



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、重要と思われ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いたします。「留意点」では、現場で気になることが多いものの、契約当事者や宅建業者が誤解していたり曖昧な対応をしまっている問題点について解説していますので、参考にしてください。

1. 売買編

1. 賃貸物件の売買における保証金の引継ぎ (東京地裁令和元年7月18日判決)

事案 4階建ての賃貸建物をYがXに売却しました。テナント契約において保証金を償却すべき時期は賃貸期間満了時とされていましたが、Yは保証金から償却分を控除した額をXに引き継いだことから、Xは保証金全額を引き継ぐべきであるとしてYに対して償却分相当額の支払いを請求しました。

判決 XY間では、売買契約において、保証金のうち償却分相当額を除いた残額をXに引き継ぐ旨の合意が成立していたと認定し、Xの請求を棄却しました。

留意点 本事案では、売買契約書に上記合意内容の記載もあったことから、当然の結論であったといえます。ただ、実際には、敷金や保証金の引継ぎに関して償却分の扱いが曖昧な売買契約も多く、期間満了時に償却するという賃貸借契約書の文言と、賃貸借契約締結時に収益計上する会計上の処理に齟齬があるために、トラブルとなることがあります。

さらに、そもそも敷金や保証金の引継ぎについて何らの記載もない売買契約書も見かけますが、その場合に、売主が買主に預かり敷金や保証金を引き継ぐ義務があるとする明確な法的根拠はありません。もちろん、買主は賃借人に対しては敷金等の返還義務を負いますが、それを売主に対して売買代金とは別に支払うことを請求できるかどうかは別問題です。敷金等の引継ぎ方法は必ず売買契約書に明記してください。

2. 賃貸物件の買主による未払賃料・未払更新料の請求 (東京地裁平成30年1月30日判決)

事案 賃貸物件をAから購入したXは、賃借人の地位を承継したとして、賃借人Bに対して、売買前に発生していた未払賃料や未払更新料の支払いを請求しました。

判決 売買前に発生した未払賃料や更新料の請求権は、賃借人たる地位の移転に伴い当然に新賃借人に移転するのではなく、別途、債権譲渡の合意が必要であるところ、本件ではAからXへの債権譲渡は認められないとして、Xの請求を棄却しました。

留意点 賃貸物件の売買において、すでに発生している未払賃料等の扱いについては、売買代金の設定や賃借人退去の見通しなどに関係する重要な問題です。判決が述べるとおり、買主が賃借人に対して未払賃料等を請求するためには、必ず売主・買主間で債権譲渡契約を同時に行い、さらに賃借人に対して債権譲渡の通知(民法467条)をしておかなければなりません。

さらに、売買前に発生している賃料滞納を根拠に買主が賃貸借契約を解除できるとは限りませんので、賃借人に対する明渡請求権を確保しておくためには、売買前に売主において賃貸借契約の解除の意思表示を済ませておいてもらう必要があります。

3. 賃貸物件の売買を仲介した宅建業者の売主に対する定期借家契約に関する説明義務 (東京地裁平成30年3月27日判決)

事案 Xが所有する物件には、定期借家契約書を書いた賃借人が入居していました。Xは、賃借人が期間満了で売買決済前に退去することを前提に、この物

件を宅建業者Yの仲介で第三者に売却しましたが、この定期借家契約は事前説明書の交付(借地借家法38条2項)を欠くものだったため、賃借人は退去を拒否し、Xは賃借人に対して解決金(立退料)288万円を支払わざるを得ませんでした。Xは、媒介業者としての説明義務を怠ったとして、Yに対し、この解決金につき損害賠償を請求しました。

判決 Yは、Xに対して、本件賃貸借契約が定期借家契約とは評価されず、売買が違約となるおそれがあることを説明する義務があったとして、Xの請求を認めました。

留意点 定期借家契約について、事前説明書が交付されていなければ普通借家契約とみなされてしまうこと(借地借家法38条2項)と、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に終了通知をしなければ期間満了時に退去を求めることができなくなること(同条4項)は、常に気をつけておく必要があります。とくに売買を中心に扱っている宅建業者がこの点を見逃しているケースが多く、注意が必要です。

なお、この判決が述べるとおり、媒介業者は、買主に対する宅建業法上の説明義務だけでなく、媒介を依頼した売主に対しても媒介契約上の注意・説明義務を負っています。賃貸物件の売買では、仮に有効な定期借家契約だったとしても賃借人が期間満了で必ず退去すると期待することは楽観的にすぎるのであり、万一退去しなかった場合に売買契約をどのように処理するか(決済延期とするか、白紙解約とするか、代金減額のうえ退去未了のまま引き渡すか等)を、あらかじめ特約で決めておくことが望ましいと言えます。

4. 強盗殺人事件の不告知 (神戸地裁平成28年7月29日判決)

事案 7年前に強盗殺人事件があった物件につき、売主Yが買主Xに対してこれを告知していなかったことから、XがYに対して不法行為に基づく損害賠償を請求しました。

判決 売主Yは事件の存在を十分承知していた以上、これを告知しなかったことは不法行為に該当するとして、売買代金と事件を前提とした市場価額との差額1,575万円を損害として認めました。他方で、Xが主張した転売利益2,500万円については、事件の告知があれば売買契約自体が成立したかも不透明であり、転売利益を得られた確実性は乏しいとして、損害として認めませんでした。

留意点 過去の殺人事件や自殺といったいわゆる「心理的瑕疵」について、売主がこれを買主に告知しなかった場合、売主は、瑕疵担保責任(契約不適合責任)、告知義務違反による債務不履行責任・不法行為責任、契約の錯誤取消し等の責任を問われます。売主・貸主や宅建業者が何年前の心理的瑕疵まで告知すべきかについては、裁判所は、取引目的、瑕疵の内容、近隣住民の周知の程度等を総合考慮して判断しており、明確な基準があるわけではありません。ただ、本稿執筆時点において、国土交通省が、「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン(案)」を公表して意見募集を行っており、宅建業者は、①賃貸借契約については事案発生からおおむね3年間、②売買契約については調査を通じて判明した範囲で(年数にかかわらず)告知すべきであるとしていますので、留意してください。また、上記判決は、転売利益の損害賠償を否定する例としても参考になります。

5. 決済期限の延長と融資解除特約による解除の可否 (東京地裁令和元年6月11日判決)

事案 土地建物の売買契約において、買主Yからの希望で決済の期日を3回延長しましたが、結局決済に至らなかったため、売主Xは債務不履行を理由に契約を解除し、買主Yに対して違約金を請求しました。これに対して、買主Yは、売買契約には融資解除期限を経過した場合には契約が自動的に解除となるとする特約があることを理由に、売主Xに対して交付済みの手付金の返還を求める反訴を提起しました。

判決 買主の都合により決済期限が延長された場合に、融資解除特約の期限も同様に延長されるとする売主からの明確な合意があったといえる場合でなければ、融資解除特約の効力は失われるとして、Xの債務不履行解除と違約金請求を認め、Yの手付金返還請求を棄却しました。

留意点 ローン審査に時間を要するなどして決済期限を延長することは珍しくありませんが、その際に売買当事者間で曖昧な処理がなされると、大きなトラブルになることがあります。とくに買主側の立場にあるときは、融資解除特約の自動解除期限や解除権行使期限をしっかりと把握し、必ずその期限の前までに決済期限の延長交渉を済ませて、決済期限と融資解除期限の両方につき延長する内容の覚書を作成してお

く必要があります。

6. 売買契約解除に伴う違約金の減額 (東京地裁平成31年1月11日判決)

事案 投資用マンションの売買契約につき、売主業者Xが、買主Yの債務不履行を理由に契約を解除して、約定どおり代金20%相当の違約金436万円を請求しました。これに対して、買主Yは、契約締結過程に問題があったとして、消費者契約法4条2項・4条3項1号に基づき契約を取り消す、違約金請求は信義則に反する、といった反論をしました。

判決 Yは投資用のマンションをすでに3件所有し、さらに投資用として本件物件を購入しようとしたことから、「事業者」であり「消費者」ではなく、本件売買契約は消費者契約に当たらないとしました。一方、Xの違約金請求については、午前7時前にYの社員寮を訪れて20分弱で売買契約書作成と重要事項説明を行ったこと、手付解除の取り決めが曖昧だったこと、解除から2カ月後にはXは本件物件を第三者に売却しており実損が軽微であったことなどを踏まえると、信義則上、違約金は代金10%相当の218万円のみが認められるとしました。

留意点 投資用マンションの買主が事業者か消費者かは難しい問題であり、個別に判断されるものと思われませんが、少なくとも本件のYのようにすでに複数の投資用物件を所有している場合には、通常は事業者とみなされるものと思われれます。

違約金の約定については、原則としてその額が増減されることは想定されておらず、旧民法では、裁判所が違約金の額を増減することはできないと規定していました。しかし、本判決のように、実際には裁判所は信義則などを理由に違約金の額を増減することがあります。令和2年4月施行の改正民法(420条1項)は、旧民法の上記規定を削除し、裁判所が違約金の額を増減することを容認するに至っています。

2. 賃貸編

1. 賃貸借契約締結直前の契約申込み撤回 (東京地裁平成28年4月14日判決)

事案 Xは、ビルの2フロアをビル所有者から賃借し、これをYにウエディング施設として転貸するという前提で、Yと契約交渉を重ね、Yの意向に沿った工

事やビル所有者との交渉を進めていましたが、Yが契約締結日直前(平成25年3月8日)になって契約申込みを撤回したため、Yに対して工事費用・人件費・逸失賃料について損害賠償を請求しました。

判決 XはYから役員会で出店が承認された旨の報告を受けて契約交渉を重ね、平成24年12月22日には契約書の内容が確定したこと、同月25日にはXがビル所有者から転貸承諾を得ていたこと、XがYから新たに出た区画変更やフェンス設置などの要望について平成25年2月末頃には実現可能な程度に対応を進めていたなどから、その頃にはXが本件賃貸借契約が締結される期待を抱いたことには相当の理由があり法的保護に値するとして、Yには契約準備段階における信義則上の義務違反があり、Xが支出した工事費用約1,784万円とXの人件費約1,123万円について損害賠償責任があるとしました。また、YがXに支払う予定だった逸失賃料については損害と認めませんでした。

留意点 いわゆる契約締結上の過失の事例です。契約を締結するか否かは本来自由であり、契約締結に至らなかった場合は損害賠償責任は生じないのが原則ですが、契約交渉を重ねることで法的に保護すべき期待が生じていた場合には、契約締結の直前にこれを拒否することが債務不履行や不法行為に該当する場合があります。

契約締結上の過失が認められるのはあくまで例外であり、個別事情によるため、その判断は大変困難です。宅建業者が仲介で関与する場合に、契約の調印がなされる前から賃貸人あるいは賃借人による建物の内装工事を許してしまうことがあります。その後に契約締結に至らずに大問題となり、仲介業者の責任が問われることも少なくありません。あくまで契約調印後の工事着手を鉄則としつつ、やむを得ず事前に工事に着手する場合には、基本合意書や予約契約書を交わしたり、契約締結に至らなかった場合の処理を书面化しておくといった対応が望まれます。

なお、仮に契約締結上の過失が認められたとしても、契約自体は締結されていない以上、賠償される損害はおおむね実損(いわゆる信頼利益)にとどまる点にも留意してください。

**2. 賃借人が原状回復費用を支払ったにもかかわらず、賃貸人が原状回復工事を実施しなかった場合の不当利得返還請求の可否
(東京地裁平成29年12月8日判決)**

事案 Xは、Yから事業用建物を賃借していました。賃貸借契約書には、契約終了時に賃借人の負担でスケルトン状態に原状回復すべきことが定められていました。建物退去時、Xは、Yと協議して原状回復工事費用をYに支払う形で建物を現状のまま明け渡しましたが、その後、Yが工事をせずに建物を第三者に売却したことが判明したことから、Yに対して工事費用につき不当利得として返還を請求しました。

判決 Xは、Yと協議し、自らの原状回復義務の履行に代えて工事費用を支払うことにより原状回復義務を消滅させることをYと合意したのであるから、かかる合意に基づく工事費の支払いには法律上の原因があり、不当利得には当たらないとして、Xの請求を棄却しました。

留意点 賃借人の立場としては、原状回復費用を支払ったにもかかわらず、賃貸人が原状回復工事を実施しないのであれば、費用を返還してもらいたいと考えるのも自然であるように思えます。しかし、本来は賃借人は原状回復義務を負っているのですから、これが直ちに免除される理由もなく、少なくとも裁判所は、原状回復費用の支払いやその保証金からの控除について一旦合意が成立した以上は、その後に賃貸人が原状回復工事を実施しなかったとしても、賃借人に費用を返還すべき理由はないと考えています(東京地裁平成29年12月8日判決、東京地裁令和元年10月1日判決も同様の判決を相次いで言い渡しています)。賃借人の不満は感情的なものにすぎず、もしもそれを回避したいのであれば、自ら原状回復工事を実施するか、賃貸人が工事を実施しなかった場合には費用を返還する旨の覚書を交わしておくべきだったということになります。

3. 原状回復特約と造作買取請求権 (東京地裁平成28年9月29日判決)

事案 Xは、Yから飲食店目的で建物を賃借していましたが、合意解約のうえ建物を明け渡しました。解約時に、YはXの原状回復義務を免除して設備や什器の残置を認めましたが、その後、XがYに対して造作等の買取を請求しました。

判決 本件賃貸借契約書には、「建物の明渡し時において、Xは、建物内にXが設置した造作・設備等を撤去し、建物の変更箇所および建物に生じた汚損、損傷箇所をすべて修復して、建物を引渡し当初の原状に復せしめなければならない」との原状回復特約が記載されており、この特約は賃借人の賃貸人に対する有益費償還請求権や造作買取請求権をあらかじめ放棄することも内容としていたと解されるどころ、原状回復義務の免除があったとしても、これにより直ちに有益費償還請求権や造作買取請求権を放棄した効果まで失われるわけではないとして、Xの請求を棄却しました。

留意点 賃貸借契約終了に伴い原状回復義務の内容について協議する際に、有益費償還請求権や造作買取請求権の扱いについても明確にしておかなければ、本件のようなトラブルに巻き込まれることがあります。また、事業用の賃貸借契約書式では、物件の明渡し時に賃借人が自ら設置した造作・設備等を撤去する旨の条項はあるものの、これが有益費償還請求権や造作買取請求権を放棄する趣旨まで包含する必然性はないとされていますので、あらかじめこれらの請求権を放棄させておくべき場合には、賃貸借契約書の特約欄にその旨を必ず明記してください。

「紙上研修」 on the web

スマホで「サクッと」情報get
紙面を動画解説中!
[全宅保証 Web研修へGO]

読んでワカル 見てワカル!

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
安心安全な取引をサポート

全宅保証
研修
検索

タイムリーなテーマを配信中!