

「Y₂は、Xに対して直接口頭で重要事項の説明をすることこそしなかったものの、A社における唯一、専任の宅地建物取引主任者として、売買契約書をチェックしてこれに記名押印し、Xに対し、重要事項説明書を作成して営業担当社員らを通じて交付する形で関与したこと」からすると、「Y₂は…A社が会社ぐるみで行った原野商法の重要な一部分を担ったものと評価するのが妥当である」。

なお、口頭で重要事項説明を行わなかったことは、もちろん業法違反であるが、判決はその点には触れていない。

② また、証拠からすれば、「Y₂は、自己がそのような役割を果たしていることを十分認識容認していたと認められ、かつ、本件各土地の価値が極めて低く、各取引の当時においても価格の高騰は到底見込めなかったことについても認識し、または、少なくとも認識できなかつたことについて重大な過失があつたと認められる。」

③ これらを「総合考慮すれば、たとえY₂の行為とXの損害との間に厳密な意味での個別的因果関係が認められないとしても、Y₂は主観的共同による共同不法行為者として、本件取引においてXが被つた損害について、Y₁らと連帯して、損害賠償責任を負う」とした。

④ また、「Y₂の行為がY₁らとXとの間で本件各取引を行うことを容易ならしめたことは明らかである」ので、「Y₂がY₁らの行った不法行為の幫助者として…Xが被つた損害についてY₁らと連帯して、損害賠償責任を負うことは言うまでもない」としている。

⑤ 以上により、判決は、主文で「Y₂はXに対し、代金額及び登記費用、弁護士費用を合わせ、金六四九万八、六六〇円及びこれに対する昭和五九年三月一日から支払済みまで年五分

の割合による金員を支払え」と言い渡した。

以上、本判決は、会社ぐるみで行った原野商法の一環として行った取引主任者の重要事項説明は、契約直前に形式的に行われたものであるとしても、責任を免れないとし、ほぼ原告の主張どおりの賠償責任を認め、取引主任者として注意すべき極めて重要な判決であると言える。
(調査研究部長)

●最近の判例から

買主が予定していた財形融資を受けられなかったことが要素の錯誤に当たるとされた事例

福崎 隆一

ローン特約がなされていない不動産の売買

ジュリスト・九七九号・一〇五頁。

契約においても、買主が代金調達の方法として予定していた財形融資を受けられなかった

一 事案の概要

ことが要素の錯誤に当たり、かつ、この錯誤につき買主に重大な過失がなかつたとされた判決が出たので紹介する(東京高裁・平成二年三月二七日、判例時報一三四五号・七八頁、

事案の概要は、以下のようなものであった。Xは、売主業者Yから中古の土地付建物を合計三八五〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金七七〇万円および中間金二〇万

円を支払った。Xは、本件売買契約の交渉の際、Yの社員に対して、手持資金は一五〇〇万円であり、Xの勤務先から五〇〇万円の財形融資を受け、不足する一八五〇万円について住宅ローンを利用したい旨の意向を告げていた。ところが、その後、Xが勤務先に確認したところ、所定の融資条件を欠くため（後述）、予定した財形融資を受けられないことがわかり、住宅ローンも一八五〇万円ならば可能であるが、二三五〇万円のローンは不可能であることが判明した。そこで、Xは、本件売買契約は錯誤であると主張して、支払済みの手付金七七〇万円の返還を求めた（中間金の返還は受けた）。

二 判決の要旨

判決は、本件売買契約は要素の錯誤により無効であるとして、Yに手付金の返還及び金利の支払を命じているが、その理由は、以下のようなものであった。

まず、Xの売買代金の調達方法等に関する錯誤の主張については、「資金的余裕のほとんどないXにとって、財形融資を断られたことが重大な見込み違いであったことは明らかである。他方、Yとしても、担当者がXから売買代金支払計画を聞いており、財形融資と銀

行の住宅ローンが予定通り実現しなければXの代金支払が不能もしくは著しく困難になることは十分理解して本件売買を締結したものと推認される。このような契約締結の際の当事者双方の認識内容から考えると、契約締結に当たり、財形融資を受けられないときは購入しないとか、あるいはその分を上乗せした二三五〇万円の住宅ローンが条件であるといった明確な意思表示がされなくても、本件土地建物につき財形融資がつくことは双方とも当然の前提としたところであり、本件売買契約の要素となっていたと認めるのが相当である。したがって、Xが予定した財形融資を受けられなかったことは、Xにとって本件売買契約の要素に錯誤があったというべきである。」としている。

次に、Xの重大な過失の有無については、「Xが財形融資を利用可能なものと即断して慌ただしく契約締結に踏み切ったのは、軽率というほかになく、その過失は否定できない。」としながらも、「しかし、Yは、不動産業者として、財形融資や住宅ローンのことについては、通常の売主よりは精通しているものであり、また、Xの財形融資への依存度や、本件土地建物に対する財形融資の審査・判定が後日になることも知っていたと認められる。なお、

本件土地の面積は、実際には九九平方メートルであるのに、チラシには一一五平方メートルと記載されていた。そして、判決によれば、中古一戸建住宅の財形融資にあつては、土地の面積が一〇〇平方メートル以上である必要があり、チラシのとおりならば融資の対象となり得るのに、実際の面積ではわずかながら要件を欠くようである。Xらにとっての財形融資の重要性を知っていた売主業者としては、その点に関する説明ないし後見的配慮に欠けるところがなかったとは到底いいがたい。」とし、これらの諸事情を総合して判断すると、「Xの錯誤についての前記過失は、いまだ重大な過失には当たらないと認めるべきである。」と判示した。

実務上は、ローン特約がなされる場合が多いが、本判決は、業者が売主のときは、この特約がない場合においても、買主の要素の錯誤を理由として、契約が無効になる場合があり、また、契約当事者の知識や情報量に著しい格差がある取引においては、業者は買主側の錯誤を回避するための説明をなすべき義務があることを指摘したもので、注目すべき判決と思われる。

（調査研究部調査役）