

最近の裁判例から (3) - クーリングオフ -

物件の引渡しは受けたが売買代金の支払いが一部未了の買主のクーリングオフによる契約解除が認められた事例

(東京地判 令 2・11・20 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

売主業者と土地売買契約及び建物請負契約を融資銀行において締結し、その後土地の所有権移転登記を受けた買主が、保有していなかった売買契約書の取り寄せによって、契約上売買代金が一部未払いであることを知り、売主業者に対し、クーリングオフによる土地売買契約の解除、履行不能による建物請負契約の解除、並びに既払い代金の返還を、裁判にて求め認められた事例（東京地裁 令和 2 年 11 月 20 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 28 年 8 月 28 日、買主 X（原告・個人）と売主 Y（被告・宅建業者）は、A 銀行において、本件土地につき代金 1 億 9220 万円（手付金：1000 万円、中間金：同月 31 日まで 1680 万円、残代金：同月 31 日まで 1 億 6540 万円）とする土地売買契約、及び、賃貸用建物建築の請負契約（請負金額：7260 万円）を締結した。

同月 31 日、X は A 銀行の融資により、Y に本件土地の代金として 1 億 6540 万円を支払い、Y は X に、本件土地について所有権移転登記手続きを行った。同年 11 月 22 日、X は A 銀行の融資により、Y に本件請負の代金の一部として 2420 万円を支払った。

買主より本件各契約に関する相談を受けた弁護士は、買主が売買契約書及び重要事項説明書の交付を受けていないとしたことから、Y・A 銀行らにその写しを請求、結果、X に Y を紹介した B より当該書類を入手した。

売買契約書における売買代金 1 億 9220 万円

に対し、X は A より融資を受けた 1 億 6540 万円しか Y に支払っていなかったことから、X は Y に対し、平成 29 年 11 月、クーリングオフによる本件売買契約解除の通知を行い、その後、本件売買契約をクーリングオフにより解除したとして既払い代金 1 億 6540 万円の返還、並びに、履行不能に基づき本件請負契約を解除したとして既払い代金 2420 万円の返還、計 1 億 8960 万円の返還を求める本件訴訟を提起した。

Y は、「X は、本件土地について、既に引渡しを受けている。また、X と Y は、平成 28 年 8 月 31 日までに、本件売買契約の代金を 1 億 9220 万円から 1 億 6540 万円に変更する値引き合意をしており、X は変更後の代金全額を支払っているから、クーリングオフによる本件土地売買契約の解除はできない。X の請負契約の錯誤無効又は履行不能の主張は、土地売買契約につきクーリングオフがされたことが前提となるが、クーリングオフは認められないから、X の主張は認められない。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X の本件各契約の解除と既払い代金の返還請求を認めた。

(1) 土地売買契約の解除について

Y は、X は本件土地の引渡しを受けており、また、X と Y は平成 28 年 8 月 31 日までに、本件売買代金値引きの合意をし、変更後の代金全額は支払われているから、X はクーリングオフに基づく契約解除をすることはできない

と主張する。

しかし、売買契約を締結して3日という短期間のうちに、代金額の約14%に相当する2680万円の大規模な値引きをしたとは考え難い上、XとYが値引き合意をしたことを示す書類等は証拠として提出されておらず、Yは、値引きが行われた経緯や交渉状況等について具体的な主張立証をしていないことなどから、本件売買代金につき値引きが行われ、Xが代金全額を支払ったと認めることはできない。

本件売買契約は、Yの事務所等以外の場所において締結されたもので、XがYの事務所等において買受けの申込みをしたものとは認められない。また、本件売買契約に際し、Yから本件売買契約の申込みの撤回等を行うことができる旨及びその方法について告げられたことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、Xは、Yに対し、宅建業法37条の2第1項に基づき、本件売買契約の解除をすることができ、本件売買契約は、Xにより解除されたというべきである。

(2) 本件請負契約の契約解除について

(1)のとおり、本件売買契約は解除されたというべきところ、本件請負契約は、本件土地上に建物を建築することを内容とするもので、Xが本件土地を所有していることを前提とするものであるから、本件売買契約が解除されたことに伴い、本件請負契約におけるYの債務は、履行不能となったというべきである。

したがって、Xは、Yに対し、履行不能に基づき、本件請負契約を解除することができ、本件請負契約は、Xの解除意思表示により解除されたというべきである。

(3) 結論

以上によれば、XのYに対する請求は、不当利得返還請求権に基づき、1億8960万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由がある。

3 まとめ

本件訴訟において、XはA銀行に対しても、Xの年収の45倍以上もの融資をしたことについて、融資契約についての公序良俗違反又は錯誤無効、Xとの共同不法行為による損害賠償等を請求したが、本件裁判所は、これについては棄却をしている。

しかし、本件は、いろいろと疑問が持たれる事案である。例えば、売主主張によれば、契約を締結して決済までの3日の間に、2680万円の値引きをしたとのことであるが、そうだとすると、手付金1000万円は契約時に授受されておらず、当該行為は宅建業法47条規制の手付誘因行為（81条に罰則規定）に該当することが考えられる。

また、A銀行からすれば、本件は実質1億6540万円の土地売買の融資ということになるが、値引きに関する書面がない中、A銀行の融資審査はどのように行われたのか（本件売買契約書による融資だとすれば、買主の自己資金2680万円は確認をしたのか）疑問がもたれる。

本件では事実認定はされていないが、買主は、重要事項説明書・売買契約書の交付を受けていないと主張している。もしそうだったとすれば、売主業者に、宅建業法35条、37条違反があったことになる。

いろいろと問題があるように思われる事案ではあるが、「①売買代金全額の支払いがなければ、取引不動産の引渡しがあっても、買主はクーリングオフを行うことができる（業法37条の2）。②売買契約と同時に売主業者と締結した建物請負契約の、履行不能による契約解除が認められた。」の各点においては、実務の参考になると思われるのでご紹介をする次第である。

（調査研究部上席主任研究員）