
 最近の判例から (4) - クーリング・オフ -

クーリング・オフによる契約解除が有効とされ、買主による手付金の返還請求が認められた事例

(東京地裁 平25・9・17 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

宅地建物取引業者と宅地建物取引業者には該当しない売主の共有する土地を購入した買主が、宅地建物取引業法及び特定商取引に関する法律によるクーリング・オフ制度に基づき、売買契約を解除する意思表示をし、手付金の返還を求め、売主が、売買契約の存続を前提として違約金の支払を求めて反訴した事案において、買主による売買契約の解除は有効であるとして、売主に手付金の返還を命じ、売主の反訴請求は棄却した事例（東京地裁平成25年9月17日判決 本訴認容反訴棄却 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y1（被告）は、不動産の売買、仲介、管理並びに賃貸などを業とする会社であり、宅地建物取引業者である。Y2（被告）は、不動産の賃貸などを業とする会社であり、宅地建物取引業の免許は受けていない。

Y1及びY2は、土地を共同購入（持ち分は、Y1が100分の14、Y2が100分の86）したが、Y2の代表者が同土地上に自宅を建設することを止めたため、平成24年4月以降、3億3000万円で売り出していた。

X（原告）は、Y1らの広告を見て、同土地を分筆した上、分筆後の土地を購入したいとY1に伝え、同年7月1日、Y1の担当者に資料などをXの自宅のメールアドレスに送って欲しいと依頼した。

Y1及びY2は、同土地を二筆に分筆した上、その一筆（本件土地）をXに売却するこ

ととし、Y1の担当者が、同年8月20日、売買契約書及び重要事項説明書の案をメールでXに送信し、売買契約の締結を、Xが建築請負契約の締結を予定していた建設会社Aホームの事務所で行うことなどを提案したところ、Xはこれを了解するメールをした。

Xは、Y1及びY2から、同月28日、本件土地を1億4000万円で購入し（本件契約）、手付金として1000万円をY1に支払った。

本件契約を締結した場所は、Aホームの本店事務所であり、本件契約の際、Y2は立ち会わず、Y1がY2の代理人兼売主として契約を締結した。

その後、Xは、Y1に対し、同年9月9日到達の書面により、宅地建物取引業法37条の2第1項に基づき、本件契約を解除する旨の意思表示を、Y2に対しては、同月15日到達の書面により、特定商取引に関する法律（特定商取引法）9条1項等に基づき、本件契約を解除する旨の意思表示をした。

Xは、①Y1及びY2は本件契約に先立ち物件状況報告書を提示せず、本件契約締結後同書面を交付したに過ぎない、②本件契約締結後、Xが地盤調査をした結果、軟弱地盤であることが判明したため、本件土地を購入することを止め、クーリング・オフの通知をしたものである、③宅建業者が不動産売買を行う場合には宅建業法のクーリング・オフの適用があり、宅建業者以外の者が不動産売買を行う場合には特定商取引法26条の適用除外に該当しないので、同法のクーリング・オフの

適用があるなどとして、手付金1000万円の返還を求めて提訴した。

一方、Y 1 及びY 2 は、①X のY 1 の担当者に対するメールは、X が自宅において作成し、自宅から送信したものであって、X は、事務所等において買い受けの申し込みをしており、クーリング・オフ制度は適用されない、②Y 2 は、宅地の販売を反復継続して行ったことがなく特定商取引法の適用はない、③X が、Y 1 から強引な勧誘を受けたりしたなどの事情はないこと、本件契約の締結場所はX が選定したAホームの事務所であること、Y 1 及びY 2 はX の要望に応じて土地の区画割案を作成したりしていたこと等に照らして、本件契約の解除は、信義則違反ないし権利濫用として認められないなどとして、違約金相当額から手付金を差し引いた残額400万円の支払を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X の請求を認容し、Y 1 及びY 2 の反訴を棄却した。

(1) 本件契約の締結の際、Y 1 の担当者は、物件状況確認書を示して本件土地の状況を説明しておらず、本件契約後、X に同書面を交付している。その後、X が本件土地に建物が建てられるかを調査した結果、地盤が軟弱であることが判明した。また、本件契約の締結の際、X は、Y 1 及びY 2 から、クーリング・オフについての法定書面を交付されなかった。

(2) 本件契約の締結場所は、Y 1 及びY 2 の営業所ではなく、かつ、X の自宅で本件契約の交渉がなされたものとは認められない。したがって、X のY 1 に対する宅建業法37条の2第1項に基づく本件契約の解除は有効である。また、X のY 2 に対する特定商取引法9条1項に基づく本件契約の解除は有効であ

る。よって、Y 1 及びY 2 は、X に対し、手付金1000万円（不可分債務）の返還義務を負っている。

この点、Y 2 は、宅地の販売を反復継続して行ったことはなく特定商取引法の適用はないと主張しているが、分筆前の土地を購入し、本件土地をX に転売しているものであるため、Y 2 は特定商取引法の販売業者に該当し、特定商取引法の適用がある。

なお、本件契約の締結の経緯は、クーリング・オフの適用の有無と無関係であるので、Y 1 及びY 2 の主張は採用されない。また、X の本件契約の解除は信義則違反ではないし、権利濫用にもならない。

以上のとおり、X による本件契約の解除は有効であり、Y 1 及びY 2 の違約金に関する主張はいずれも採用できない。

3 まとめ

本件では、売主の一方の会社は宅建業者ではなかったが、同社は特定商取引法の販売業者に該当するとして、特定商取引法に基づくクーリング・オフが認められた。

しかし、宅建業者と非業者である個人が共有する物件を売却する場合、当該個人売主が一般消費者であり、明らかに販売業者には該当しないような場合には、クーリング・オフによる契約解除についてはどのように判断されるのか。宅建業者の持ち分のみの契約解除が有効とされ、個人売主の持ち分のみ売却されることになるのか、あるいは、その共有持分の割合によって契約全体の解除の可否の判断が異なるのかなど、興味を持たれるところである。

(調査研究部 次長)