に関して不適切な説明を行い、マンションでのペット飼育が可能であると誤信させて売買契約を締結させたとして、消費者(買主)が損害賠償または消費者契約法4条2項による取消し等による代金返還を求めた事案です。

(裁判所の判断)

裁判所は、事業者は、購入予定者に対しては、ペットの飼育の可否を含む管理に関する事項に関して、制定予定の管理組合理約等の内容を説明する義務を負うにとどまり、それを超えてペット飼育可否についての説明義務を負わないとしました。また、原告にとってはペット飼育の可否は本件売買契約の重要事項であったとしながらも、不利益事実の不告知があったとは認められないとして、原告の請求を棄却しました。

これは、売主自らの行為によるものでかつ、結論も責任も否定されました。しかし、消費者契約法は媒介、代理をする者が当該行為を行った場合にも適用されます。したがって日常の媒介業務の中でも消費者契約法が利用されること、それに対する十分な配慮が必要なことをあらためて認識する必要がありますのでご留意ください。

<注>

前回、更新料特約が法定更新に適用されない旨の判決を紹介しましたが、一方で、更新料支払の合意特約は法定更新についても有効であるとした判決（東京地裁平成10年3月10日判決、判例タイムズ1009号264ページなど）があることもあわせて紹介しておきます。この問題も、下級審で判断が分かれています。

(参考) 他の法令に基づく契約取消しの問題

	事案の概要	裁判所の判断
東京地裁 平成7年8月29日判決 (判例時報1560号107ページ、 判例タイムズ926号200ページ)	土地の売買契約において近隣に暴力団事務所が存在していたケースにつき、買主が、その旨の説明がなかったことは詐欺に当たるとして取消しを求めた事案。	売主の担当者が、本件土地の近隣には暴力団事務所は存在しない等の虚偽の事実を告げたと認められないから、作為による欺罔行為を行ったということとはできないし、また、売主の担当者らが本件暴力団事務所存在に関する説明を行わなかったことが、売主の買主に対する不作為による欺罔行為に当たるとすることもできないとして、詐欺による取消しは認めませんでした。(ただし、売主に対する代金額の2割相当の損害賠償請求が認められました。)
横浜地裁 平成9年5月26日判決 (判例タイムズ958号189ページ)	マンションの売買の買主側の仲介業者は、本件売買契約締結に際して、洋室がリーフバルコニーを利用して木造により増築されたもので、こうした木造の増築部分が存することを一応説明しているものの、本件増築部分が建築基準法27条1項1号所定の耐火建築物の規定に違反する違法建築物であることについては説明していなかったことなどから、買主が詐欺取消しを求めた事案。	裁判所は、仲介業者が、本件増築部分の違法建築物性を十分に認識しながらことさらにこれを秘し、違法建築物の存在を隠してあえて本件売買契約締結の仲介をしたとまで認めることはできないことから、本件売買契約締結について、詐欺があったとすることはできないとして、取消しを認めませんでした。
東京地裁 平成11年1月25日判決 (判例時報1675号103ページ)	マンションを分譲販売した宅地建物取引業者が周辺に換気塔及びトンネル出入口を建設することとなる道路計画があったにもかかわらず、本件マンション周辺の環境は空気がきれいで静かなところであると買主を誤信させて、本件売買契約を締結させたとして詐欺取消しなどを求めた事案。	本件マンション周辺が交通量が少なく空気のきれいな環境であることが本件物件購入にあたっての買主の動機であったとは認められず、むしろ、その動機は専ら本件物件の利便性にあつたと認めるのが相当であるから、買主に錯誤は認められず、したがって、欺罔行為の成立について判断するまでもなく、買主の詐欺の主張は理由がないとしました。 また、本件道路計画は、本件売買契約締結当時において計画決定すらされておらず、周辺の環境、道路事情に及ぼす影響も不明であることに照らせば、本件売買契約に際して、分譲業者には本件道路計画を告知する義務があつたとはいえないから、道路計画を告知しなかったことをもって、欺罔行為に当たるとすることはできない、と判断しました。

- 訂正とお詫び● 『リアルパートナー』11月号14ページの図表1で誤りがありましたので、追加訂正してお詫び申し上げます。
・図表1の「B 不動産の権利関係」の「新法」の部分。

現文	追加訂正文
③ 抵当権、根抵当権の担保権に関すること	③ 抵当権、根抵当権の担保権に関すること→「乙区」の欄

※なお、新法になっても従来どおりで変更はありません。また、「相当区」という意味は、所有権に関する権利は甲区、所有権以外に関する権利は乙区に相当するということで、これについても従来どおりです。

- ご質問について● リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。
ご送付先● (社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当 / 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3