

気になる不動産取引の注意点

- 売買不動産の瑕疵、耐震改修と立退き、定期借地契約等のトラブル事例を踏まえて —

飯沼総合法律事務所
弁護士 児玉 讓

設 例 1. <売買不動産の瑕疵>

A社は、所有する土地とその上のビル1棟を、B社に、金5億円で売却した。

しかし、B社が引き渡しを受けて数か月後に、以下の不都合が発見された。これは、重要事項説明書には記載がなかった。 売主A社の責任は？

- (ア) 購入したビルの数軒隣りに暴力団事務所が存在していた。
- (イ) 購入したビルの屋上から居住者が飛び降り自殺した事件が、数年前に起きていた。
- (ウ) ビルは、これを取り壊して購入土地上に新たにビルを建築するため買受けた。買受けた後直ちにその土地を調査したところ、地中から多量の産業廃棄物が発見された。以前はガラス工場が存在したことがわかった。

- (その他類例) 社宅として購入したが、その隣家の居住者は、他人が立てる音や話声に対して極度に神経質で、購入したビルの前の居住者に対して怒鳴ったり放水したり等散々嫌がらせをして遂に他に転居せざるを得ない事態にした経緯があった。
- 社宅として購入したが、居住者のクレーム（子供の病気発生）などから室内空気等についての環境調査をしたところ、室内の素材に高濃度の化学物質ホルムアルデヒドが測定された。

A社、B社間の売買契約において瑕疵担保免責特約をしていた場合は？

- (関 連) 仲介業者の責任

設 例 2. < 耐震改修と立退き >

C社の所有する賃貸ビルは、昭和46年築でいわゆる旧耐震建物であって、耐震強度も新耐震の基準を満たしていないことが判明した。

この際、新耐震基準を満たすべく改築し、賃料もそれを反映したより高額な賃料で新規にテナントを募集したい。そのためには、既存のテナントDらに退去・明渡してもらう必要がある。

他方、テナントDらは、C社に対し、修繕義務の履行として耐震改修を要求し、その間の一時退去はするが、それ以上の協力はしないとの態度である。

- (1) C社は、修繕義務の履行として耐震改修をしなければならないか。
- (2) C社は、テナントDらに対して、ビル賃貸借の解約ができるか。
- (3) テナントDらは、C社に対し耐震改修のために退去・明渡しの義務があるか。
 - (ア) 先の震災を経てビルに相当な損傷が生じていると認められる場合
 - (イ) とくにそうした損傷はない場合
- (4) テナントDらは、C社に対し、耐震改修中に賃料支払の義務はあるか。

(関連問題) □ 旧耐震建物で、構造的にも欠陥が指摘されていたところ、耐震改修をしない間に、震度7の大地震が発生し、建物がそれに耐えられず倒壊し、死傷者を出した場合の責任は？

設 例 3. 〈 定期借地契約 〉

E社は、土地所有者Fと、オフィス、ホテル等の事業用建物を所有する目的で、期間30年の事業用定期借地契約を締結する予定としており、建物の用途は、低層階はオフィスや店舗、高層階はホテル、中層階は賃貸マンションとする内容である。

- (1) 本件の事業用定期借地契約を締結したとき、それは有効か。
- (2) 本件の場合、いかなる定期借地契約が可能なのか。
- (3) E社は、Fとの間に、専らオフィス、ホテル等の事業用建物を所有する目的で、適法に事業用定期借地契約を締結したが、一部の階を賃貸マンションとする建物を建設した。この契約はどうなるか。
- (4) 定期借地契約が期間満了となったとき、建物のテナントらはどうなるか。

解説編

設 例 1.

0. 売主の責任

- ① 債務不履行責任＝売主の義務の不履行 / 過失責任
- ② 瑕疵担保責任＝特別の法定責任 / 無過失責任

1. 瑕疵とは何か = 目的物が通常有すべき品質・性状の欠陥

cf 使い勝手の悪さ

- ・物質的な欠陥
- ・行政上の制限の負担など法律上の原因による法的欠陥
- ・嫌悪の情を生じさせる心理的な欠陥など

福岡高裁平成 23. 3. 8 / 居室の買受、過去7年も性風俗営業に使用、通常人耐え難い心理的負担

名古屋地裁昭和 54. 6. 22 / 居宅工事請負 トイレを鬼門の方向に設置、病気などの懸念与、関係業者間でも避止の認識

Q 売買契約当時に規制対象外であった有害物質は、「瑕疵」となるか？ 最高裁 22. 6. 1 は否定

(平成3年に売買契約、しかし当時フッ素は規制対象外)

2. 隠れた瑕疵 = 買主が過失なく瑕疵の存在を知らなかったこと

3. 責任追及

(1) 損害賠償請求

Q 損害賠償の範囲は？ 信頼利益 瑕疵がないことを信頼したことにより被った損害で契約準備費用の損害など
転売利益含まず、しかし、障害物や汚染の除去費用の損害は認められている。

(2) 解除 瑕疵のため目的達成不可のとき

修繕不能、または修繕可能でも長期間を要し or 多額を要し経済的に割に合わないこと

(3) 行使の方法等

民法 買主は瑕疵を知ってから1年以内に行使（引渡しを受けたときから10年の消滅時効に）

商法 商人（会社など）間の売買において、民法による権利行使の特則を定める。

直ちに発見できる瑕疵のとき、受領の後遅滞なく検査、瑕疵を発見して通知すること

直ちに発見できない瑕疵のときは、受領の後6か月以内に発見して通知すること

（上記はいずれも任意法規で、特約により変更可）

宅建業法 業者が売主のとき ⇒ 民法より不利な内容の特約は禁止、無効（法40条）

但し、引渡しの日から2年以内に行使とする特約は可

(ア) のケース

瑕疵 宅地として通常保有すべき品質・性能を欠く欠陥 ・ ・ 数軒隣りの位置に暴力団事務所の存在

判例では、土地売買、交差点隔てた対角線の位置に組事務所 → 通常は宅地の用途に支障をきたし価値が減価

損害賠償 減価分との関係 東京地裁平成7.8.29.の例 瑕疵により2割の値下りありとして、代金の2割分を認容

解除の可否？ 同判例は、土地上に建築を請け負う業者がいないわけではない（目的不達成ではない） → 解除を否定

他の判例＝東京地裁平成9.7.7.も、中古マンション買受、暴組員居住・迷惑行為、代金1割、しかし、居住目的の達成とはいえず解除否定、

なお、売主の債務不履行＝説明義務違反 事情を知っていれば説明義務あり

(イ) のケース

瑕疵 建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に原因する心理的な欠陥

横浜地裁平成1.9.7.の例 自宅用土地建物売買 契約の6年前に売主家族の自殺発生

解除 その判例は、子供を含めた家族の永住の場としては目的達成不可、として解除を肯定。

損害賠償 事情を知らながら告げなかったとして債務不履行と同様として売買代金の2割（違約金条項があった）を認容

○東京地裁平成 21. 6. 26. の例 土地とビルの売買契約（業者間で事業用）の1年前に元所有者の家族がビルのある階の睡眠薬自殺、しかし後日病院にて死亡 → 売買代金の1%

○東京地裁平成 22. 3. 8. の例 土地の売買契約（業者が事業用に買受け）の3年余前に、旧建物に火災により焼死の事件 → 代金の2%（旧建物の価格の10%程度）

○大阪高裁平成 18. 12. 19. の例 土地売買契約（業者が事業用に買受け）の8年半前 土地ににあった旧建物（契約前に解体）内での殺人事件 → 代金の5%の損害

○浦和地裁川越平成 9. 8. 19. の例 土地建物の売買（居住用目的）の数か月前に売主の家族が建物内で自殺 → 買受代金額と瑕疵の存在を前提とした価額の差額（代金の10%強）の損害
解除については、すでに買主は第三者に安く転売したから否定

×東京地裁平成 19. 7. 5. の例 土地売買契約（業者が事業用に買受け）の8年以上前 土地にの旧建物内での焼身自殺、しかし、旧建物は解体撤去、土地にの痕跡なしとして、瑕疵を否定

（ウ）のケース

瑕疵 本来必要のない地中障害物（産業廃棄物）除去や地盤改良の工事を伴う相当額の費用支出 → ビル建築する土地として通常有すべき性状を備えていない。 東京地裁平成 7. 12. 8. 同地裁 10. 11. 26. 同地裁 15. 5. 16. 等

隠れた瑕疵 地中障害物（産業廃棄物）の存在は容易に認識できる状態ではない。 → 買主に過失なし

- 損害賠償 a 地中障害物の除去等に要した費用の損害とする判例 多くの判例
b 代金額から瑕疵ある物の客観的価値を差し引いた額とする判例
札幌地裁平成 17. 4. 22. 東京地裁平成 9. 5. 29.
- 解除 過大な除去費用などの負担を要するかによる。

なお、売主の債務不履行＝説明義務違反

土地の利用形態などから地中埋設物（産業廃棄物）の存在を知りえたかどうか、による。

4. 瑕疵担保免責特約 ・ ・ ・ 民法の瑕疵担保責任は任意規定ゆえ、特約で変更修正が可能

- (1) 原則として特約可 → 瑕疵があっても免責される
ただし、売主が瑕疵について悪意のときは免責なし

Q 売主が善意 重過失のときは？ 同様とする判例あり：東京地裁平成 15. 5. 16.
なお、東地平成 20. 11. 19 は悪意でないので免責とする。

(2) 特別法上の規制あり。

(ア) 宅建業法 → 不動産一般の売買契約について適用

売主＝宅建業者のとき、民法よりも不利な免責特約は無効

Ex 「引渡しから 1 年以内」×、「損害賠償請求のみできる」×

ただし、引渡しのおときから 2 年以内に行使するとの定めは ○

買主＝宅建業者のときは適用なし

宅建業者 A ⇒ (いったん悪意な非宅建業者に、この非宅建業者) ⇒ 免責特約つきで相手方 B に売却

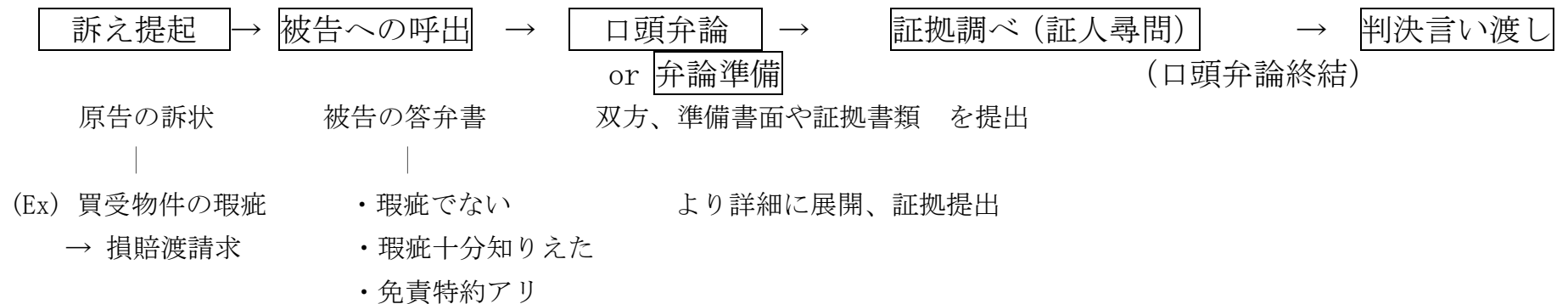
(イ) 消費者契約法 → 事業者と消費者との契約に適用あり = 買主が消費者（個人・非事業者）の場合

損害賠償義務を全部免責するとの特約 ×

(例外) 代物給付又は瑕疵の修補の特約あり or 他の事業者が代わって責任を取る特約あり → 有効

また、事業者が、重要事項について、買主に利益となることを告知し又は不利益となる事実（瑕疵など）を告知しなかったことにより、買主がその事実がないと誤認した場合 → 買主は、契約の取消が可

5. (ご参考) 瑕疵担保責任等 → 損害賠償請求訴訟の提起



設 例 2.

1. 賃貸人は旧耐震建物のテナントに対して耐震改修する義務があるか？

耐震改修の義務はない。

旧耐震建物の賃貸借契約では、耐震性能について建築当時に予定された性能が契約内容なので、それを超えた範囲まで賃貸人の義務はなく、耐震改修の修繕義務はない（東京地裁平成 22. 7. 30. など）。

2. 賃貸人が契約途中で契約を解消する方法

- (1) 期間の定めのある契約 更新拒絶する (ただし正当事由要する。)
- (2) 同上 中途解約の約定あればそれによる (ただし正当事由要する。)
- (3) 期間の定めのない契約 解約申入れする (ただし正当事由要する。)

3. 賃貸人が耐震改修したい場合にテナントは協力する義務があるか？

賃貸人が物件の保存に必要な行為をしようとするときは、テナントはこれを拒めず受忍義務あり

→ テナントは、工事関係者の立ち入りを拒絶、妨害等できないし、一時立退きの補償の請求もできない（民法 606 条 2 項）

ア. 保存に必要な行為といえる場合

建物の耐震性能が劣っており、且つ今後想定される地震により倒壊する危険がある場合は、耐震改修は保存行為として、テナントは受忍義務あり、協力すべき義務あり。

それにもかかわらず、テナントが応じないときは、契約を解除できるとした横浜地裁昭和 33. 11. 27. の判例あり。

イ. 保存に必要な行為とは言えない場合

テナントに受忍義務があるとは言えない。テナントの協力はあくまでも任意の交渉で要望するレベルなので、テナントへの退去の補償などの問題もでてくる。

旧耐震基準だから耐震改修するというにとどまる場合も、ただちには保存に必要な行為とまではいえず、同様となる。賃貸人が中途解約条項により解約申し入れしても、正当事由を要し、立退料が生じる（東京地裁平成 23. 3. 10. などなど）
耐震強度の不足は、借地権の価値には影響するからとして裁判所鑑定を 3 分の 1 減額した。

ただし、賃貸借契約で別途特約していれば別。

東京地裁平成 16. 3. 2. / 木造 2 階建 築 5 1 年、老朽化、関東大震災クラスで直ちに倒壊、テナントの生活費 2 年分と引っ越し費用 432 万

東京地裁平成 25. 1. 25. / 昭和 49 年築の鉄筋コンクリ建物、耐震性に問題、壁面にクラック、取り壊し、マンション建築具体的計画 → 立退き料で正当事由補完 = 動産など移転補償、営業休止補償（年間売上、休止期間）など計 6000 万円

東京地裁平成 24. 8. 27. / 築 50 年鉄筋コンクリ貸室月 20 万、剥離、劣化、震災でひび割れ、震度 5 以上で中破の危険、①借家権価格、②移転等の費用、③営業休止費用 計 769 万

4. 賃貸人が耐震改修する場合にテナントの賃料支払義務は？

テナントの賃料支払義務は、物件を使用収益できることに応じて発生する。



そこで、テナントの賃料は、修繕工事により使用収益できなくなる範囲において減額

また、改修工事により一時退去せざるをえないときなど使用収益が全く出来ない場合は、支払義務が生じない。

設 例 3.

1. 定期借地権とは

契約の更新がなされず、約定した期間の満了により契約が終了する借地権

普通借地権の場合は、約定した期間が満了しても賃貸人側に「正当事由」がないと更新拒絶ができず、そのまま法定更新となる。しかし、一定の場合に、更新がなく期間満了により終了することとして土地の明渡しを認めていく必要

定期借地権の種類

- ア. 一般定期借地権 建物所有の目的で限定なし、存続期間は50年以上
- イ. 事業用定期借地権等 専ら事業用建物の所有に限り、居住用建物を除外するもの、存続期間は10年以上50年未満
10年以上30年未満のもの（「事業用借地権」）と、30年以上50年未満のもの（「事業用定期借地権」）とあり。
- ウ. 建物譲渡特約付定期借地権 建物所有の目的で限定なし、存続期間は50年以上、30年経過後の地上建物の譲渡を約定

2. 事業用定期借地権とは → もっぱら事業用建物の所有に限る

e x オフィスや店舗などは勿論ホテル、旅館なども○、しかし、老人ホームや賃貸マンションは×

Q 建物を一部だけ居住用マンションにすることが、事業用定期借地権として認められるかもっぱら事業用建物の所有に限るということからして認められない。

地主Fと借地人Eとが事業用定期借地権設定契約をしたが、建物の一部を居住用マンションにする約定を場合は、法律上許されない契約なので、事業用定期借地権の設定契約としては無効。



この場合は、普通借地権の設定契約としては有効となる可能性あり。



なお、その計画を定期借地権の利用において実現するには、前記の一般定期借地権による。ただし、存続期間が50年以上というシバリがあり。

3. 事業用定期借地権の設定契約をした後に、借地人が建物の一部を居住用マンションとして建設した場合

事業用定期借地契約の目的としては、専ら事業用建物の所有となっている。



一部でも居住用マンションにすることは、契約違反の問題となる。

4. 定期借地契約の期間満了の場合

→ 契約の更新はなされず契約は終了 これは、一般定期借地権 と 事業用定期借地権等の場合



借地人は、地主に対して、地上建物を取り壊して土地を明け渡す義務を負う

また、借地権消滅の場合、地上建物の賃借人も土地利用権原を失い、地主に対して土地を明け渡すこととなる。



借地人＝建物の賃貸人としては、定期借地契約では期間満了による契約終了の時期（建物を取り壊す時期）が明確なので、「借地契約の期間満了の時期に、建物の賃貸借契約（更新後含む）も終了する。」という特約を、建物の賃借人と締結しておく、スムーズ。

そうしないと、事情を知らないで借りている建物の賃借人に対して、使用収益不能による債務不履行責任を負うことに

なお、こうした特約がない場合、建物の賃借人としては、土地について定期借地契約が締結されていることを知らない場合がある。



対地主の関係 建物賃借人は、借地契約の期間の満了による終了を、その1年前までに知らなかった場合は、知ってから1年間の範囲内で、土地の明渡しの猶予を裁判所に求めることができる。

（地主としては、期間の満了の1年前までに地上建物の賃借人に期間満了のことを通知 → 定期借地権の期間満了のときに建物の賃借人に建物退去・土地の明渡しを請求可）