

不動産は商人間の留置権（商法521条）の目的の「物」に当たる

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「商人間の留置権の目的物は、債務者の所有する物または有価証券で、物は動産に限られる」と大学で教わりました。最近、最高裁判が「不動産も対象となる」と判断したそうですが本当ですか？」

を留置することができる、土地およびその定着物は不動産、不動産以外の物は全て動産（同法86条）と明記し、民事留置権の目的物が不動産を含むことを明示しています。

商事留置権（商法521条）は商人間取引の特則ですが、商法には物を定義する条文がないため、明治23年の旧商法以来議論がありました。

起源は中世イタリアの商習慣に由来し、ドイツ旧商法や現行ドイツ商法典は明文で商事留置権の対象を動産と有価証券と限定しています。旧商法（明治23年）はドイツ法の系譜でした。

現行商法521条は明治32年の商法（明治44年改正）に由来し、不動産を除外しているものとは解されません。しかし下級審裁判例は不動産を含まないとする除外説と、不動産を含むとする包含説に分かれています。

本件の概要は左のとおりです。

今後の商事留置権の指針となる重要な判決です。

2368号。

◎商法521条は留置権の目的物として不動産を除外していない

*商法521条と不動産について、初めての最高裁判決です。

民事留置権（民法295条）は他人の物の占有権は物に関する生じた債権を有するときは弁済を受けるまで物

*商法521条抜き

商人間においてその双方のために商行為となる行為によって生じた債権が弁済期にあるときは、債権者は弁済を受けるまで、その債務者との商行為によつて自己の占有に属した債務者の所有する物又は有価証券を留置することができます。

除外説の立場をとる東京高裁の平

AがBに所有権に基づく本件土地



の明渡しを提訴し、Bは運送委託料債権を被担保債権とする商法521条の留置権の成立を主張して反論。原審は留置権の成立を認め、Aが上告。「不動産は521条の物に当たらないのに本件土地に留置権の成立を認めた原審の判断は誤りがある」と主張しました。最高裁「小は「民法は物を不動産および動産と定め、留置権の目的物を物と定めた。商法521条は留置権の目的物を物または有価証券と定め不動産を除外していない。不動産を対象とする商人間の取引が広く行われている実情から不動産は商人間の留置権の目的物として定める物に当たると解するのが相当である」と初めて判示しました（最高裁「小 平成29年12月14日判決 最高裁ホームページ、判例時報2368号）。

実際にあった

判例から

重要事項説明書に高さ制限の記載漏れがあつたが、説明はされていなかったとして買主の損害賠償請求を棄却した事例

(一財)不動産適正取引推進機構

いました。

【ケース】

平成14年に個人である売主Y1は、8階建てで、高さ23・5mの新築マンションの6階の一室を購入しました。本件マンション所在地域は

2年後に16m第二種高度地区に指定され、絶対高さ制限によって本件マンションは既存不適格建築物になりました。Xは平成27年、マンションが既存不適格であり、建替え時に6階以上は再築できないため契約の目的が達成できず、Y1らが高さ制限および既存不適格建物であることを説明しなかつたことは不法行為になりました。

平成25年6月、個人である買主Xは、媒介会社Y2の媒介で本件マンションをY1から購入しました。

重要事項説明書の作成に当た

り、Y2は所属協会のホームページから雑形をダウンロードし、「地区・街区等・その他の地域地区等」の欄には「第二種高度地区」と入力し、建築物の高さの制限の欄の「絶対高さ制限」は、「空欄・10m・12m・無」からの選択でしたが、空欄

には「16m」と入力できなかつたため、後で手書きするつもりで空欄を選択して印刷しましたが、空欄のままXに交付してしまいました。

Xは平成27年、マンションが既存不適格であり、建替え時に6階以上は再築できないため契約の目的が達成できず、Y1らが高さ制限および既存不適格建物であることを説明しなかつたことは不法行為。債務不履行に該当すると主張して、仲介手数料、建替え時に減少する床面積の価値相当額などの賠償を請求しました。

には「16m」と入力できなかつたため、後で手書きするつもりで空欄を選択して印刷しましたが、空欄のままXに交付してしまいました。

【解説】

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却しました。

(1) Y1には高さ制限および既存不適格を認識していた証拠はない。

(2) Y2が、同様の高さ制限のある他の媒介事案において、重要事項説明書の高さ制限の欄に手書きで16mと記載し、口頭で説明している等の認定事實を総合すると、Y2は高さ制限を説明したと認められる。

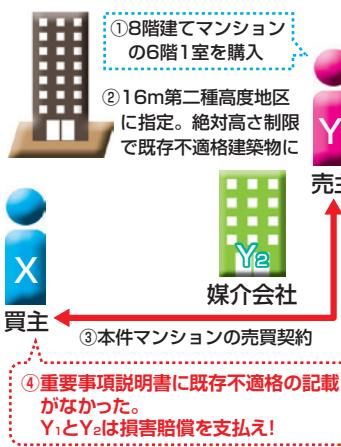
【総評】

本件は、重要事項説明書の記載漏れに係るトラブルですが、媒介会社の不注意が招いたものともいえ、口頭で説明したことの立証ができなければ、民事上の責任を負う可能性もあつたと思われます。作成後の確認作業の徹底が望まれるところです。

できることを要するところ、Xは一級建築士でキャリアも長く、高さ制限および既存不適格について正確な知識と理解があり、本件物件の状況を正確に理解し、これを購入するか否かの意思決定ができたと認めるのが相当であり、Xの主張には理由がない。

（4）重要事項説明書に高さ制限の記載がないことで、Y2が宅地建物取引業法35条違反の罰則等を受けたとしても、それが直ちに民法上の不法行為責任や債務不履行責任を構成するとは考へるのは相当ではない。

(3) Xは、重要事項説明書に記載がなく、口頭説明のみでは告知義務違反になります。売主Y1は、Y2が高さ制限について説明していなかったから告知義務違反ではありません。Y1とY2は損害賠償を支払え！



おさておきたい 税務知識 /

家族信託の税金について

税理士・不動産鑑定士

千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出 真

◎ 信託設定時の税金

信託設定時は、委託者＝受益者（Aさん）です。これを自益信託といいます。自益信託は、資産の譲渡には該当しないので、課税関係は生じません。登録免許税は、建物は0・4%、土地0・3%（信託の登記）です。不動産取得税は、形式的な所有権の移転のため非課税です。

◎ 信託運用時の税金

信託設定の翌年から、固定資産税は受託者（Bさん）が納税義務者となります。受託者が得る報酬は、適正額でなければならず、受託者の所得として課税されます。信託財産（アパート）から生じる収益・費用は、受益者（Aさん・Cさん）の不動産所得として申告します。ただし、租税回避防止から、信託による不動産所得の損失の金額は生じなかったこととされ、他の所得との損益通算はできません。大規模修繕等を行う場合は注意してください。

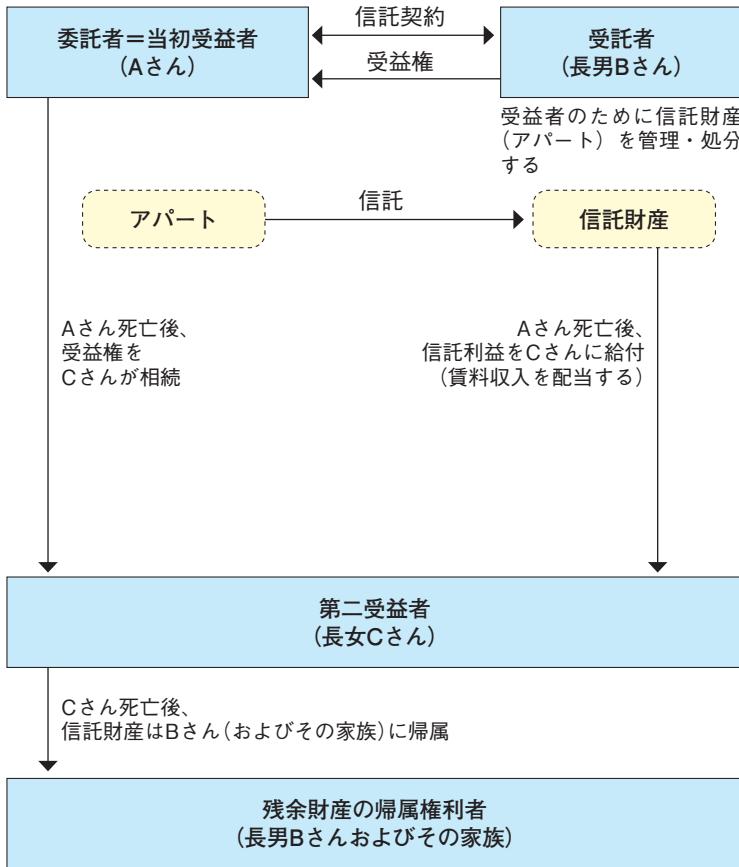
◎ 信託受益権の相続時

Aさんが死亡し、受益権をCさんが相続した際は、相続税の課税対象となります。信託受益権の評価は、その信託財産を構成する建物・土地の評価額です。

◎ 家族信託について

「アパート経営をされているお客様（Aさん）から、障害のある長女（Cさん）の将来が心配なので、今のうちに長男（Bさん）にアパートを家族信託しておきたい、という相談を受けました。この場合、税金はどうなるのでしょうか？」

家族信託の仕組み



◎ 信託受益権の相続時

Aさんが死亡し、受益権をCさんが相続した際は、相続税の課税対象となります。信託受益権の評価は、その信託財産を構成する建物・土地の評価額です。