

弁護士から見た ～不動産トラブル事例とその解決方法～

令和7年12月4日

堀法律事務所 弁護士 西村健



弁護士 西村 健

堀法律事務所所属

・主な取扱い業務・関心のある分野

- ・企業法務(債権回収、取引契約書の作成・リーガルチェック、ベンチャー支援、社外役員等)、労働事件(労使双方)、一般民事、家事事件(離婚、相続等)、刑事事件等
- ・宅建業者の顧客、一般消費者側の対応

・これまでの実績・活動

- ・弁護士登録後、都内法律事務所において3年間勤務
- ・平成24年10月文部科学省研究開発局原子力損害賠償紛争和解仲介室調査官
- ・平成27年2月日本弁護士連合会研修・業務支援室嘱託
- ・令和3年6月日本弁護士連合会研修・業務支援室室長
- ・令和5年4月日本弁護士連合会常務理事
- ・ベンチャー企業、工事請負業等の社外監査役に就任
- ・日本弁護士連合会代議員、東京弁護士会常議員等を歴任

・所属団体・委員会等

- ・東京弁護士会
- ・東京弁護士会労働法制特別委員会委員(平成24年4月～平成26年3月)
- ・東京弁護士会新規登録弁護士向けクラス別研修クラス担任(平成28年～平成30年)
- ・東京弁護士会司法改革総合センター事務局次長(令和3年6月～)
- ・日本弁護士連合会総合研修センター(平成27年2月～令和5年3月)
- ・東京都弁護士協同組合業務委員
- ・東京中小企業家同友会会員(中野支部)

・著書

- ・裁判例に見る「非正規公務員」の現状と課題―雇止め・処遇の問題を中心に(共著、法律情報出版)
- ・離婚事件21のメソッド(共著、第一法規)
- ・不動産事件21のメソッド(共著、第一法規)
- ・保全・執行事件21のメソッド(共著、第一法規)
- ・交通事故事件21のメソッド[改訂版](共著、第一法規)
- ・インターネット投稿トラブル21のメソッド(共著、第一法規)
- ・(公社)全宅連不動産手帳REAL PARTNER DIARY(監修)

事務所HP

<http://hori-laws.jp/lawyer08nishimura.html>

本研修の目的・ねらい

- ①不動産トラブルの実例を参考に、未然にトラブルを防止する
- ②不動産トラブルの実例をもとに、不動産業において法律が具体的にどのように使われているかを知る
- ③不動産トラブルの実例をもとに、紛争解決に向けた基本的考え方(一例)を知る
- ④紹介するトラブルはあくまで一例(※実際の事案を、研修用にアレンジした内容となっています)

本研修の構成

総論 紛争解決における基本的な考え方(一例)

事例1 不動産売買と説明義務違反

事例2 不動産のサブリース契約と不動産の再転貸

事例3 不動産売買の契約不適合責任とクレーム、損害賠償額

紛争解決における基本的な考え方(一例)

- (1) 請求者の言い分は、何法何条に基づく法的主張なのか？
- (2) どのような事実関係であったか？裏付となる資料はあるか？
- (3)―①法的主張が成立しない場合(又はそもそも法律上の主張ではない) 場合に、どのような解決が考えられるか？
- (3)―②法的主張が成立しうる場合に、どのような解決が考えられるか？

紛争解決における基本的な考え方(一例)

(1) 請求者の言い分は、何法何条に基づくものなのか？

Ex: 物件の無断転貸があったとして賃貸借契約解除を請求された場合

→基本的には請求者の主張事実から適用可否が問題となる法令を判断

民法612条

1 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

法的紛争における基本的な考え方(一例)

(2) どのような事実関係であったか？裏付けとなる資料はあるか？

- ・法令の要件を1字1句検討。実際に転貸しているのか？転貸しているとしても、承諾はないのか？使用収益されているのか？
 - ・当事者で主張が割れる事実関係は、裏付け資料により事実関係を判断
 - ・裏付け資料がない事実関係については、ストーリーの合理性は一つの考慮要素
- ★当事者のサインがある文書の重要性(契約書、重要事項説明書、等)

法的紛争における基本的な考え方(一例)

(3)ー①法的主張が成立しない場合に、どのような解決が考えられるか？

- ・事案の性質、クライアントの意向、相手方当事者の属性等

そもそも法的主張ではない場合？

EX:顧客から、接客態度に不満があるから謝罪要求される、等

法的紛争における基本的な考え方(一例)

(3)－②法的主張が通りうる場合に、どのような解決が考えられるか？

- ・確かに転貸による使用収益はあった。口頭で承諾を得ていたが、裏付ける証拠は存在しない場合は？

- ・素直に解除を受け入れるか？他に解決方法はないのか？

→話し合いの場合は、解決方法について柔軟な思考が必要

【事例1】

買主X(個人)が、売主Y(法人、宅建業者)から4000万円で投資用マンションの1室を購入。

しかし、Xは、Yに説明義務違反等があると主張。

同マンションの現在中古価格である2500万円と購入価格4000万円の差額である1500万円を損害として、Yを被告とする損害賠償請求訴訟を提起した。

1 買主Xの具体的主張(適用条文)

不法行為に基づく損害賠償請求(民法709条)

- 1 (違法な)権利侵害
- 2 故意または過失
- 3 損害の発生及び金額
- 4 1と3の因果関係

1 買主Xの具体的主張(骨子)

＜1 (違法な)権利侵害について＞

- ① 不確実事項につき断定的判断を提供された
- ② 契約勧誘の際に威迫行為があった
- ③ 消費者契約法上の重要事項について告知がない

＜3 損害の発生及び額について＞

マンションの中古価格2500万円と購入金額4000万円の差額である1500万円が損害である

1 買主Xの具体的主張(権利侵害)

① 不確実事項につき断定的判断を提供された

- ・「このマンションには賃借人がつく」
- ・「年間の収支はプラスになる」

消費者契約法4条1項2号に基づく契約取消事由

物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものに関し、将来におけるその価額、将来において当該消費者が受け取るべき金額その他の将来における変動が不確実な事項につき断定的判断を提供すること。

当該提供された断定的判断の内容が確実であるとの誤認

1 買主Xの具体的主張(権利侵害)

① 不確実事項につき断定的判断を提供された

- ・「このマンションには賃借人がつく」
- ・「年間の収支はプラスになる」

宅建業法47条の2

宅地建物取引業者・・・は、宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。

1 買主Xの具体的主張(権利侵害)

② 契約勧誘の際に威迫行為があった

- ・「老後の年金が減る」
- ・「老後になると保証人をつけるのが難しく賃貸物件に住むことは困難。自分で住める物件を持っておく必要がある」
- ・「何度も勧誘をしてきたため、しつこくて断り切れなかった」

宅建業法47条の2

宅地建物取引業者等は、宅地建物取引業に係る契約を締結させ、又は宅地建物取引業に係る契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、宅地建物取引業者の相手方等を威迫してはならない。

その他、施行規則16条の11

1 買主Xの具体的主張(権利侵害)

③ 消費者契約法上の重要事項について告知がない

- ・必要となる諸経費の見込額の不告知(維持費用、固定資産税等)
- ・当該マンションの取引相場、中古となった場合の取引相場の不告知

消費者契約法4条2項

消費者は、事業者が・・・重要事項又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げ、かつ、当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実・・・を故意又は重大な過失によって告げなかったことにより、当該事実が存在しないとの誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。

2 売主Yの具体的反論(権利侵害について)

① 不確実事項につき断定的判断を提供した？

- ・「このマンションには賃借人がつく」
→断定的な説明はしていない。むしろ賃借人がつかないリスクを説明
- ・「年間の収支はプラスになる」
→同上

2 売主Yの具体的反論(権利侵害について)

② 契約勧誘の際に威迫行為があった？

- ・「老後の年金が減る」
- ・「老後になると保証人をつけるのが難しく賃貸物件に住むことは困難。自分で住める物件を持っておく必要がある」
→一度も告げたことはない
- ・何度も勧誘をしてきたため、しつこくて断り切れなかった
→むしろ買主から減額購入の提案さえあった。

2 売主Yの具体的反論(権利侵害について)

③ 消費者契約法上の重要事項について告知がない？

- ・必要となる諸経費の見込額の不告知(維持費用、固定資産税等)
→収支シミュレーション表を見せて説明した
- ・当該マンションの取引相場、中古となった場合の取引相場の不告知
→中古価格については特段告げていないが、告げる必要なし

2 売主Yの具体的反論(損害について)

- ・損害の不発生

→そもそもマンションを今も所有しているのであるから、経済的損害は生じていない

3 本件の帰趨

- ・争いのある事実関係については、証人尋問により立証
- ・判決内容は・・・
- ・控訴、上告？

4 業者側(売主)側から見た事前対応ポイント

- ・訴訟提起前に交渉文書が届いたら？
- ・顧客との取引を録音しておけばよかった？
- ・売主側の説明内容を証拠化しておく方法はあったか？
 - 議事録を作ってサインをもらう？
 - 説明事項のチェックシートにサインもらう？
 - 説明文書は閲覧させるけども交付はしない？
 - Cf. 敢えて説明内容を明確に残さないのも営業手法の一つ？

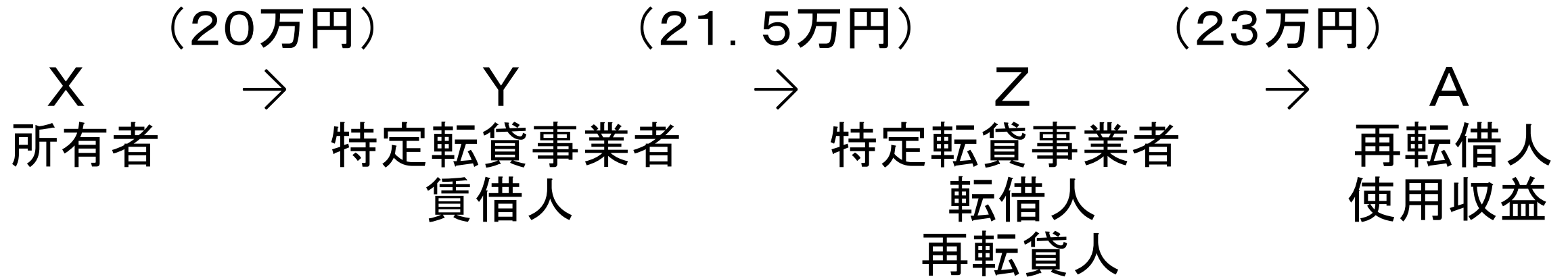
【事例2】

サブリース業者Yは、マンションの所有者Xとの間で、特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結した。同契約には、Yによる転貸を包括的に許容する条項がある。Yは、実際に、Zとの間でサブリース契約を締結した。

Zは、Yの承諾を得て、本物件を第三者Aに再転貸した。今はAが本物件を使用収益している。

マスターリース契約書及び重説において、転借人による再転貸を予定している旨の記載はない。

【事例2】



Xは、Yに対し、本物件を第三者に売却したい、高値で売るためにYとの賃貸借契約の解除を申し入れた。XYの契約では、「賃料5.5か月分の違約金＋Yの同意」を要件に、Xは解除できるという定めがある。

Yは違約金をもらえるならば、解除に応じてよいと考えている。

Yはどのように立ち振る舞うべきか？

1 本事例の問題点（合意解除とZの関係）

(1) XとYが違約金で合意解除すると、Zも同時に退去となる？

→YZ間で特約等がない限り、原則、Zを退去させることはできない
(最判昭和37年2月1日民集58号441頁)

(2) となると、YがZに対して解除を申し入れることを検討？

→YZの契約次第。ただし、Zも特定転貸事業者であり、通常は合意解除のためには違約金条項等がある。

2 本事例の問題点($Z \rightarrow A$ の再転貸の適法性)

(1) そもそも $Z \rightarrow A$ の再転貸は適法？

→XY間の包括的転貸承諾条項で十分か？

原則として、再転貸も、所有者Xによる承諾が必要。同条項で足りるかは悩ましい。

2 本事例の問題点(Z→Aの再転貸の適法性)

(2) 再転貸の適法性について悩ましい理由

① 有利な裁判例

- ・東京地判令和6年6月25日(L07931375) 等
賃借人に収益を上げさせるという契約の趣旨
当事者の合理的意思表示解釈は再転貸も包括的に許容

② 不利な裁判例

- ・東京高判平成11年6月29日(判時1694号90頁)
- ・東京地判令和2年1月31日 等

2 本事例の問題点（Z→Aの再転貸の適法性）

(3) 不利な裁判例によると、どうなる？

→ Y、Z、ともに無断再転貸の関係者として、解除、明渡し、という話に。

→ その場合、ZからYに対して、損害賠償請求のおそれ？

3 本事例の解決方法、帰趨

- (1) これらの検討を踏まえると、Yの対応は大変悩ましいものがある。
XYだけで解決できるのか？

- (2) 本件の結論は……

【事例3】

不動産業者Yは、新築マンションの1室を、買主Xに8000万円で販売した。しかし、同マンションの排煙口、通気口の構造に設計ミスがあり、Xの居室内に大量のカビが発生した。

Yは、契約不適合責任を認め、修繕を行ったが、Xはカビにより買い替えとなった家財の全額の賠償として500万円、慰謝料200万円を支払うよう要求し、「絶対に譲らない」と述べている。

Xは、満足いく補償額がYから提示されず、電話口でY担当者などを怒鳴りつけるようになった。

Xは弁護士を依頼して裁判する、などと述べるようになった。

1 本件の問題点(法律論)

(1) 売買における契約不適合責任とは？

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場合に、売主に履行の追完、代金減額等の請求権を認めるとともに、契約解除、損害賠償が行えることを確認するもの(民法562条～)

(2) 本件は？

- 品質が契約の内容に適合しない。
- 通気口等の修繕による履行追完がなされた。
- それに加え、損害賠償請求がなされた。

1 本件の問題点(法律論)

(3) 損害賠償の範囲は？

- ・契約不適合と相当因果関係のある財産的損害 ○
- ・慰謝料 ×に近い△(認める裁判例もある)

1 本件の問題点(法律論)

(3) 損害賠償の範囲は？

契約不適合責任、瑕疵担保責任と慰謝料に関する裁判例

【否定例】

- ・財産的損害の填補で精神的苦痛は慰謝されるという見方も多い
 - ・東京地判令和5年2月1日(L07830699)等
- 「瑕疵の有無、程度、一切の事情を考慮しても金銭で慰謝すべき事情は認められない」

【肯定例】

- ・福岡高判平成18年3月9日(判タ1223号205頁)等
外壁タイルの剥落による生活被害につき、「慰謝料は20万円から30万円と認める」
- ・神戸地判平成13年11月30日(L05650579)
「財産損害が回復されたとしても、・・・すべてが回復されるものとは認められず、慰謝料として100万円を認めるのが相当」

1 本件の問題点(法律論)

(4) 本件へのあてはめ

① 財物の買い替え500万円分について

- ・領収証のあるものが半分、ないものが半分だという事案
- ・領収証のないものについては、本当に存在した財物？
- ・法律上、買替費用全額の支払義務があるのか？250万？
⇔ 現在価値、減価償却？

② 慰謝料200万円について

- ・支払い義務が認められないケースが比較的多い？

2 本件の問題点(具体的対応方針)

(1) 売主Yは弁護士を依頼する必要がある？

- ・担当者の精神状態
- ・カスハラマニュアル？
- ・交渉で終結させる必要性の高さは？
→訴訟は公開の法廷。SNSでの投稿リスク？
- ・買主Xに弁護士が就くことのメリット・デメリット
- ・弁護士費用のコスト

2 本件の問題点(具体的対応方針)

(1) 解決水準の見極めはどうする？

- 法律論に従うと、財物はせいぜい250万円？
現在価値は算出できる？もっと安い？
- 慰謝料を払う必要がある？払うならいくら？
ほかのお客様への示しはつく？支払名目を変える？
- 金銭以外に合意条件に盛り込むべき点は？口外禁止条項？

2 本件の問題点(具体的対応方針)

(2) 売主Yとしてとるべき心構えは？

- 買主Xへの誠意、慰謝(今後の評判にもつながる)
→例えば、「支払ってあげる」という態度、表現はよくない
- 訴訟提起を覚悟するのか、回避したいのかという決断
- その他

3 本件の帰趨

- 交渉に要した時間は半年～1年程度
- 本件の結論は・・・

ご清聴ありがとうございました！

本研修が、皆様の今後の業務の一助となることを
願っております！