

(公社) 東京都宅地建物取引業協会・(公社) 全国宅地建物取引業保証協会東京本部

消費者保護推進委員会、苦情解決・研修業務委員会

令和7年度 合同研修会

## 不動産取引におけるトラブル事例

～ 売買・賃貸に関する令和以降の裁判例の紹介と分析 ～

深沢綜合法律事務所 弁護士 大川隆之

# はじめに

不動産の売買契約や賃貸借契約に関しては、日々トラブルが発生し、裁判に発展しています。皆様は、消費者保護推進や、相談業務・苦情解決業務の場面で、より多くのトラブルを見聞きされていることと思います。

本研修では、令和に入ってから言い渡された裁判例を中心に、売買編と賃貸編に分けてトラブル事例を紹介・解説します。いずれも、皆様が日常の業務で留意していただきたい事項を示唆するものとなっておりますので、ご参考としていただければ幸いです。

※ 本レジюмеで紹介する各事案の概要は、金額を含め、研修のために簡略化していますので、ご了承ください。

# 目次

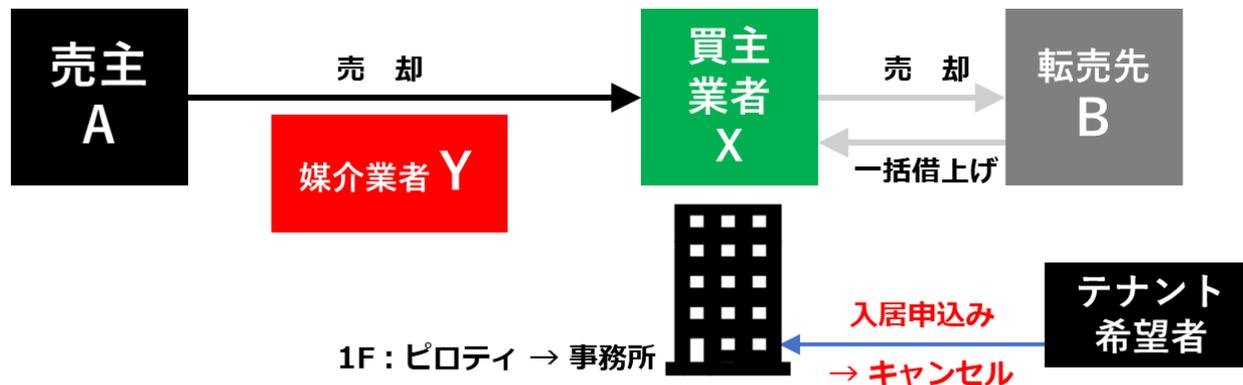
はじめに	1
<b>1 売買：重要事項説明・告知義務関係</b>	<b>3</b>
【1】違法な用途の変更がある収益物件の売買と媒介業者の責任	
【2】再建築不可物件に関する重要事項説明	
【参考】建築確認手続の見直し	
<b>2 売買：手付関係</b>	<b>13</b>
【1】司法書士への登記書類の預け入れと「履行の着手」の成否	
【2】手付解除期日と「履行の着手」の関係	
<b>3 売買：ローン条項関係</b>	<b>17</b>
【1】解除権留保型ローン条項による買主の解除通知と元付業者の責任	
【2】決済期限の延長と解除条件型ローン条項の効力	
<b>4 売買：契約不適合責任（瑕疵担保責任）関係</b>	<b>22</b>
【1】契約不適合（瑕疵）の範囲・限界	
【2】設備の経年劣化と瑕疵の関係、免責特約の限界	
【参考】「地盤改良工事が必要になる場合がある」旨の重説・特約について	
<b>5 賃貸：契約関係 契約面積と実面積の相違を理由とする賃料返還請求</b>	<b>32</b>
<b>6 賃貸：重要事項説明・告知義務関係</b>	<b>35</b>
【1】マンションの管理規約に違反する賃貸借契約と貸主・媒介業者の責任	
【2】借主の妻の転落事故と心理的瑕疵	
<b>7 賃貸：原状回復義務関係</b>	<b>40</b>
【1】原状回復工事費用の負担の合意と錯誤	
【2】小規模事務所の原状回復に対する国交省のガイドラインの適用の有無	

## 【1】違法な用途の変更がある収益物件の売買と媒介業者の責任

### 【1-1】事例1 **【説明義務違反があった事例】**（東京地判令和2年2月18日）

#### (1) 事案の概要

- 媒介業者Yの媒介で、売主Aから買主X（宅建業者）に、5階建の共同住宅兼事務所ビルが売却された（代金1億9000万円、媒介報酬620万円）。  
 （直後に、買主Xは、本件物件を転売先Bに売却し、Bを貸主・Xを借主とする一括借上げの賃貸借契約を締結して、サブリースを開始した。）
  - その後、テナント（医療法人の福祉施設）の申込みがあった1階事務所部分は、「**駐車場（ピロティ）**」として建築確認を受けていて、その後外壁を設けて改造されたものであり、正式に事務所等に用途変更することは容積率違反として許されないことが判明したため、申込みはキャンセルされた。
- また、媒介業者Yが交付したレントロールには、賃料額や退去済みの部屋があることについて記載に誤りがあることが判明した。
- 買主Xは、媒介業者Yに対し、調査説明義務違反の債務不履行があったとして、媒介報酬全額620万円、1階事務所部分の逸失賃料4年分2600万円、レントロールの記載と実際賃料との差額2年分180万円の、計3400万円の損害賠償の支払いを求めて提訴した。



(2) **判決** 東京地裁は、以下の理由を述べて、買主Xの請求を一部認容し、媒介業者Yに450万円の損害賠償の支払いを命じました。

**【理由】**

**i 媒介業者Yの債務不履行責任について**

- ① 建ぺい率及び容積率違反の有無は重要事項に当たるところ、媒介業者Yは、買主Xに対し、売買契約に先立って、建物1階が駐車場として建築確認等を受けていることを説明していないから、説明・告知義務違反があり、債務不履行責任を負う。
- ② マイソクや契約書等に、土地面積・床面積・容積率が記載されているものの、買主にとって、これらの記載から本件建物が容積率を超過している違法建築物であることが一義的に明らかであるとはいえない。
- ③ 重要事項説明書には、検査済証は未取得である旨などが記載されているものの、建物自体が検査済証の発行を受けていないのか、単に売主や媒介業者が入手していないだけのかは、一義的に明らかであるとはいえない。
- ④ レントロールの記載の誤りも、本件建物に係る賃貸借契約の状況に関する説明・告知義務違反となり、債務不履行責任を負う。

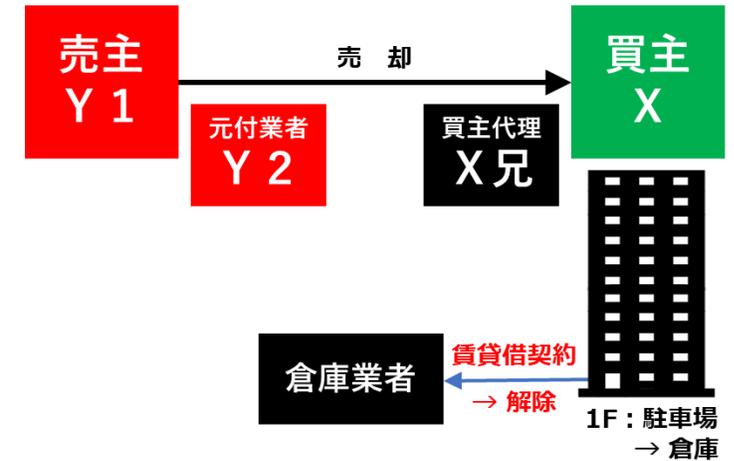
**ii 買主Xの損害額について**

- ① **1階事務所部分の逸失賃料**については、用途変更による違法状態を明らかにすれば当該医療法人の入居申込みはなかったはずであるから、説明義務違反と因果関係はなく、損害と認められない。
- ② レントロールの記載と実際賃料との差額については、140万円の損害が認められる。
- ③ **媒介報酬**については、売買契約の締結には至っているから全額を損害とみることはできないが、説明・告知義務違反の内容、程度に鑑みれば、半額の310万円が損害と認められる。

## 【1-2】 事例2 **「説明義務違反がないとした事例」**（東京地判令和2年10月23日）

### (1) 事案の概要

- 買主X（個人）は、売主Y1（個人）から、地下1階・地上11階建の投資用マンション1棟を12億3000万円で購入した。売買契約には、買主Xの兄（宅建業者代表者）が買主代理として、媒介業者Y2が元付業者として関与した。
- 買主Xは、倉庫となっていた1階部分を倉庫業者に賃貸する契約を締結したが、1階部分は「駐車場」の用途で建築確認申請がなされて容積率をクリアしていたため、倉庫業法上の営業倉庫として利用できないとして賃貸借契約は解約された。
- 買主Xは、売主Y1と元付業者Y2に対し、1階部分の用途制限の説明義務違反があったとして、1億円の損害賠償の支払いを求めて提訴した。



- (2) **判決** 東京地裁は、以下の理由を述べて、媒介業者Y2が説明義務を尽くしていたといえるから、媒介業者Y2や売主Y1に不法行為責任はないとして、買主Xの請求を棄却した。

#### 【理由】

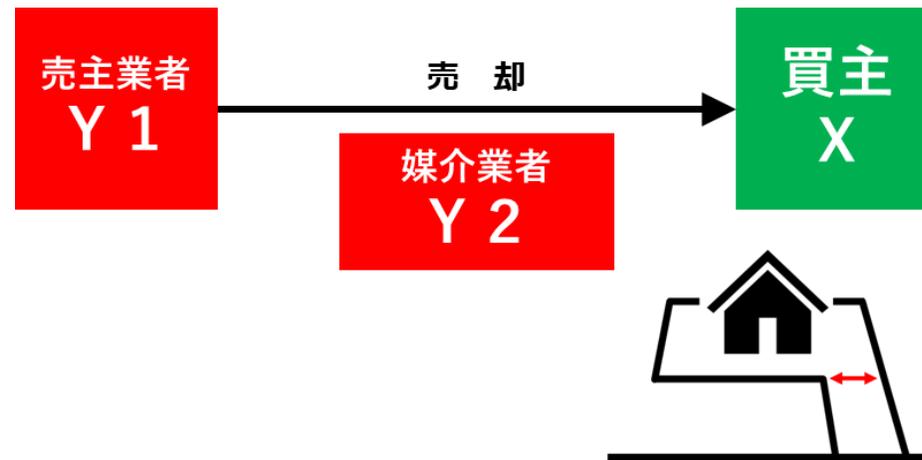
- ① 買主代理であった買主Xの兄は、「用途」といった法律用語の意味を理解していたところ、売買契約書や重要事項説明書には、「マンション竣工図によると1階の用途は事務所・駐車場となっております。」との記載があった。
- ② 契約締結前に買主X側に提供された竣工図には、容積率の計算過程等が明確に示されており、これらの図面から本件建物の1階部分が駐車場として容積率対象面積から控除されていることを読み取ることは容易であった。
- ③ これらの重説や資料の提供は、買主Xが用途制限の存在を十分に知り得るだけの説明であったと言えるから、媒介業者Y2は契約時点において説明を尽くしていたものと認められる。
- ④ 契約前に、媒介業者Y2が、1階部分を倉庫として貸してきた実績があると説明したことは誤解を生じさせうる言動であるが、上記の重説や資料の提供により、倉庫として賃貸が可能との誤解は生じないし、あるいは払拭された。

- (1) 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、容積率等の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、大きなトラブルとなります。
- (2) **事例1**の東京地判令和2年2月18日判決は、上記について説明しなかった媒介業者に、説明義務違反の債務不履行があるとしました。この事例では、買主も宅建業者であり、契約書等に記載された土地面積や床面積から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、説明義務違反を重視して媒介業者に損害賠償を命じました。
- (3) これに対して、**事例2**の東京地判令和2年10月23日は、契約書や重説、竣工図の記載などから、最低限、買主が用途や容積率の問題を認識できる程度の説明はあったとして、媒介業者に説明義務違反はないとしています。
- (4) このように、最終的な媒介業者の説明義務違反の有無はケースごとに判断されていますが、**裁判所は、媒介業者は上記の用途や容積率の問題に気がついて買主に説明する義務があると考えているという点については共通しています。**この問題に気付かずに、現況だけ見て漫然と媒介業務を行えば、上記のようなトラブルに巻き込まれるでしょう。  
さらに言えば、そもそも用途や容積率規制に違反する建物利用を前提に売買や賃貸をすることも問題であり、説明義務を尽くせば足りる問題ではないことにも留意してください。

## 【2】再建築不可物件に関する重要事項説明（東京地判令和3年8月25日）

### (1) 事案の概要

- 平成26年9月、買主X（個人）は、売主業者Y1が所有する中古戸建ての土地建物を、媒介業者Y2の媒介で購入した（代金4580万円・媒介報酬154万円）。
- 本物件土地は分筆による旗竿地であった。建物は平成3年に建築確認を得て建築されていたが、今回の売買の際に作成された実測図では、旗部分と竿部分の継ぎ目部分の幅が1.98mであったため、媒介業者Y2は、重要事項説明書に「対象不動産は建築基準法に定める接道義務をみたしていないため、建築物の建築はできません。また、現在ある建築物については、増・改・再建築はできません。」と記載して説明した。
- 買主Xは、媒介業者Y2から、重説の際に「**こちらは再建築不可物件ですが、柱を1本残せば建て替えは可能です。**」との誤った説明を受けたなどと主張し、売主業者Y1に対して売買契約の公序良俗違反無効や消費者契約法による取消しによる代金返還を、媒介業者Y2に対し説明義務違反による損害賠償や媒介報酬の返還を求めて提訴した。



## (2) 判決

東京地裁は、「重要事項説明を行う中で、接道義務を満たしていないという説明をしながら、柱1本残せば建て替えられるという説明をすることは、矛盾した説明をすることとなり、説明を受ける原告を混乱させることになるから通常は避けるものと思われることからすると、客観的な証拠のない限りそのような説明を行ったとは認定し難いところ、これを認めるに足りる客観的な証拠はないから、媒介業者Y2が重要事項説明においてそのような説明をしたと認めることはできない」と述べて、買主Xの売主業者Y1と媒介業者Y2に対する請求をいずれも棄却しました。

## 解説

- (1) 本判決では、事実認定として「柱1本残せば建て替えられる」旨の説明をしたという事実が認められなかったため、売主業者や媒介業者の賠償責任は生じませんでした（あくまで重要事項説明書という客観的証拠を重視する認定の仕方は、苦情解決などの場面で参考になるでしょう）。
- (2) 本判決では不自然な口頭説明があった事実は否定されましたが、取引の現場では、売主業者や媒介業者が「柱1本残せば建て替えられる」旨のフレーズを用いたり、そこまでは言わなくても、「接道義務は満たしていないが躯体を残せば改築は可能だ」といった曖昧な説明をして、トラブルになるケースが少なくない印象です。**増改築や大規模修繕・模様替が可能かは、専門家の意見も踏まえて慎重に判断する必要があります。**

特に、**令和7年4月から、改正建築基準法が施行され、いわゆる4号特例が廃止（縮小）されていますので、今まで以上に中古物件の増改築・大規模リフォーム等の可否判断については慎重な対応が求められることに留意してください。**

(1) **建築確認** の対象範囲の拡大

「都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等外」では、従前は、**2階建以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物**は、建築確認が不要でした。

しかし、令和7年(2025年)4月1日以降は、**木造・非木造にかかわらず、2階建以上または延べ面積200㎡超の建築物**については、建築確認の対象となりました。

(2) **審査省略制度** の対象範囲の縮小

「都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内」では、従前は、**2階建以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物**は、建築確認は必要だったものの、いわゆる「**4号建築物**」として、建築士が設計・工事監理を行った場合には審査省略制度（構造関係規定等の一部の審査が省略される特例制度）の対象とされていました（4号特例）。

しかし、令和7年(2025年)4月1日以降は、審査省略制度の対象が平家かつ延べ面積200㎡以下の建築物に縮小され、**2階建木造建築物全般や延べ面積200㎡超の平家**については構造関係規定等の審査が必要になりました。

※ 木造建築物について、**仕様規定**や**簡易な構造計算**で建築できる範囲は、従来は高さ13m以下かつ軒高9m以下の建築物でしたが、軒高に関わらず高さ16m以下に拡大されました。

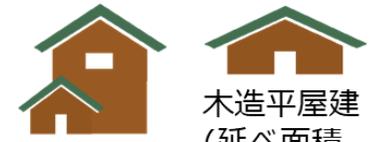
一方、従来は2階建以下で延べ面積500㎡以下の建築物であれば、仕様規定により構造安全性を確認できましたが、改正法施行後は、延べ面積が300㎡を超える場合には、少なくとも簡易な構造計算(許容応力度計算)をすることが必要となりました。

(3) **構造・省エネ関連図書等の提出の必要**

確認申請の際に、**構造・省エネ関連の図書**の提出が必要になりました。

※ 省エネ対応については、建築確認だけでなく、住宅ローン減税やフラット35との関連も注意。

**新2号建築物**



木造2階建  
木造平屋建  
(延べ面積200㎡超)

- すべての地域で建築確認・検査が必要
- 審査省略制度の対象外
- 確認申請書・図書 + 構造関係規定等の図書 (新たに提出が必要) + 省エネ関連の図書 (新たに提出が必要)

大規模リフォームでも建築確認が必要

**旧4号建築物**



木造2階建 木造平屋建等

- 都市計画区域等外では建築確認・検査が不要
- 都市計画区域等内では建築確認・検査が必要
- 審査省略制度の対象  
確認申請書・図書 (一部図書省略)

大規模リフォームでは建築確認が不要

**新3号建築物**



木造平屋建  
(延べ面積200㎡以下)

- 都市計画区域等外では建築確認・検査が不要
- 都市計画区域等内では建築確認・検査が必要
- 審査省略制度の対象  
確認申請書・図書 (一部図書省略)

大規模リフォームでは建築確認が不要

#### (4) 建築確認の対象範囲の拡大【木造建築物の大規模なリフォーム】

2階建木造建築物等の旧4号建築物では、「建築確認が必要な工事」は、「**新築・増築・改築・移転**」とされ、「大規模の修繕・大規模の模様替え」をする場合の建築確認は不要でした。

しかし、令和7年(2025年)4月1日以降は、2階建木造建築物や延べ面積200㎡超の平家について、「**大規模の修繕・大規模の模様替え**」をする際にも建築確認が必要となり、審査省略制度の対象からも外れることになりました。

※ 建築確認が必要となる「大規模な修繕・大規模な模様替え」（大規模なリフォーム）とは、①**建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上**について行う②**過半の改修等**を指します。

例えば、階段の架け替え工事や屋根の全面的な改修等は該当しますが、屋根や壁の仕上げ材のみの改修等は該当しません。また、キッチンやトイレ、浴室等の水回りリフォームや、バリアフリー化のための手すりやスロープの設置工事等についても、原則として建築確認は不要です。

※ 延べ面積が100㎡を超える建築物で、大規模なリフォームを行う場合は、建築士による設計・工事監理が必要です（延べ面積については都道府県が別途定めている場合があります）。

※ 大規模なリフォームの建築確認を受けるには、現行の建築基準法その他の法令に適合させる必要があり、既存建築物に法令に適合しない点がある場合は、その是正工事が必要となる（現行法令を遡及適用させる）のが原則です。

「**既存不適格建築物**」（適法に建築されたが、その後に施行された法令または都市計画変更等の適用のもとでは基準に適合していない建築物）についても原則は同様です。ただし、建築主の負担が過大となり、かえって既存不適格のまま放置されるおそれがあることから、一定の範囲内の大規模なリフォームについては、既存不適格のままでよいとする**緩和措置**が講じられています。

## (5) 宅地建物取引における留意点

### i 建築基準法等の改正に伴い予想される紛争

建築基準法等の改正により、「**大規模なリフォーム**」をする予定で中古物件を購入した買主が、令和7(2025)年4月1日から必要となった建築確認を受けられず、目的を達成できない等の問題が生じる可能性があります。

すなわち、**違反建築物**の場合は是正工事をして法令に適合させない限り建築確認を受けられませんし（是正工事自体が不可能な場合もあります）、**既存不適格建築物**でも、緩和措置の対象にならない既存不適格部分については是正工事が必要になります。

現行の法令に適合している建築物であっても、従前は4号特例によって構造関係規定等の一部の審査が省略されていたため、特例廃止に伴い必要となる審査のための構造関係の資料をそろえることが難しいケースも想定されます。

また、買主が「**増改築**」を予定している場合も、同様の問題が生じる可能性があります（増改築部分について省工ネ基準に適合させる必要も生じます）。

このような状況下で、買主が予定していた大規模リフォーム等について建築確認を受けられず、これを実施できなかった場合に、買主から「契約不適合」や「錯誤取消」等の主張がなされることが懸念されます。

### ii 対応方法

- ① 宅建業者が既存建築物の売買の媒介をする場合や売主となる場合には、大規模リフォーム等の場合にも建築確認が必要になったことを購入希望者に説明し、特に購入希望者において購入後の大規模リフォームや増改築を予定しているというのであれば、そのリフォーム等が可能なのかどうかを建築士等に相談するよう助言することが望ましいでしょう。
- ② 大規模リフォームや増改築のための建築確認申請をする場合には、当該建物の設計図書や構造計算書等が必要になることが想定されるので、売主にこれらの資料の有無を確認し、売主の手元にはない場合には、当該建物を建築した建築会社に資料がないかを確認することも重要でしょう。
- ③ これらの資料が見つからない場合は、大規模リフォーム等を現に予定している購入希望者への売却には慎重に対応する必要があります。仮に直近ではその予定がなくても、将来の契約不適合責任等のトラブルを避けるため、以下のような特約・重説で対応することが考えられます。

## 【特約例】

- 1 売主及び建築会社に確認したところ、
  - (旧4号特例建築物、新2号建築物の場合) 本件建物は建築確認を受けて建築された建築物ですが、改正前の建築基準法の特例で審査省略制度の対象であったため、構造計算等に関する図書(設計図書)は保存していないということです。
  - (都市計画区域外にある木造2階建建築物、新2号建築物の場合) 本件建物は(準)都市計画区域外にあり、建築時における建築確認は不要であったため、構造計算等に関する図書(設計図書)は保存していないということです。
- 2 2025年4月に施行された建築基準法の改正により、本件建物について増改築や大規模なリフォームをするには、建築確認を受ける必要があります。その際、設計図書の提出を求められる可能性が高く、提出できない場合には本件建物の増改築や大規模なリフォームが困難になることが予想されます。
- 3 この点について買主は容認するものとし、将来、売主に対して契約不適合責任その他の法的責任を問わないことを確認しました。

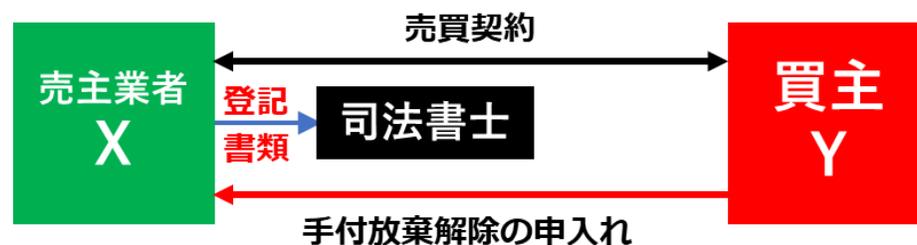
※ 買主が増改築や大規模なリフォームを予定していない場合(現況のままの使用を予定している場合や、建築確認不要の軽微なリフォームのみを予定している場合)であれば、増改築等を予定していない旨を特約条項として記載しておくこともトラブル予防としては有用でしょう。

※ この建築基準法の改正やリフォームへの影響そのものが業法上の明文で重説事項とはされていませんので、苦情解決などの場面において、現時点では、それらの説明がなかったことを違法とまでは認定しないのが原則でしょう。ただ、今回の改正の影響については議論はあるものの、リフォームが困難になるとの点は報道等でも強調されていますので、特に購入希望者において購入直後の大規模リフォーム等を予定している旨を宅建業者に強く伝えていたにもかかわらず、結局それができなかったといった事案については、慎重な検討を要すると思われ(私見)。

## 【1】 司法書士への登記書類の預け入れと「履行の着手」の成否（東京高判令和3年10月27日）

### (1) 事案の概要

- 平成31年2月19日、売主業者Xと買主Y（法人）との間で、区分所有建物の売買契約が締結された（代金1億990万円、手付金300万円）。決済日は同年3月28日とされた。
- 同年3月13日、売主業者Xは、所有権移転と担保抹消に必要な登記書類一式を司法書士に交付した。
- 同年3月27日（決済日前日）、買主Yは、売主業者Xに対し、手付金を放棄して契約を解除する旨を申し入れた。
- 売主業者Xは、買主Yに対し、Xの**履行の着手**後にYによる手付解除は認められないとして、Xから違約解除の意思表示をして違約金を請求した。



### (2) 判決

東京高裁は、売主業者Xによる**司法書士への登記書類の預け入れ**は、事実行為にとどまり法的効果を生じさせるものではなく、また、その行為で手付解除により不測の損害をもたらすものでもないから、当該行為は債務の履行の提供のための単なる準備行為にすぎず、「履行の提供をするために欠くことのできない前提行為」には当たらないとして、Xの履行の着手を否定し、買主Yの手付解除を認めて、Xの請求を棄却しました。

(なお、同判決は、決済日前日の手付解除の申入れは、信義則に反するものではないとも判示しています。)

## 「履行の着手」の意義

**民法557条1項** 買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その**相手方が契約の履行に着手した後**は、この限りでない。

- (1) 最高裁は、抽象的には、「**履行の着手**」とは、「客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合」を指すとしています（最判昭和40年11月24日）。

要は、履行の提供のために『**不可欠な前提行為**』は履行の着手に当たるが、『**単なる準備行為**』は当たらないとするのですが、その区別は曖昧です。

① **売主の履行の着手の例**：所有権移転登記の申請、売却のための分筆登記の申請など。

※決済日の3日前に司法書士に移転登記を依頼したことや、境界確定のための土地の実測は履行の着手に当たらないとした裁判例があります。

② **買主の履行の着手の例**：中間金の支払いなど。

※住宅ローンの審査申込みや、単なる購入資金の準備は、履行の着手に当たらないとされています。

- (2) **売主業者が、買主の手付解除を正当な理由なく拒んだり妨げたりすることは、業法違反にもなりますので注意してください**（宅建業法47条の2第3項、宅建業法施行規則16条の11第3項）。

## 【2】手付解除期日と「履行の着手」の関係（東京地判令和4年4月28日）

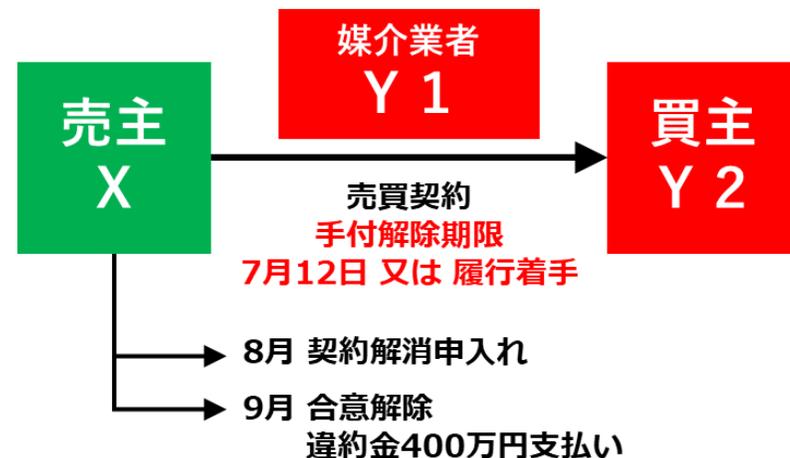
### (1) 事案の概要

- 令和元年6月28日、媒介業者Y1の媒介で、売主X（個人）と買主Y2の間で、共同住宅の売買契約が締結された（代金1億1000万円、手付金100万円、違約金10%）。  
同契約には、「**表記の手付解除期日（同年7月12日）又は相手方が本契約の履行に着手するまでは**、買主は手付金を放棄して、売主は手付金を買主に返還し、かつ、同額の金銭を買主に提供して、本件売買契約を解除することができる」との手付解除条項があった。
- 同年8月**、売主Xは、媒介業者Y1に売買契約の解消を申し出たが、Y1が**手付解除期日後**なので**違約金が必要であると述べたこと**から、結局、同年9月、売主Xは買主Y2に違約金として400万円を支払って売買契約を合意解除した。
- その後、売主Xは、手付解除期日後も「履行の着手」までは手付解除が可能であったのに、それを告げられずに違約金を支払わせられたとして、Y1やY2に対して詐欺の共同不法行為であるとして損害賠償を請求した。

### (2) 判決

東京地裁は、本件手付解除条項は、その文理から、「**手付解除期日**」と「**相手方が履行に着手する**」の**いずれか早い方が期限となる**としました。

そして、本件では、売主Xが売買契約の解消を申し出たのは手付解除期日後であるから、手付解除はできなかつたとみるべきであり、その点について媒介業者Y1や買主Y2に詐欺や不実告知はなかつたとして、Xの請求を棄却しました。



(1) 本件と同様の手付解除条項につき、名古屋高判平成13年3月29日は、「手付解除期日」と「相手方が履行に着手する」のいずれか遅い方が期限となるとして、本事例の東京地裁とは真逆の結論を示していました。ただ、名古屋の事案は、売主業者が契約締結の2日後に履行に着手したと主張して買主の手付解除を拒否した事案だったため、東京地裁は、事情が異なるとして名古屋高裁の判断を採用しませんでした。

(2) 手付解除期日と履行の着手の関係については、各団体の書式で扱いが異なっており、現状、

- ① **いずれか早い方が手付解除の期限とする書式（全宅連）**
- ② **履行の着手の有無にかかわらず、手付解除期日までは手付解除が可能とする書式（全日）**
- ③ **手付解除期日の定めがあるものの、履行の着手との関係が不明確な書式（F）**

が混在しています。

特に③の書式が使われた場合は、判決が混乱している状況ですので、誤解がないように、特約で、手付解除期日と履行の着手の関係を明確にしておくべきでしょう。

※ 相談業務・苦情解決業務において手付解除が問題となった場合には、いずれの書式が用いられているかを必ず最初に確認してください。

**【全宅連・一般売主用書式】**

(■) 手付解除の期限 (第●条)

令和 年 月 日

**(手付解除)**

**第●条** 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

2 前項による解除は、下記の事項のいずれかが早く到来したとき以降はできないものとする。

- ① 相手方がこの契約の履行に着手したとき
- ② 標記の期限 (■) を経過したとき

### 3 売買：ローン条項関係

#### 【1】解除権留保型ローン条項による買主の解除通知と元付業者の責任（東京地判令和3年10月22日）

##### (1) 事案の概要

- 令和2年8月27日、元付業者Yと客付業者Mの媒介で、売主A（法人）と買主X（法人）との間で、土地売買契約が締結された（代金9000万円、手付金450万円、内金450万円）。  
同契約には、金融機関に申し込んだ融資が否認された場合は、**解除期日（同年10月6日）までは買主Xは契約を解除できる旨のローン条項**があった。
- 同年10月5日、買主Xは、金融機関から融資を否認されたため、ローン条項による解除の書面を客付業者Mに交付した。同日、Mは、元付業者Yに対し、同書のデータを添付したメールを送信した。
- 元付業者Yは、同年10月10日になってから、売主Aに同書の受領を連絡した。**YがすぐにAに連絡をしなかったのは、Aが解除に納得しないと思ったし、客付業者Mが自ら購入することを検討すると言っていたのでMの決定までは解除の話を秘匿しようと思ったからだった。
- 買主Xは、売主Aに手付金と内金の返還を求めたが、Aは解除期日までにローン条項による解除の通知はなかったとして、返還を拒否した。
- 買主Xは、元付業者Yに対し、解除の通知を伝達しなかった不法行為による損害賠償として、900万円の支払いを求めて提訴した。



## (2) 判決

東京地裁は、**元付業者Yは、売主Aのみならず、買主Xに対しても、売買契約に関するXの意思表示の内容を了知したときは、遅滞なくAに対してその内容を伝達すべき信義則上の義務を負うとして、この義務に違反した不法行為による損害賠償として900万円をXへ支払うようYに命じました。**(なお、買主Xは、元付業者Yに解除の書面が到達した時点で解除が成立しているとして、売主Aにも900万円の返還を求める訴訟を起こしていましたが、東京地裁は、Yが解除について秘匿した以上、売主Aに解除の意思表示は到達していないとして、こちらは買主Xの請求を棄却しています。)

## 解説

(1) **ローン条項の種類** 前提として、ローン条項には解除条件型と解除権留保型があることを意識しておく必要があります。

①**解除条件型（自動解除型）**：所定の期日までに融資の承認がない場合、自動的に契約が解除となる。

②**解除権留保型（解除権行使型）**：所定の期日までに融資の承認がない場合、買主は契約を解除できる（解除しなければ契約は存続する）。

※ 相談業務・苦情解決業務でローン解除が問題となった場合には、ローン条項がいずれの型であるかを必ず最初に確認してください。

## (2) 解除権留保型のトラブル（ローン条項に関する媒介業者の助言義務）

i 解除権留保型のローン条項の場合、融資の承認を得られなかった買主は、解除期限までに売主に対して解除権行使の意思表示をしなければなりません。この点、買主は素人であるため、**媒介業者は、買主に対してローン全般について適切に助言する義務があります。**この義務を怠り、買主がローン条項による解除の機会を失った場合は、媒介業者は損害賠償義務を負います（東京地判平成24年11月7日）。

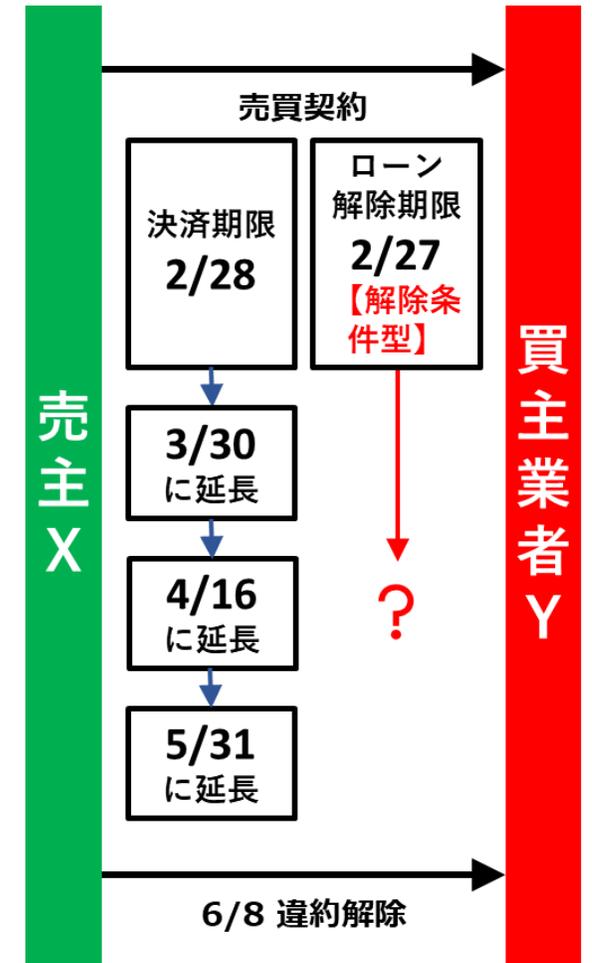
ii また、融資の承認を得られなかった買主は、媒介業者にそれを知らせておけば、あとは媒介業者が適切に処理してくれるものだと思い込んでいるケースがあります。客付業者が元付業者に口頭で連絡をして済ませてしまっている場合もあります。

しかし、**ローン特約に基づく解除の意思表示は、買主から売主に確実に到達する必要があります**ので、媒介業者としては、契約当事者に解除合意書を作成させたり、解除の意思表示を書面等で売主に確実に到達させるように買主に助言したりして、解除成立の有無について後日トラブルとならないように配慮することが必要です。本事例は元付業者が故意に買主の解除通知を売主に知らせなかったという事案でしたが、過失であっても、売主に解除通知が届かなければ、客付業者・元付業者の双方が、買主に対して責任を負う可能性があると考えておくべきでしょう。

## 【2】 決済期限の延長と解除条件型ローン条項の効力 (東京地判令和元年6月11日)

### (1) 事案の概要

- 平成30年2月1日、売主X（個人）と買主業者Yとの間で、土地建物の売買契約が締結された（代金9800万円、手付金100万円、違約金10%）。  
同契約では、決済期限は2月28日とされ、また、「2月27日までに融資の全部又は一部について承認を得られないとき、また、金融機関の審査中に2月27日を経過した場合には、**契約は自動的に解除となる**」旨のローン条項が設けられていた。
- 2月26日、買主業者Yは、金融機関から融資の承認を得られないことから、売主Xに対し、**決済期限を3月30日まで延長**することを依頼し、了承を得た。
- 3月28日、買主業者Yは、売主Xに対し、**決済期限を4月16日まで延長**することを依頼し、了承を得た。
- 4月20日、買主業者Yは、売主Xに対し、**決済期限を5月末日まで延長**することを依頼し、了承を得た。
- 6月8日、売主Xは、買主業者Yに対し、債務不履行を理由に本契約を解除する意思表示を行い、その後、違約金残880万円の支払いを求めて提訴した。  
これに対して、買主業者Yは、本契約はローン条項により2月27日に自動解除されていると主張して、手付金100万円の返還を求める反訴をした。



## (2) 判決

東京地裁は、以下の理由を述べて、ローン条項による当然解除は認められないとして、売主Xによる債務不履行解除の主張を認め、買主業者Yに対し違約金残880万円の支払いを命じるとともに、手付金の返還を求めるYの反訴を棄却しました。

### 【理由】

#### i 2月27日のローン条項による解除の有無について

本契約には2月27日の経過をもって当然解除になるとするローン条項が設けられている。しかし、契約書の巻き直しはされなかったものの、各当事者は決済期限が延長され契約が継続していることを前提として売買に向けた行動をとっているから、決済期限を延長する合意があったと認められ、2月27日が経過した時点においても、本契約は、ローン条項による当然解除がなされないまま、決済期限が延長されたとみるのが相当である。

#### ii 決済期限が延長された場合のローン条項の効力について

ローン条項は売主にとって不利益な特約であるから、本件のように買主の都合で決済期限が延長された場合は、改めて売主から明確な合意があったといえる場合でなければ、ローン条項の解除期限が決済期限と共に延長されるわけではなく、ローン条項は効力を失うとみるのが相当である。本件では、決済期限が2月28日から3月30日に延期された際に、ローン条項は効力を失ったと解される。

## 解除条件型ローン条項のトラブル

(1) 解除条件型のローン条項が付されている場合は、所定の解除期限までに融資の承認を得られなければ自動的に契約が失効するので、解除通知の伝達を怠るといったトラブルの心配はありません（全宅連書式はそのようなトラブルを回避するために解除条件型を採用しています）。

ただ、逆に言えば、解除期限経過後にローン条項に記載のない第2候補の金融機関は使えないため、もしも買主が第2候補の金融機関に融資を申し込みたいということであれば、売主との間で**ローン条項の解除期限の変更合意書**を交わしておく必要があります。

(2) さらに、決済期限までまだ余裕がある場合はよいのですが、**決済期限も迫っているためにこれも延長する場合**には、本事例のようなトラブルが生じかねませんので、さらに注意が必要です。

本判決は、**決済期限だけを延長する合意をした場合、ローン条項の解除期限は当然に延長されるわけではなく、ローン条項は効力を失う**としています。例えば、媒介業者が漫然と決済期限のみを延長するやり取りを当事者に交わさせた場合、買主は融資の承認を得られなければ違約に陥ることになりますので、その責任を媒介業者に追及する可能性があります。

**決済期限を延長する場合は、必ず「決済期限」と「ローン条項による解除期限」の両者について合意書を交わすようにしてください**（この点は解除権留保型でも同じことが言えますが、解除条件型の方で失念が多そうです）。

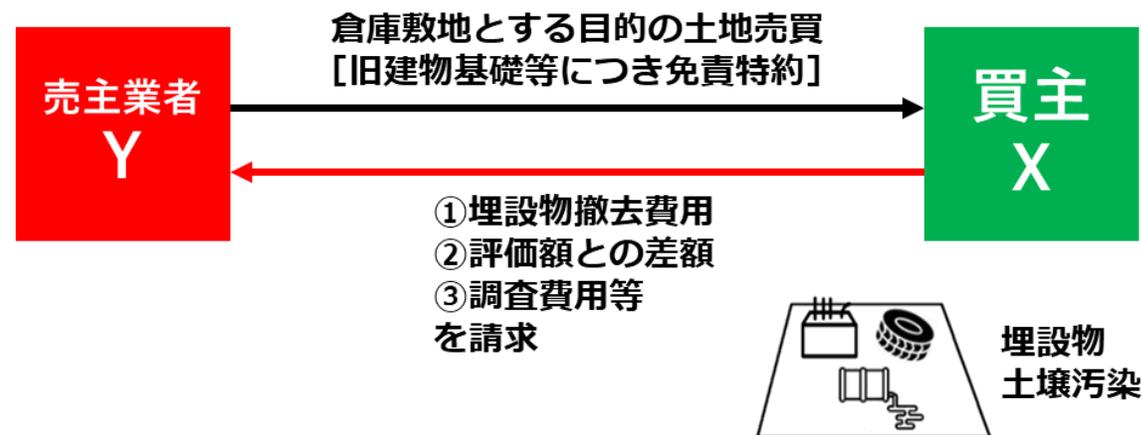
※ 本判決は、買主が宅建業者であったために、買主に厳しい結論となった可能性があります。同様のトラブルであっても、買主が非業者の事案では、新たな融資申込みのために決済期限を延長することを売主が了解したのであれば、当然にローン解除の期限の延長も了解したとみるのが合理的な解釈だとされるケースもあり得ると思いますので、苦情解決においては事案ごとに慎重な検討をすべきでしょう。

## 【1】契約不適合（瑕疵）の範囲・限界

## 【1-1】事例1（東京高判令和2年9月24日）

## (1) 事案の概要

- 買主X（法人）は、売主業者Yから、工場用地として利用されていた土地を倉庫敷地として購入し、引渡しを受けた（代金2億5320万円）。同売買契約には、「旧建物の基礎等が存していた場合に売主は撤去を行わない」旨の特約があった。
- 引渡し後、本件土地から、大量のコンクリートガラやタイヤ等（**本件埋設物**）と、油や鉛等に汚染された土壌（**本件土壌汚染**）が確認された。
- 買主Xは、売主業者Yに対し、①埋設物除去費用294万円、②鑑定評価額と代金額の差額5224万円、③調査費用・弁護士費用760万円のうち、5668万円の損害賠償を求めて提訴した。



## (2) 判決

東京高裁は、以下の理由を述べて、買主Xが現に出費していた①埋設物除去費用294万円の請求を認容し、他の請求は棄却しました。

### 【理由】

#### i 本件埋設物について

- ① 当事者双方は、本件土地が工場用地として利用されていたから、何らかの埋設物や土壌への影響が残っている可能性があると認識・想定していたものと考えられ、本件土地にコンクリートガラ等が埋まっていたこと自体は、契約当事者間において予定されていた品質又は性能を欠き隠れた瑕疵に当たると直ちにいうことはできない。（※講師注：本判決は、「旧建物の基礎等が存していた場合に売主は撤去を行わない」旨の特約もかかる趣旨で設けられたと解しているものと思われます。）
- ② しかし、当事者の合理的解釈として想定される埋設物の量には自ずと限度があり、少なくとも本件土地上に建物等を建築することについて支障とならない程度であることが、黙示に前提とされていたとみるのが相当である。本件埋設物の量は契約当事者がその可能性を想定していなかったものとして、隠れた瑕疵に当たるといふべきである。（※講師注：本判決は、上記特約もかかる瑕疵については射程外であり売主は免責されないと解しているものと思われます。）
- ③ したがって、本件埋設物の除去費用は、瑕疵による損害であると認められる。

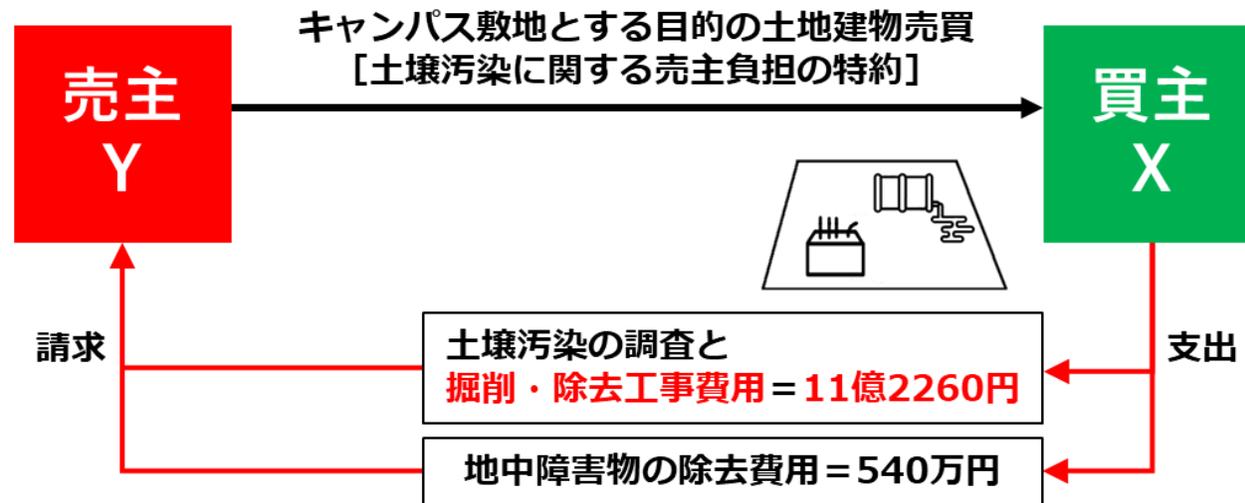
#### ii 本件土壌汚染について

買主Xは、土壌汚染の可能性を認識したうえで倉庫敷地として使用することを想定して本件土地を購入し、現在も倉庫敷地として使用している。本件の鉛や油分が買主Xの本件土地利用に与えた影響について具体的な主張立証はないから、これらが契約当事者間において予定されていた品質又は性能を欠き、隠れた瑕疵に当たるとは認められない。

## 【1-2】事例2（大阪地判令和3年1月14日）

### (1) 事案の概要

- 平成22年、買主X（学校法人）は、売主Y（学校法人）から、キャンパス開設のための土地建物を購入して、引渡しを受けた（代金37億3000万円）。
- 同売買契約には、「**土壤汚染調査により土壤改良が必要な場合は、売主の費用で買主が改良を行う**」旨の特約があった。
- 引渡し後、本件土地の土壤に、土壤汚染対策法上の基準値を上回る鉛と砒素が含まれていることが判明した。買主Xは、**汚染がある土壤の調査及び掘削・除去工事の費用**として**11億2260万円**を支出した。
- さらに地中障害物が発見され、買主Xはその除去費用として540万円を支出した。
- 買主Xは、売主Yに対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として11億2800万円の支払いを求めて提訴した。



## (2) 判決

大阪地裁は、以下の理由を述べて、買主Xが支出した費用のうち5589万円についてのみ請求を認容しました。

### 【理由】

#### i 土壤汚染について

① 本件では、売買の特約条項において、「土壤改良が必要な場合」に限り売主Yが費用を負担することが明示的に合意されているから、本件土地に土壤汚染が一切存在しないことが契約内容になっていたとは言えず、本件土地の土壤に土壤汚染対策法に定める基準値を超える特定有害物質が含まれないことが本件土地の品質、性能として予定されていたものと認められる。

本件では、基準値を超える鉛及び砒素が含まれていることは、瑕疵に当たる。

② 本件の汚染の程度は形質変更時要届出区域相当に該当し、土壤汚染対策法では所有者が汚染の除去等の措置まで義務づけられるほどではないし、費用の点でも、当時、掘削除去に比べて、舗装や封じ込めの方が低廉なコストで施工可能であったと認められるから、買主Xが土壤汚染対策として掘削除去を採用したことが社会通念上相当であるとは認められない。

③ したがって、土壤汚染調査費用4909万円と、一部汚染を除去せずに封じ込めをした工事費用144万円は、土壤汚染と因果関係のある損害と認められるが、それ以外の掘削除去工事の費用は損害とは認められない。

#### ii 地中障害物について

本契約においては、建物の建設工事の支障となる障害物が存在しないことが本件土地の品質・性能として予定されていたものと認められるから、工事の支障となる地中障害物は瑕疵に当たる。

そのため、買主Xがこれを除去するために要した工事費用536万円は、瑕疵と因果関係のある損害に当たる。

## (1) 「瑕疵」と「契約不適合」の意義

旧民法の「瑕疵」とは、目的物が当該売買契約において予定された品質・性能を欠いていることをいい、当事者間においてどのような品質・性能を予定していたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断するものとされてきました（最判平成22年6月1日）。

現行民法の「契約不適合」は、引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることをいいます（民法562条）。

したがって、「瑕疵」と「契約不適合」のいずれにせよ、これらに該当するかは、**「売買契約の当事者が予定していた品質」がどの程度であったか**を取引上の社会通念から探ることが重要です。

## (2) 買主の「契約の目的」の重要性

- i さらに、「売買契約の当事者が予定していた品質」がどの程度であったか（契約不適合（瑕疵）に該当するか）を探る際に、**「買主の契約の目的を阻害するものか否か」**という視点が非常に重要な要素になります。

裁判所は、特に不動産売買の紛争においては、買主の契約の目的が特段阻害されないのであれば、売主に担保責任という過大な責任を負わせる必要はなく、契約不適合（瑕疵）には該当しないと認定する傾向があります。

**事例1の東京高裁**は、当事者双方が土地に何らかの埋設物や土壌汚染があることを品質として予定しつつ、少なくともそれは**土地上に建物等を建築するという買主の目的にとって支障とならない程度であること**が黙示に前提とされており、**その程度を越える埋設物**については当事者の予定する品質を欠いているから「瑕疵」に当たるとする一方で、**その程度を越えるという立証（倉庫敷地としての利用目的に支障があるという立証）のない土壌汚染**については「瑕疵」に当たらないとしています。

- ii この**「買主の契約の目的を阻害するか否か」**という視点は、瑕疵や契約不適合があった場合の**売主が果たすべき責任の内容**にも影響を与えます。

**事例2の大阪地裁**が、基準値を超える土壌汚染を瑕疵に当たるとしつつ、買主が10億円以上をかけて行った掘削除去の費用を損害と認めなかったのは、**キャンパス敷地にするという買主の契約の目的のためには、掘削除去までしなくても封じ込めをすれば足りる**と考えたからだと言えるでしょう。

(続)

iii さらに「**買主の契約の目的を阻害するか否か**」という視点は、**特約・容認事項の解釈や効果**にも影響を与えます。

事例1では、「**旧建物の基礎等が存していた場合に売主は撤去を行わない**」旨の特約がありましたが、東京高裁は、**土地上に建物等を建築するという契約の目的に支障とならない程度の旧建物の基礎等**について売主が撤去しない趣旨の特約にすぎず、それを超える程度の旧建物の基礎等がある場合にまで売主が撤去義務を回避することまでは当事者は予定していなかったと意思解釈したとあってよいでしょう。

かかる裁判所の傾向を踏まえると、**特約・容認事項において、買主の契約の目的（購入目的）を明示し、それを阻害しない範囲の危険についてはそもそも契約不適合には該当せず売主に責任が生じない旨を明記しておく**ことは、紛争予防として効果的と思われます。

#### 【特約例】

本物件（土地）は〇〇年頃まで商業ビル用地として使用されており、同ビルを解体した際、売主は地下5mまでは基礎杭が取り除かれていることを現地確認したが、それ以下の地層に基礎杭が存在する可能性はある。【①物件の履歴と危険性の告知】

買主は、**本物件を木造2階建て4棟の分譲地とする目的で購入する**ものであり、地下5mより下に基礎杭が存在したとしても、これを容認して本物件を購入するものである。【②買主の購入目的の明示と、それを根拠とした具体的な危険性の容認】

したがって、地下5mより下の地層に基礎杭が存在したとしても、同存在は契約不適合に該当するものでなく、買主は、売主に対し、追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償請求、錯誤取消し等の法的請求をしないものとする。【③契約不適合に該当しないこととその効果の確認】

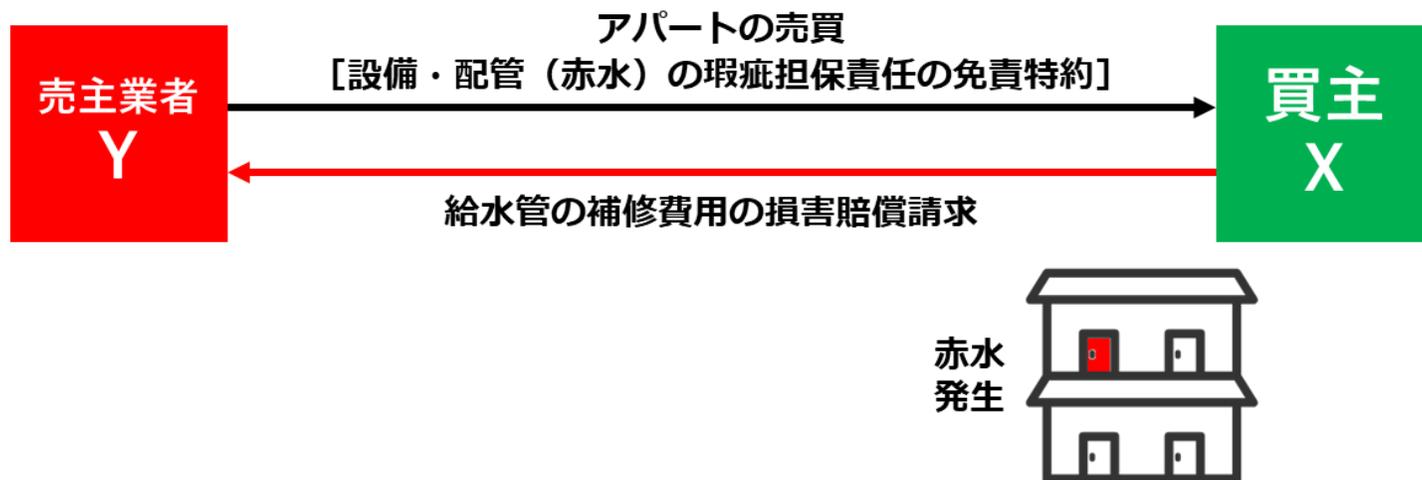
売主と買主は、それらの状況を種々考慮、協議して、当初予定していた売買代金から金〇〇万円の値引きがなされたことを確認する。【④値引きの確認】

ただし、購入目的を明記するということは、「その目的は絶対に達成できる物件でなければならない」ということになりますので、当該目的に支障があるというだけで契約不適合と認定されやすくなるという効果も生むことになります。さらに、売主や媒介業者には、「当該目的を絶対に達成できる物件であるか」という観点から、より高度な調査・説明義務が求められる可能性があることにも留意が必要です。

## 【2】設備の経年劣化と瑕疵の関係、免責特約の限界（東京地判令和4年1月13日）

### (1) 事案の概要

- 平成29年3月、**売主業者Y**は、買主X（個人）に対し、2階建て4室のアパート（平成元年築）を売却して引き渡した（代金2550万円）。同売買契約には、「**器具・設備・建具・配管（赤水等を含む）につき、本体・内外装および設備等は、建築年数による経年変化・劣化及び使用に伴う性能低下、傷、汚れ等があります。これらにつき、支障・不具合があっても売主はこれらの瑕疵担保責任を負わない事を、買主は了承するものとします。**」との特約条項があった。
- 平成30年、201号室の入居者から管理会社に対して、「赤水が出る」旨の連絡があった。
- 買主Xは、本件建物の給水管が腐食しており瑕疵があるとして、売主業者Yに対し、補修費用293万円の損害賠償を求めて提訴した。



## (2) 判決

東京地裁は、以下の理由を述べて、設備等の瑕疵に関する免責特約は宅建業法40条に違反し無効であるとししました。ただ、本件では、そもそも「瑕疵」を認定できないとして、買主Xの請求は棄却しました。

### 【理由】

#### i 設備の経年劣化と「瑕疵」の関係について

売買契約当時、本件建物が築27年超の中古物件であったことからすれば、配管（給水管）等にも相応の**経年劣化**があることは同契約の前提であったと言える。

しかし、経年劣化であっても、本件建物の給水管が相当程度に腐食し、恒常的に、少なくとも日常の生活に支障が生ずるほどに頻繁に赤水が出るなど、**賃貸物件としての利用に相当の支障が出るような場合**には、「瑕疵」に当たると解するのが相当である。

#### ii 設備の経年劣化に関する免責特約と宅建業法40条の関係について

本件特約条項は、一般に経年劣化等の理由を挙げつつ、「瑕疵」に当たり得る内容を例示列挙しているものの、結局、その支障、不具合等について瑕疵担保責任を一切負担しないことを内容とするものと解される。

しかし、上記のとおり、仮に給水管の不具合等が経年劣化によるものであっても、賃貸物件としての利用に相当の支障が生ずる程度に腐食等している場合には「瑕疵」に当たるのであるから、これを含めて一切の免責の対象とすることを含意するのであれば、民法より買主に不利となるものとして、宅建業法40条に抵触し、特約自体が無効となる。

#### iii 瑕疵の有無について

本件では、給水管が居住に支障を来す程度に腐食している、赤水が頻繁に生じているといった事実が認定できないから、賃貸物件の利用に相当の支障があるとまでは認め難いので、そもそも「瑕疵」があるとは言えない。

(1) 設備の契約不適合（瑕疵）に関する特約と宅建業法40条の適用の有無

付帯設備については、そもそも宅地建物そのものではないから、その契約不適合責任（瑕疵担保責任）を免責・軽減する特約については宅建業法40条が適用されないとの主張がなされることがあります。

しかし、本判決は**付帯設備についても宅建業法40条が適用される**ことを当然の前提としています。少なくとも、宅地建物と物理的または機能的に一体化した設備については、当然に宅建業法40条が適用されるものと考えておくべきでしょう（私見）。

(2) 設備の経年劣化と瑕疵の関係

本判決は、設備の「経年劣化」といっても、①品質として契約当事者が予定している相応の経年劣化と、②賃貸物件としての利用に相当の支障が生ずる程度の経年劣化があるとし、後者は「瑕疵」に当たるとしています。ここでも、**「買主の契約の目的を阻害するものか否か」**という視点から、経年劣化を分類していると言えるでしょう。

(3) 設備の経年劣化に関する免責特約と宅建業法40条の関係

本判決は、上記の経年劣化の分類を前提に、経年劣化も「瑕疵」に該当する可能性がある以上は、これを一律に免責する特約は宅建業法40条に違反して無効となるとしています。

(4) 宅建業者が売主の場合に、契約不適合に関する容認事項の言い回しにおける注意点

宅建業者が売主のケースで、「付帯設備について売主は契約不適合責任を負わない」との特約は避けていると思いますが、「付帯設備の経年劣化について売主は契約不適合責任を負わない」との特約は使っているかもしれません（そもそも付帯設備に限らず、「建物の経年劣化について売主は契約不適合責任を負わない」との特約を使うこともあるかもしれません）。しかし、本判決の理解を前提とすると、いずれの特約も「物件の利用に相当の支障が生ずる程度の経年劣化」を除外していない以上、宅建業法40条に抵触するリスクがあるということになります。

「買主は経年劣化があることを容認する」との表現にとどめて、「売主は責任を負わない」との言い回しを避けるのも一つの対応方法でしょう。

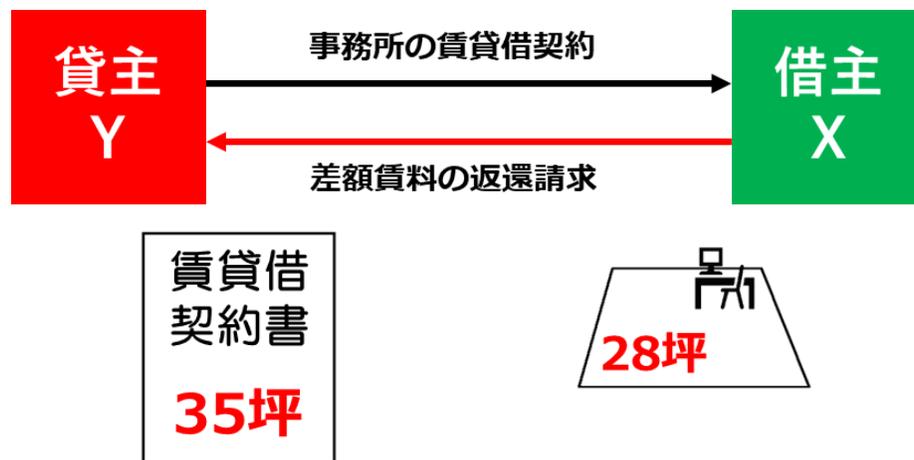
【事案の概要】 買主B（個人）は、売主A（法人）から宅地を代金4380万円で購入したが、引渡し後、地盤改良をしなければ、予定していた木造2階建て建物を建築できないことが判明したことから、Aに対して瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した（地盤補強工事費用300万円を含む計500万円）。ただし、契約時の媒介業者の重要事項説明書には、「**対象不動産土地に、建物を建築する際、建築を依頼する住宅メーカーから地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要となる場合があります。地盤補強工事等については、建築する建物の構造・規模・重量および依頼する住宅メーカーにより異なります。また、地盤補強工事等については費用が発生します。**」旨の記載がなされていた。

- i 上記事案について、**東京地判令和5年7月19日**は、以下のように述べて、買主Bの請求を棄却しました（東京高判令和令和6年1月18日も結論を維持し、最判令和6年7月5日も上告受理申立てを棄却しました）。
- ① 買主Bは、本件売買契約において、木造2階建ての住宅が建築できる土地を売買することを合意したことが認められるが、本件土地に木造2階建ての住宅を建築する際に、一切地盤改良が不要な土地であることが合意されているとはいえない。このことは、本件売買契約に係る重要事項説明書に、地盤補強工事等が必要となる場合がある旨記載されていることから明らかである。
  - ② （買主Bが最終的に当初案建物の建築を断念して別案を採用したことは苦渋の決断であったと考えられるとしつつ、）本件土地が当初案建物が建てられる土地であることは売買契約の内容になっていたとは認められず、仮に、地盤改良工事をしない限り本件土地に当初案建物が建てられないとしても、法律上、そのこと自体により本件土地に瑕疵があるということとはできない。
- ii 本判決は、特約や重説の記載例として参考になりますし、類似のトラブルが発生したときに引用しやすいとも言えるでしょう。  
ただし、契約過程で「当初案建物」が建てられる土地であることが契約の要素となっていた場合や、地盤補強工事費用が想定外に高額となるようなケースでは、結論が異なってくる可能性もあることには留意してください。
- iii なお、「**造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。**」という程度の説明があったとしても、内容が曖昧で、地盤改良が必要となった場合の費用を土地の売買代金の中に織り込んでいるとは言えないとの理由で、買主の売主業者に対する土地改良費用252万円の損害賠償請求を認めた事例がありますので（名古屋高判平成22年1月20日）、最低限、上記トラブル事例にある程度の記載は必要でしょう。

## 契約面積と実面積の相違を理由とする賃料返還請求（東京地判令和2年3月10日）

## (1) 事案の概要

- 平成元年、借主X（法人・清掃用具販売）は、貸主Y（個人）から、マンションの1階部分を事務所兼作業所として月額賃料40万円で借り受け、以降、更新を繰り返して約30年間使用してきた。賃貸借契約書では賃貸部分の面積は「35坪」とされていた。
- 平成29年、賃貸部分の実面積が「28坪」しかないことが判明した。
- 借主Xは、貸主Yに、**錯誤無効**や**説明義務違反**を理由に、過去に支払い済みの実面積との差額賃料（消滅時効にかかっていない約1380万円）を返還するよう求めて提訴した。



## (2) 判決

東京地裁は、以下の理由を述べて、借主Xの請求を棄却しました。

- ① 賃貸借契約を締結するか否かの判断に際しては、賃料と面積のみならず、使用目的を念頭においた賃借物件の立地や契約可能な時期及び期間、賃借物件の形状及び状態、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が賃貸借契約を締結する際の主要部分となるものではない。
- ② 借主Xは、契約の締結に際し、本件物件を**内覧**してその広さや状態等を確認した上で、月額40万円の賃料にてこれを賃借することを決定したものであり、その際に実際の坪数や坪単価を問題とすることはなかった。
- ③ その後も30年弱の間、借主Xが面積を問題としたことはなかった。
- ④ これらの事情から、借主Xにおいて、本件物件の面積が実際に35坪程度あることが賃貸借契約の主要部分であったということはできないから、**要素の錯誤**があったとは認められない。
- ⑤ 契約更新の際に、貸主Yの依頼した不動産業者が35坪相当あることや坪単価によって賃料の説明をしたことがあったとしても、それは賃料額を説明する一助として契約面積を前提とする坪単価を表示したものに過ぎず、これをもって本契約において本件物件の実際の面積が当事者間において重視されていたとは言えない。
- ⑥ 本件物件の実際の面積が35坪程度あることが賃貸借契約における主要な部分であるとは言えないから、貸主Yに**説明義務違反**があるとも言えないし、少なくとも、それによって借主Xに損害が生じたとは言えない。

- i 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ふトラブルが少なくありませんが、判決も指摘するとおり、賃貸借契約を締結するか否かの判断において、面積の数値のみが契約の主要部分となるわけではないので、契約前に物件の内覧を実施し、借主に物件の立地、形状及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少ないといつてよいでしょう。  
 (従前は数量指示契約に該当するかという形で議論されていましたが、多くのケースで否定されてきました。なお、改正民法は、数量指示契約の概念を契約不適合責任の中に解消しています。)
- ii ただ、繁忙期は顧客が部屋の確保を急ぐでしょうし、今後はIT重説や電子契約がますます普及するでしょうから、**内覧の手間を省くケース**が増加すると予想されます。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もあります。当然のことながら、契約面積に無頓着でよいということではありませんので、注意してください。
- iii 「**現況優先**」との文言も、トラブル予防のために記載することは構いませんが、そもそも借主が契約前に内覧をしておらず現況を確認していないのであれば、現況優先の文言のみで貸主が責任を免れるとは言い切れません。
- iv **媒介業者の説明義務**については、基本的には売主の提供する建物図面等の資料に頼ることになるでしょうが、明確な資料がなかったり、あきらかに資料の数値と現況が合わなかったりする場合には、安易に売主の言う数値を鵜呑みにせず、自ら賃貸部分を計測するといった作業が必要になる場合もあるでしょう。  
 また、**事業用の場合**は、営業許可や消防法の関係、あるいは設備設置の関係で、面積が重要な要素となることもありますので、注意を要します(これらについては、借主側に自ら調査確認をするように促すことも重要です)。

## 【1】マンションの管理規約に違反する賃貸借契約と貸主・媒介業者の責任（東京地判令和3年8月25日）

## (1) 事案の概要

- 平成30年1月、借主X（法人）は、媒介業者Y2（宅建士Y3）の媒介により、貸主Y1との間で、区分所有マンション1階店舗部分を、**焼肉店**営業を目的に賃借する賃貸借契約を締結した（賃料38万円、共益費3万円）。
- 同年3月、借主Xが内装工事を始めたところ、**マンションの管理組合**から、**焼肉店営業は管理規約・使用細則違反で認められないから、内装工事を即刻中止するよう通知**を受けた。  
マンションの管理規約・使用細則では、「店舗部分を臭気を発生する業種又はおびただしい煙を発生する業種（焼肉店等）の営業の用に供してはならない」、「当該規定に抵触する恐れのある業種を営業しようとする場合は事前に管理組合に届け出、承認を得る必要がある」旨が定められていた。
- マンションの管理組合が裁判所に工事続行禁止の仮処分の申立てまで行ったことから、借主Xは、焼肉店営業は不可能と判断し、貸主Y1の債務不履行を理由に賃貸借契約を解除した。
- 借主Xは、貸主Y1・媒介業者Y2・宅建士Y3に対して、内装工事費用、原状回復費用、仲介手数料、支払済み賃料、逸失利益等、計1877万円の損害賠償を求めて提訴した。



(2) **判決** 東京地裁は、以下のように述べて、Y1・Y2・Y3に対し、内装工事費用、原状回復費用、仲介手数料、支払済み賃料等、計855万円を借主Xに支払うよう命じました。

- ① **媒介業者Y2・宅建士Y3**は、本件管理規約により焼肉店を出店することが臭気や煙の点から認められない可能性が高いことを知っていたものであり、その情報が借主Xにとって極めて重要な情報であることは容易に理解できたはずであるにもかかわらず、これを説明しなかったため、**説明義務違反**の不法行為が認められる。
- ② **貸主Y1**は、不動産賃貸取引の専門家ではなく、高度の注意義務を負うものではないが、本件建物において多くの煙が出る業態である焼肉店の出店が認められない可能性が高いことは認識していたのであるから、その点を借主Xに**契約締結段階で説明する信義則上の義務**を負っていたものと解すべきであり、これに違反した不法行為責任が認められる。
- ③ なお、借主Xが主張する損害のうち、逸失利益830万円については、Y1らの説明義務が尽くされていれば借主Xは本件賃貸借契約を締結しなかったのであるから、焼肉店の営業を前提とする逸失利益を損害として認めることはできない。

## 解説

- (1) マンションにおける「**専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め**」は、宅建業法上必須の調査事項です（宅建業法施行規則16条の2第3号）。本事例では、**管理規約**において焼肉店としての使用が明確に制限されていたのですから、その説明を怠った宅建業者・宅建士に責任が生じることは当然と言わざるを得ないでしょう。
- (2) 注意する必要があるのは、借主の使用目的が管理規約等において禁止と明記されていなかったとしても、管理組合がその運用において、マンションの住環境に悪影響を及ぼす等の理由から、借主がやろうとする専有部分の内装工事を承諾しない場合があるということです（臭気・煙・騒音を発する業態の場合はもちろんですが、そうでない業態の場合でもこのトラブルは発生しています）。媒介業者としては、トラブル予防のために、管理規約等を確認するだけでなく、管理組合に対して、借主の計画する目的での使用が可能であるかを確認すべき場合もあるでしょう。  
また、**管理組合の総会決議**は、管理規約に抵触しない限りは、管理規約と同等の効力があるとされていますので、専有部分の使用方法に関して過去に総会決議がなかったかも確認すべきであると考えられています。

## 【2】借主の妻の転落事故と心理的瑕疵（東京高判令和5年9月14日）

### (1) 事案の概要

- 令和3年3月、貸主Xと借主Yの間で、賃貸マンション12階の貸室について賃貸借契約が締結された（賃料26万5000円）。
- 令和4年2月、本件貸室のバルコニーから、**借主Yの妻が転落する死亡事故**が発生した。
- 同年3月、借主Yは本件貸室から退去した。
- 貸主Xは、借主Yに対し、本件事故は入居希望者に告知を要する心理的瑕疵にあたり、賃料を減額せざるを得なくなったとして186万円の損害賠償を求めて提訴した。
- 東京地裁**は、借主Yの妻の転落は自殺でなく事故の可能性が高いとしつつも、転落死亡事故の発生は**心理的瑕疵**に該当し、借主Yは占有補助者である妻の行為についても責任を負うから**善管注意義務違反**があるとして、133万円（36か月分の差額賃料）の支払いをYに命じた。
- 借主Yは、控訴し、国土交通省の「**宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン**」によれば、本件のような不慮の事故についてはXが入居希望者に告知する義務はないし、Yが事故を予見することもできなかったから、Yに善管注意義務違反はないと主張した。

- (2) **判決** **東京高裁**は、本件事故は借主Yの妻の意思とは無関係に生じた偶発的な出来事を原因とする事故の可能性が高く、Yの妻が心理的瑕疵を発生させたということとはできないから、Yに善管注意義務違反は認められないとして、原判決を取り消して、貸主Xの請求を棄却しました。

### 解説

本事例で借主Yが引用したように、いわゆる「心理的瑕疵」の扱いについては、国土交通省が令和3年10月に公表した「**宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン**」が実務上重要です。

このガイドラインはあくまで**宅建業者の宅建業法上の義務の解釈基準**であり、民事上の「契約不適合責任」や「善管注意義務違反」・「損害賠償請求」については、裁判所が必ずしもこのガイドラインに従う必然性はありません。ただ、裁判に強い影響を与えることは間違いないので、実務上は、このガイドラインをまずは基準としつつ、最終的には個別事情を考慮して慎重に判断するという対応が適切でしょう。

## 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」

i 適用される不動産 → 居住用不動産

ii 調査方法 → 通常の情報収集の過程で認識した場合に告知。告知書の活用が有効。特段の事情がなければ、聞き込みやインターネットサイト上の調査などの自発的な調査は不要。

### iii 告知の要否

#### ① 告げなくてもよい場合

イ **賃貸借取引**及び**売買取引**の対象不動産において、自然死又は日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）が発生した場合  
※例外：死体放置により特殊清掃や大規模リフォームが行われた場合

ロ **賃貸借取引**の対象不動産（借主が日常生活において通常使用する集合住宅の共用部分を含む）において、イ以外の死（自殺等）が発生又は特殊清掃等が行われることとなったイの死が発覚して、その後**概ね3年**が経過した場合

※ [売買] では、死の発生・発覚からの経過期間のみで告知不要とする扱いは想定されていません。

ハ **賃貸借取引**及び**売買取引**の対象不動産の隣接住戸 又は借主若しくは買主が日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分 において、イ以外の死（自殺等）が発生した場合又はイの死が発生して特殊清掃等が行われた場合

② 上記①イ～ハ以外の場合（**グレーゾーン**）は、宅建業者は、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる。

③ 上記①及び②が原則的な対応だが、これにかかわらず、(a)買主・借主から事案の有無について問われた場合や、(b)その社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等には告げる。

### iv 告知方法

・ ①**発生時期**（特殊清掃等が行われた場合には発覚時期）、②**場所**、③**死因**（自然死・他殺・自死・事故死等の別。不明である場合にはその旨）、④**特殊清掃等が行われた場合にはその旨**、を告げる。

・ 死亡者・遺族等の名誉・生活の平穩に配慮し、氏名、年齢、住所、家族構成や、具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。

・ 売主・貸主・管理業者に照会した内容をそのまま告げれば足り、不明との回答や無回答の場合にはその旨を告げる。

- ガイドラインが示す「告知方法」を参考にすると、特約や重説には以下のように記載することが考えられます。

売主（貸主）によれば、○年○月頃、本物件建物1階和室で同建物の前所有者が自死し、特殊清掃が行われたとのこと。 （売買ではさらに、「この点について、買主は告知を受けて容認し、契約不適合に該当しないことを確認しました。」と加筆してもよい。）

- 売買取引では、賃貸借取引の「3年」のように、経過期間のみで告知不要とする扱いにはなりません。そうすると、例えば「10年前の自殺」の告知の要否は、**グレーゾーン**となり、個別事情で結論が異なることとなります。ただ、媒介業者がすべての個別事情を正確に把握できるわけでもないため、予防法務としては告知しておくのが無難だということになってしまいます。

なお、裁判所は、「**近所の人**の記憶に残っている」という点は重視する傾向にあるという印象です。

※ 苦情解決においては、売買取引であれば自殺が5年前でも10年前でも15年前でも宅建業者に告知義務があると短絡的に判断してはいけません。あくまで**グレーゾーン**ですので、従前と同様、個別事情を総合的に考慮して慎重に判断してください。

**【参考】 売買の瑕疵担保責任に関し、ガイドラインを引用して、特殊清掃を要した5年前の自然死が心理的瑕疵に当たるとした事例（東京地判令和4年8月18日）**

以下は判決文の引用

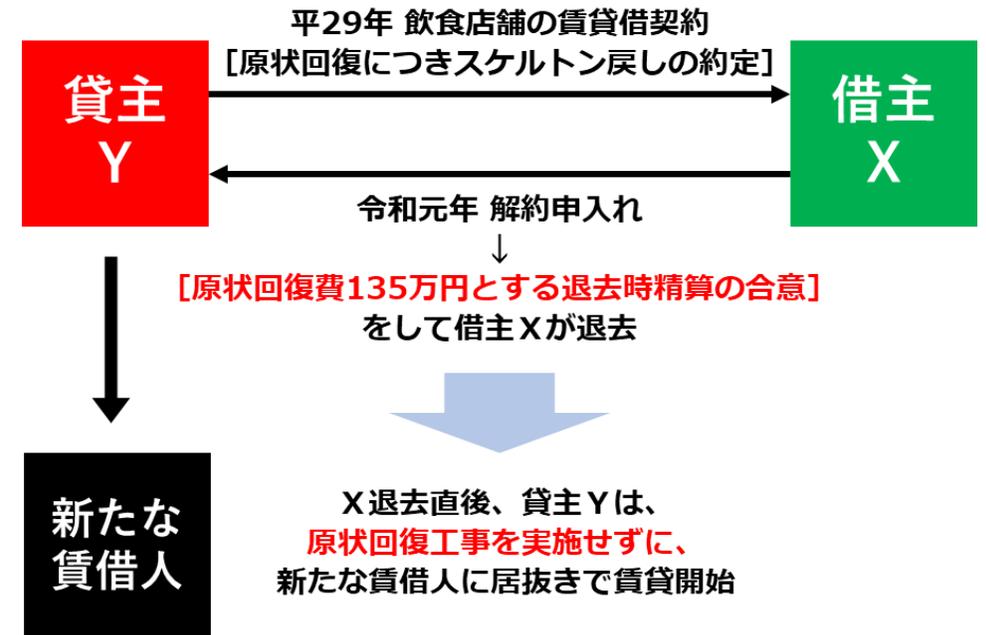
「亡Bの死亡は、**自然死**ではあるが、本件遺体が初夏の梅雨入りの頃、1週間以上にわたり本件建物内に存した結果、**腐敗が進んだ状態**となり、**清掃会社による消毒・清掃が行われた**と認められ、**国土交通省のガイドライン**で定めた自然死でも宅地建物取引業者による告知が求められる場合に該当することを否定することは困難であると解され、**発見当初警察官が臨場する事態となったこと**も併せ考慮すると、本件遺体の発見に至った経緯については、その発生から本件売買契約の締結までに**約5年が経過**したことを考慮しても、なお本件建物における居住の快適性を損なう事情に当たるといわざるを得ない。そして、本件売買契約の際、被告から原告に交付された**物件状況等報告書**の事件・事故・トラブル等には亡Bの死亡に関する記載がなかったのであるから、本件遺体の発見に至った経緯は、本件建物の**隠れた瑕疵**に当たると認めるのが相当である。」

# 7 賃貸：原状回復義務関係

## 【1】原状回復工事費用の負担の合意と錯誤（東京地判令和4年3月15日）

### (1) 事案の概要

- 平成29年2月、借主X（飲食業）は、貸主Yとの間で、ビル地下1階の店舗を借りる定期建物賃貸借契約を締結した（賃料22万円、敷金112万円であり、敷引20万円）。同契約において、原状回復義務の内容はスケルトンの状態に戻すことになっていた。
- 令和元年6月、借主Xは、同年10月31日に退去する旨の解約申入れを行った。
- 同年10月23日、貸主Yが作成した退去時請求書に基づいて、「**原状回復費**」を**135万円**とし、敷金その他の充当・清算をした不足額である50万円を借主Xが支払う内容の**退去時精算の合意**が成立し、Xはこれを支払った。
- 貸主Yは、同年10月31日、新たな賃借人との間で、11月1日から2年間の定期建物賃貸借契約を締結した。その際、上記の原状回復工事は実施されず、内装、造作等が残存したいわゆる居抜き状態で引渡しがなされた。
- 借主Xは、原状回復工事が実施されないのであればXがその費用を負担する旨の合意をすることはなかったから、**動機の錯誤**により退去時精算の合意は無効だとして、貸主Yに対し135万円の返還を求めて提訴した。



## (2) 判決

東京地裁は、以下の理由を述べて、本件合意は**動機の錯誤**により無効であるから、原状回復費135万円は法律上の原因のない不当利得になるとして、貸主Yにその返還を命じました。

### 【理由】

- ① 賃貸借契約書の条項では、原状回復義務については実際に原状回復工事が実施されることが当然の前提とされていると解され、工事の実施の有無にかかわらず借主が金銭負担をすることを前提とするような内容はうかがわれない。
- ② 借主Xが居抜きでの引渡しに応じる入居希望者を自ら探すなど、解約申入れ後の交渉過程において、貸主Yは、借主Xが自身の原状回復義務の負担を軽減することに関心があることを認識していた。
- ③ これらの事情から、借主Xは**退去時精算の合意**をするに当たって、実際に原状回復工事が実施されるからこそその費用を負担する旨の動機を黙示に表示しており、その動機が意思表示の内容となっていたと言えるから、**動機の錯誤**が成立し、原状回復費に当たる部分の合意は無効である（旧民法95条）。

## 解説

- (1) 借主の原状回復義務について、借主が実際の原状回復の工事を行わずに、その工事の費用相当額を支払う形で退去時の精算が行われることは、通常に対応であると言えるでしょう。

ただ、その後に、貸主が原状回復工事を行わないまま、本事例のように居抜きで新しい入居者に賃貸したり、第三者に建物を売却したり、建物を解体したりすることがあります。そのことを借主が知って、支払い済みの原状回復工事費用の返還を求めるトラブルが少なくありません。

(2) このようなケースで、借主の立場からすれば、実施していない原状回復工事費用の返還を求めることは自然なことのように見えます。

しかし、**これまでの裁判例では、借主の請求を認めないケースが多かったと言えます。**

例えば、本件と近い事案において、東京地判平成29年12月8日は、賃貸借契約上借主が負担する原状回復義務の履行に代えて金銭を支払う旨を約し、その合意に基づいてこれを支払ったのだから、その支払いが法律上の原因を有することは明らかであり、不当利得とはならないとしています。

すなわち、**借主はもともと原状回復義務を負っており、それを金銭の支払いで履行したにすぎず、その時点で双方の納得の上で話は終わっている**のであって、その後に貸主が原状回復工事を実施するかは貸主の自由であり、借主がさかのぼって原状回復義務を免れる理由はないという**わけです**（東京地判令和元年10月1日も同様の趣旨の判決でした）。

(3) しかし、今回紹介した事例では、**「動機の錯誤」**（※）という新たな理屈によって、裁判所が借主の救済を認めたこととなります。

すなわち、借主は、**自分の代わりに貸主が原状回復工事を実施してくれると信じていた**からこそ、その動機に基づいて工事費用を支払う合意をしたのであり、実際には貸主が工事をせずに借主の動機に誤解があったことがはっきりしたときは、少なくともその動機が貸主にも暗に示されていたならば、合意を無効にして工事費を借主に戻す方が望ましいというわけです。

この判決の射程範囲がどこまで及ぶかは予測が難しく、個別のケースにおける対応は混乱するかもしれません（特に、貸主が原状回復工事の費用を受領したときには実際に工事する意思があったのに、その後の事情変更で原状回復工事が不要となったケースでは、対応に悩みます）。

ただ、少なくとも退去時の精算時点ですでに原状回復工事を実施しないことが確定しているケースでは、特段の事情がない限り、原状回復工事の費用を借主に請求することは避けた方が無難に思われます（私見）。

（※）**動機の錯誤**とは、意思表示そのものでなく、その前提となる動機に誤解がある場合であり、旧民法下の判例では、動機が明示または黙示に表示されているときに限って錯誤の主張が許されていました。現行民法は、明文でこの規律を取り入れています（民法95条1項2号・2項）。

## 【2】小規模事務所の原状回復に対する国交省のガイドラインの適用の有無（東京地判令和4年6月24日）

### (1) 事案の概要

- 平成28年8月、借主X（法人）は、貸主Y（宅建業者）から、ビル2階の床面積78㎡の事務所を賃借した（賃料27万円、敷金165万円）。
- 賃貸借契約書には、原状回復義務について以下のような**特約条項**があった。
  - i 借主は本契約終了と同時に貸室内の物品等一切を搬出し、借主の設置した内装造作諸設備等を収去するとともに、貸室・造作・設備の変更、汚損及び損耗を修復し、壁及び天井の塗装並びに床仕上材の張替えを行い、貸室を原状に回復して貸主に明け渡すものとする。また、本項に規定する工事については、借主は貸主又は貸主の指定する者に依頼するものとし、その工事に要する費用は借主の負担とする。
  - ii 上記の「**原状**」とは平成28年の貸室引渡し時点の状態を指し、下記のとおりである。
    - ① 床：タイルカーペットの新品が敷かれている。
    - ② 壁（巾木・額縁含む）および天井：新規塗装をした状態である。
    - ③ クリーニング済みのブラインドが取付け済みである。借主は、将来解約、退居の際は、上記①②③について**契約期間の長短及び損耗程度にかかわらず**、借主の負担により、貸主の指定業者で、**新品又は新装した状態**（③についてはクリーニング。ただし、破損がある場合は交換）に修復し、室内クリーニングをしたうえで、貸室を明け渡すものとする。
- 令和2年2月、借主Xは、同年8月31日を解約日とする解約申入書を貸主Yに送付した。
- 借主Xは、令和2年7月末頃、本件事務所から退去し、貸主Yに対して敷金全額の返還を請求した。しかし、貸主Yはこれを返還しなかったことから、借主Xは敷金全額（165万円）の返還を求めて提訴した。
- 借主Xは、本訴訟において、**50坪以下の小規模事務所**であれば、事業用の賃貸でも居住用の賃貸と同様に扱われるべきであり、本件特約条項は、**国土交通省の定める原状回復をめぐるトラブルとガイドライン**に違反し、無効であると主張した。

## (2) 判決

東京地裁は、以下の理由を述べて、借主Xの請求を概ね棄却しました。

### 【理由】

- ① 建物の賃借人は、賃貸借契約が終了した場合、原状回復義務を負うところ、賃借人にその賃貸借において生ずる通常の使用に伴う損耗（通常損耗）についての原状回復義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である（最判平成17年12月16日）。
- ② 本件特約条項については、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されていると評価するのが相当である。
- ③ 借主Xが指摘する**国交省のガイドライン**は、主として居住用の建物賃貸借契約が対象となるものであり、少なくとも本件特約条項の効力に影響を及ぼすものとはいえない。
- ④ 以上によれば、借主Xは、本件特約条項に定められた範囲において、通常損耗も含めた原状回復費用の支払義務を負うというべきである。

(1) 国土交通省の「**原状回復をめぐるトラブルとガイドライン**」は、主として賃貸住宅を対象とするものとされており、小規模事務所を含め、事業用の賃貸借契約に直ちに適用することは想定されていないと言ってよいでしょう。

(2) ただし、事業用の賃貸借契約の原状回復義務については、やや誤解もあることから、以下の点に留意してください。

### i 民法621条は事業用賃貸借契約にも適用されること

建物を使用すれば通常損耗や経年変化があるのは当然のことであり、貸主はそれを見越して賃料額を設定しているはずであるし、借主に帰責事由（善管注意義務違反）のない損傷についてまで借主に責任を負わせる理由もないから、それらの部分の原状回復は賃料収入を得ている貸主が負担すべきである、というのが裁判所の確立した判断基準であり、令和2年に改正された**民法621条**はこれを明文化したものです。

**「民法」である以上、居住用だけでなく、事業用賃貸借契約にも、民法621条が適用されるのは当然のことです。**従前、事業用賃貸借では借主の原状回復義務には当然に通常損耗部分の回復も含むという考え方もありましたが、それは誤りであることが民法改正で明確になりました。

**民法621条** 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

## ii 特約の有効性の判断基準は、居住用・事業用を問わず、最判平成17年12月16日が示す「特約が明確に合意されていること」という基準であること

**最判平成17年12月16日**は居住用物件に関する判例ですが、同判決が示す「**特約が明確に合意されていること**」という基準は、現在、**居住用・事業用を問わず**、裁判所が特約の有効性を判断するための基準に採用されています。

事業用物件に関する本事例でも、東京地裁は上記基準を引用しています。

そのうえで、事業用賃貸借契約では、借主も事業者である以上、特約の内容やリスクについて十分に理解する能力はあるはずであるから、特約について「明確に合意」したと評価されやすく、その意味で居住用よりも特約の有効性が認められやすいとは言えます。

ただ、特約の有効性が認められやすいというだけですから、事業用であっても曖昧な特約であれば無効とされるリスクはあるのであり、「クロス・カーペットの張り替え」、「スケルトン戻し」、「A工事・B工事・C工事」といった特約を明確に合意する必要があります。

## iii 小規模事務所では、特約について「明確な合意」を得るために十分な配慮が求められること

小規模事務所の賃貸借契約だからといって、国交省のガイドラインが当然に適用されたり、特約が居住用並みに無効とされやすくなったりするということはありません。

ただ、小規模事務所でも特約について「明確な合意」は求められるのですから、特約の内容やリスクについて十分に理解する能力があるかという観点からは、ケースによっては居住用に近い慎重さや丁寧さが求められる場合もあると思われます。

もしも特約が「明確な合意」であると認められなければ、民法621条の原則に戻ってしまい、場合によっては国交省のガイドラインが準用されてしまうリスクもあるということです。

ご清聴ありがとうございました。

---

深沢綜合法律事務所 弁護士 大川隆之