

2025年3月27日

「裁判例から学ぶ事業用不動産取引の注意点」を公表

(公財)不動産流通推進センターは、2024年度の調査研究報告書である上記を公表いたしました。

1. 調査研究の背景

不動産取引では、売主や賃貸人から適切な情報提供がなされないことや仲介事業者による十分な調査が実施されなかったことにより、当事者間で争いが生じることがしばしばあります。

特に、事業用不動産の取引では、消防法令に違反する建築物になっているケースや建築基準法に照らし既存不適格建築物になっているケースなど、契約不適合事由が存在する場合があります、事後に紛争に発展することも少なくありません。

本調査研究では、事業用不動産の取引における紛争を未然に防止するため、過去に生じた紛争に係る裁判例を基に、取引時における注意事項をとりまとめました。

本報告書を活用することにより、取引当事者や仲介事業者が、事業用不動産の取引において発生し得る契約不適合事由について理解を深め、紛争の発生を未然に防止することを期待しています。

2. 報告書の概要

(1) 事業用不動産の売買契約や賃貸借契約に係る52の裁判例それぞれについて、未然に争訟を防止するために考えられるチェック項目を列挙。それらを元に、取引時に事前に確認すべき項目を以下の観点から整理し、チェックリストの形でまとめています。また、一覧性を考慮し、冒頭に確認すべき項目の一覧表も掲載しております。

① 確認すべき書類等

検査済証、確認済証、検査確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか

② 確認すべき事項等

建物の耐火性・避難・消防に関する事項、建物の用途や買主・賃借人の使用目的に関する事項、行政指導等の有無、建物の耐震性能や石綿の使用に関する事項

③ 確認すべき注意点等

既存不適格建築物や事故物件であるか否かの確認、周囲や近隣の環境の確認、雨漏り等の修繕履歴の確認、地下物件を使用する場合について注意すべきポイント

(2) 上記(1)に記載の事業用不動産の取引時に事前に確認すべき項目等のみならず、紛争発生の未然防止に役立つ内容を5つのコラムにてまとめております。

- ① 「現状有姿」という文言は避ける
- ② 事業を確実にできるかを建築士に確認する
- ③ 既存不適格建築物と違法建築物は異なるもの
- ④ 典型的な耐火建築物のイメージを持つ
- ⑤ 屋根防水は目視で確認する

(3) 上記(1)に記載のチェック項目に対応する裁判例の事例概要を巻末に掲載しています。判例の年月日や事例番号も付記しており、判例の原典も容易に検索可能なものとなっています。

調査報告書は下記のリンクからご覧になれます。

(<https://www.retpc.jp/chosa/rr/>)

<問い合わせ先>

本件に対する問い合わせ先：

不動産流通センター研究所

担当：山越 TEL：03-5843-2065

＜参考＞「裁判例から学ぶ事業用不動産取引の注意点」の内容

2. (1) 確認すべき書類等、確認すべき事項等、確認すべき注意点等の一覧表（抜粋）

注意点一覧表		
項目	はい	いいえ
1. 検査済証が存在するか		
2. 確認済証が存在するか		
3. 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか		
4. 建物の耐火性、避難、消防に関する事項		
(1)耐火建築物の確認		
アー①(立地上の規制)防火地域又は準防火地域内に存在する建築物であるか		
アー②(立地上の規制)「はい」の場合、防火地域に存する建築物は、3階以上又は延べ面積が100㎡を超える建築物か／準防火地域に存する建築物は、4階以上又は延べ面積が1500㎡を超える建築物か		
アー③(立地上の規制)「はい」の場合、当該建築物は、耐火建築物か		
イー①(用途上の規制)建築物の用途確認(建築物使用者の利用方法を含む)を行ったか		
イー②(用途上の規制)「はい」の場合、建築物は、特殊建築物に該当するか		
イー③(用途上の規制)「はい」の場合、当該建築物は、耐火建築物か		
ウー①(規模上の規制)建築物の高さが13m又は軒高が9mを超え、4階以上の建築物か／建築物の延べ面積が3000㎡を超えるか		
ウー②(規模上の規制)「はい」の場合、建築物は耐火建築物であるか		
(2)避難について		
ア 避難経路の確認を行ったか		
イー①直通階段が設置されているか		
イー②直通階段が2つ以上設置されているか		
ウー①避難階段が設置されているか		
ウー②避難階段は耐火構造の壁で隔離されているか		
(3)防火設備等の有無		
ア 屋内消火栓が設置されているか		
イ 排煙設備が設置されているか		
ウ 非常用出入口が設置されているか		

5. 用途に関する事項		
(1)建築物の現状の用途は確認しているか		
(2)買主又は賃借人の建築物の用途を確認したか		
(3)買主又は賃借人の建築物の利用方法は、用途変更を要するか		
6. 行政指導等の有無		
(1)建物について行政指導を受けたことはあるか		
(2)前問「はい」の場合、指導文書はあるか		
(3)違反は既に是正されているか		
(4)前問「いいえ」の場合、違反が是正されていない理由を確認したか		
7. 耐震に関する事項		
(1)耐震診断を受けたことはあるか		
(2)前問「はい」の場合、その報告書は存在するか		
(3)前問「いいえ」の場合、診断を行った法人等に診断内容の確認を行うことができるか		
8. 石綿に関する事項		
(1)石綿の調査をしたことはあるか		
(2)前問「はい」の場合、その報告書は存在するか		
(3)前問「いいえ」の場合、調査を行った法人又は報告を行った所轄労働局に調査又は報告の内容について確認を行うことができるか		
9. 既存不適格建築物について		
(1)建築物の構造上、既存不適格建築物に該当するか		
(2)増改築履歴はあるか		
10. 事故物件であるか否かの確認を行ったか		
11. 近隣住民や他の賃借人の使用状況又は周囲の環境について		
(1)他のテナントや周囲の騒音は確認できているか		
(2)悪臭が漂っていないか		
(3)過去にトラブルを起こした者はいないか		
12. 現在又は過去に雨漏り等や修繕履歴があるか		
13. 地下物件を使用する場合に関する事項		
(1)排水ポンプが故障していないか		
(2)悪臭がしていないか		
(3)過去の浸水歴があるか		

2. (2) コラム（一部抜粋）

コラム① 「現状有姿」という文言は避ける

しばしば契約書において、「現状有姿」という文言が使用されることがある。

「現状有姿」の記載は、売主や賃貸人が契約不適合責任を負わないために記載されることがあるが、東京地判平成28年1月20日、東京地判平成18年1月20日は、「現状有姿」の場合であっても瑕疵がある場合には瑕疵担保責任を負う旨を示しており、「現状有姿」の記載があるからといって必ず契約不適合責任を負わないことにはならない。

このように、「現状有姿」の記載は誤解を招きやすい点があり、むしろ、契約書の中に「現状有姿」の用語を用いないことが望ましい。

2. (3) 裁判例の事例概要（一部抜粋）

No.	裁判例年月日	事例の分類	事例の概要	考えられるチェック項目
1	東京地判平成21年8月31日 (平成19年(ワ)34980号)	賃貸借契約（債務不履行責任） 一設備・消防等	賃借人は、おにぎり店使用目的で、建物1階部分を賃借していたところ、1階の直通階段から屋外への出入口に至る経路（避難通路）を建物の他の部分と耐火構造の壁又は防火設備で区画しなければならぬにもかかわらず、防火シャッターが下りないため、防火区画ができないう点で、東京都建築安全条例8条に違反する欠陥があり、店舗営業ができなことが判明したため、賃借人は、賃貸人に対し、債務不履行に基づき本件賃貸借契約を解除するとともに、賃貸人に対して解除に基づく既払いの賃料等の原状回復請求及び既払いの礼金、賃料相当額、補修工事費、営業利益等の損害賠償請求を、仲介業者に対して債務不履行に基づき賃貸人に対し請求した賠償額等の損害賠償請求を行った事例	1 検査済証が存在するか 2 確認済証が存在するか 3 建築確認申請書類及び同申請書類に添付した図面が存在するか 4 建物の耐火性、避難、消防に関する事項（2） 6 行政指導等の有無