

○購入した新築建物の耐震強度不足が判明したら

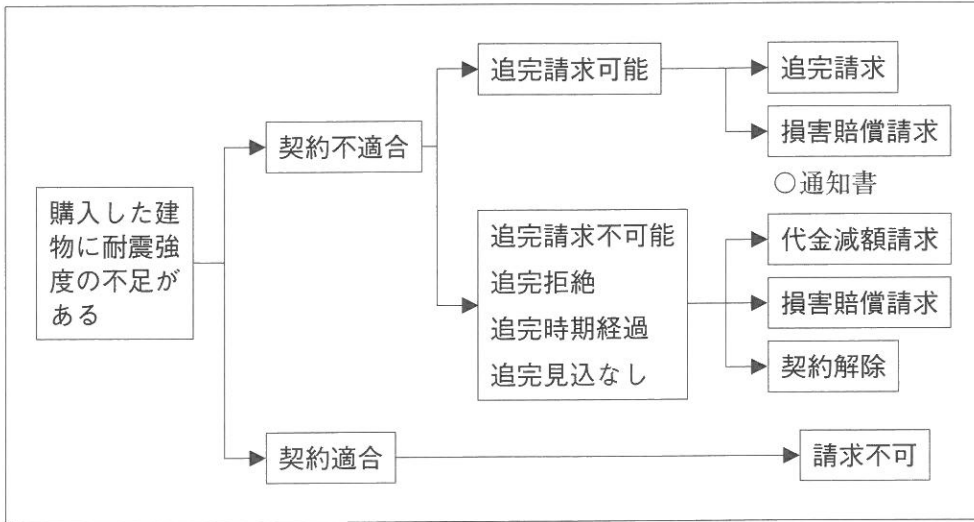
新築建物を購入後、念のために、業者に耐震強度を調べてもらったところ、建物の耐震強度の不足が判明しました。このような場合に、新築建物の買主は、売主に対して、どのような請求をすることができるでしょうか。

◇新築建物の契約不適合に基づく責任追及

売買契約の目的物の品質が契約の内容に適合しない場合（契約不適合）には、買主は、売主に対し、修補等の履行の追完請求（民562）、代金減額請求（民563）、損害賠償請求（民564・415）または売買契約を解除し（民564・541・542）、売買代金の返還を求めることができます。

購入した新築建物に耐震強度の不足があった場合、新築建物の品質につき契約不適合が認められるため、買主は、売主に対し、①修補等の履行の追完請求、②代金減額請求、③損害賠償請求または④売買契約の解除をすることができます。さらに、売買契約の解除をした上で損害賠償請求をすることも可能です。

本件においても、新築建物の買主は、まず、通知書等の書面にて、新築建物の耐震強度について修補等の履行の追完請求をし、追完請求が不可能な場合には、代金減額請求、損害賠償請求、または契約の解除をすることになります。



◆隠れた瑕疵と契約不適合

平成29年法律44号改正前の民法においては、売買契約の目的物に欠陥がある場合については、「隠れた瑕疵」という概念が用いられていました（平29法44改正前民570）が、平成29年法律44号改正後の民法においては、「瑕疵」という用語は、「契約の内容に適合しないもの」（契約不適合）という用語に置き換えられました。

もっとも、判例（最判平22・6・1判時2083・77、最判平25・3・22判時2184・33）は、平成29年法律44号改正前の民法570条における「瑕疵」の実質的な意味を「契約の内容に適合しないこと」とであると解釈しており、平成29年法律44号改正前の民法570条における「瑕疵」と平成29年法律44号改正後の民法における契約不適合とでは、実質的な内容は同一であると考えられます（筒井健夫＝村松秀樹編著『一問一答民法（債権関係）改正』275頁（商事法務、平成30年））。

また、平成29年法律44号改正前の民法570条では、「隠れた」という要件もありましたが、平成29年法律44号改正後の民法では「隠れた」という要件はありません。

平成29年法律44号改正後の民法において「隠れた」という要件が削除された

を引き渡すように請求することが考えられます。もっとも、買受人が賃借人に対して条件次第での賃貸借契約の継続を打診する場合があります。

書式例 ○明渡請求書

御 連 絡

令和〇〇年〇〇月〇〇日

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

乙川二郎 殿

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

〇〇株式会社

代表取締役 甲野太郎 印

電話〇〇 (〇〇〇〇) 〇〇〇〇

当社は、〇〇地方裁判所令和〇〇年（ケ）第〇〇〇〇号担保不動産競売事件において、貴殿が賃借し使用している後記記載の物件（以下「本件建物」といいます。）につき、令和〇〇年〇〇月〇〇日、同裁判所から売却許可決定を受け、同決定は確定いたしました（添付書類参照）。今後、本件建物は、当社に所有権が移転することとなります。

そして、貴殿は本件建物を使用しておりますが、当該使用は当社には対抗することができないため、本件建物の所有権が当社に移転しましたら、速やかに、貴殿は本件建物内の動産類を撤去の上、本件建物から退去していただきますようお願いいたします。

なお、貴殿は、当社が所有権を取得した後6か月間は当社に本件建物を明け渡すことが猶予される権利を有しておりますが、当該猶予のためには、当社に対し賃料相当額を支払うことが必要です。したがって、貴殿が当該猶予制度を用いて本件建物を使用される場合には、当社まで御連絡くださ

い。賃料相当額の金額・支払方法，並びに，今後の明渡時期について協議させていただきたいと思います。宜しくお願い申し上げます。

<添付書類>

売却許可決定書（写し）

◆買受人に対抗できない賃借人の保護（明渡猶予制度）

抵当権の設定登記に後れる建物賃貸借の賃借人であっても競売手続開始前から使用収益している者は、建物競売における買受人の代金納付時から6か月を経過するまでは建物を買受人に引き渡さなくてもよいという建物賃借人を保護する建物明渡猶予制度があります（民395①）。もっとも、当該期間中に建物を使用収益することは買受人との関係では不当利得となりますので、その使用者は買受人に対して賃料相当額を支払う義務を負います。そして、買受人が使用者に対して、相当の期間を定めてその1か月分以上の支払を催告したにもかかわらず、その期間内に支払がない場合には、使用者は前記の明渡猶予制度の保護を受けられず（民395②）、6か月を経過しなくても買受人に対して建物を引き渡す必要があり、後記の引渡命令の対象になります。

買受人としては、明渡猶予制度の対象である使用者に対してはまず、相当の期間を定めて賃料相当額の支払の催告をすることが考えられます。賃料相当額とは、特段の事情のない限り従前の賃料額になるとされており（東京高決平22・9・3判タ1348・232）、相当の期間とは、民法541条の催告における相当期間と概ね同じ支払手続を行うために相当な期間と考えられ、具体的事案によりますが1週間程度の期間を定めればよいと思われれます。なお、民法395条2項は、「買受人が抵当建物使用者に対し相当の期間を定めてその1箇月分以上の支払の催告をし、」と規定しているため、賃料相当額の未払額が1か月分に達する前にされた催告を有効と解することは困難であると考えられます。したがって、代金納付から1か月を経過する前になされた催告では、後で説明する不動産引渡命令申立てにおいて立証が必要な催告として認められない可能性があり、注意が必要です。

排除した場合などの事案に適した法律構成であると考えられます。

商法512条は、「商人がその営業の範囲内において他人のために行為をしたときは、相当な報酬を請求することができる」と規定しています。不動産仲介業者が会社の場合には、会社は「商人」であるため（最判平20・2・22判時2003・144参照）、同規定に基づいて相当額の報酬請求をすることが考えられます。相当額とは、標準媒介契約約款に基づく請求と同様に、抜き行為による売買契約の成立への寄与度によって変化するものといえます。

書式例 ○通知書（買主に対して民法に基づき報酬請求をする場合）

通 知 書

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
丙谷三郎 殿

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
〇〇不動産株式会社
代表取締役 甲野太郎 印

当社は、貴殿との間で、令和〇〇年〇〇月〇〇日、後記物件（以下「本件物件」といいます。）の購入について、専任媒介契約を締結いたしました。当社は、貴殿に本件物件の内覧を2度行うなどした上、本件物件の所有者（以下「売主」といいます。）と売買金額の調整交渉を重ね、それによる貴殿からの購入申込みを受け売主に対し、貴殿の購入意思を伝えるなどの媒介活動を行ってまいりました。しかしながら、その後の貴殿の購入申込みの撤回により、本件物件の売買契約は成立するに至らず、貴殿との間の媒介契約も終了するに至りました。

しかしながら、貴殿は、購入申込みの撤回後、売主に対し、直接購入意

思を伝え、当社を排除して、本件物件を購入するに至りました。

貴殿が一度当社に対して購入申込みをしていることから当社の媒介行為は履行直前であったといえ、また、当社に対する購入申込みの撤回と売主に対する購入申込みの時期が極めて近接していることに照らせば、貴殿が当社との仲介報酬の支払を免れるために故意に当社の媒介による売買契約を妨げたことは明らかです。よって、貴殿は、本件媒介契約に基づく当社の報酬請求権の発生を故意に妨げたといえます。

よって、当社は貴殿に対し、民法第130条第1項に基づき、本書面をもって、本件媒介契約における本件物件の仲介が成就したことをみなすことを通知するとともに、本件媒介契約記載の報酬金額金〇〇万円を請求いたします。つきましては、金〇〇万円を本書面到達後1週間以内に以下の銀行口座にお支払ください。

〇〇銀行 〇〇支店 普通預金 口座番号：〇〇〇〇〇〇

口座名義：〇〇不動産株式会社〔〇〇フドウサン（カ）〕

【注】1 民法130条1項に基づく請求を法律構成の前提としている書面である。

2 民法130条1項は、「条件成就とみなすことができる」と規定しているため、条件成就を妨げた者に対して、条件の成就とみなす旨の意思表示をして効果を主張することとなる。