

最近の判例から

(1)

買主の自宅で締結された土地売買契約が

クーリング・オフにより解除できるとされた事例

(名古屋高判 平一五・四・二 ホームページ下級裁主要判決情報) 青山 節夫

宅建業者が、自ら売主として買主の自宅で土地の売買契約を締結したが、その後買主がクーリング・オフによる契約解除を申し出、売主業者がこれに応じなかった事案において、宅建業法三七条の二及び同法施行規則一六条の五第二号の「相手方がその自宅において説明を受ける旨を申し出た場合」に当たらないとして、クーリング・オフによる契約解除が認められた事例（名古屋高裁平成一五年四月二日判決（上告） ホームページ最高裁判所―各地の裁判所―主要判決速報―下級裁主要判決情報登録）

一 事案の概要

宅建業者Yは、平成一三年一〇月一三日及び一四日に建売住宅を建てて販売することを計画し、同年九月、販売予定地（以下「本件土地」という。）の隣地のX宅にYの代表者名

の名刺を投函した。その後、X・Y間での電話のやりとりの後、販売開始予定日前日の一〇月一二日、YはX宅を訪問し、同月一五日にX・Y間で本件土地売買の仮契約を締結することとして、Xは、手付金二〇〇万円の内金として三〇万円をYに支払った。

同月一五日、X宅において、本件土地について売買代金を二、九八〇万円余とする売買契約書がX・Y間で交わされ（以下「本件契約」という。）、XはYに手付金の残り一七〇万円を支払った。なおXは、本件契約は仮契約であり、後日正式な契約を締結するものと思っていた。

また、Xは、同年七月には、別途土地建物（以下「X別宅」という。）を購入しており、本件契約には、「Yは、X別宅を下取りし、等価交換方式で住宅一棟又は擁壁工事等を含む駐車場一式の工事を行い、できるだけ精算金の

出ないようにする」旨の特約があった。

X別宅には、その購入資金借入れに際して農協の抵当権が設定されていたため、Xは、等価交換した場合のX別宅の抵当権の付け替えについて、翌一六日、同農協に相談した。ところが、同農協からは抵当権の付け替えには応じられないと回答された。また、本件契約は、Xが先に代金二、九八〇万円余を支払って本件土地を買い受けなければならず、内容がXの考えと異なっていたことを知った。

このためXは、Yに対し、同月二〇日到達の書面で、クーリング・オフを理由とする本件契約の解除の意思表示をし、さらに手付金の返還を求めた。しかし、Yがこれに応じなかったため、本件提訴に及んだ。一審地方裁判所はXの請求を退けたため、Xが控訴した。

二 判決の要旨

二審高等裁判所は、以下のような判断を下した。

- (1) Xは本件契約締結当時、X別宅を購入したばかりで、毎月約二六万円の借入金返済を行っている状態であったから、積極的に本件土地の取得を望んでいたとは考え難い。
- (2) Xが真にX別宅と本件土地の等価交換を考えていれば、予め農協にX別宅の抵当権

の付け替えについて確認している筈である。しかし、Xは本件契約締結の翌日に同農協に相談に行っていることから、等価交換の話はXの発案ではなく、Yの側から提案されたものであると考える方が自然である。

- (3) 本件契約に際しては、X別宅の下取り価格や本件土地上の建物建築費用等についてY側から概要すら示されず、X別宅の抵当権の処理やX側の資金繰りの目途も立たない状態であった。そして、Xにおいて契約内容をほとんど理解せず、専らYの意向だけで、交渉開始からほんの数日間のうちに本件契約締結に至っている。

- (4) 以上の経過を考えると、Xから本件土地の売買を電話で申し入れ、Yに対し来訪を求めたものと考えられることには疑問があり、Yらの主張は採用できない。仮にXから電話したものであったとしても、Yにおいて名刺を投函して機縁を作った上、電話を通して巧みに勧誘したことが推察され、実質的にはYの方から本件土地の売込みのためにX宅を訪問したものであることもできる。

- (5) そうすると、本件は、XがX宅において本件契約に関する説明を受ける旨を申し出した場合には当たらないから、XがYに対してしたクーリング・オフを理由とする本件

契約解除の意思表示は有効というべきである。よって原判決を取り消し、Xの手付金二〇〇万円の返還請求を認容する。

三 まとめ

クーリング・オフをめぐる紛争では、本件のように顧客が業者を自宅に呼んだのかどうかの事実関係が問題となる。この事実関係については業者側に立証責任があると考えられており、本件の場合には、Yがかなり強引であったと認定してXの主張を認めている。実務にあたっては、制度についてよく説明し顧客の理解を得るとともに、誠実な業務姿勢が求められているものと思われる。

(調査研究部調査役)