

特定紛争案件

62年度第一号のあらまし

亀村明憲

三年後に売却してあげるとの約束で、土地を購入したが、履行してくれない

一、案件の概要

甲は、昭和五四年に茨城県の土地を不動産業者乙から代金三百八十七万円で購入した。母子家庭で土地を買うような余裕はなかったが、乙の営業担当者の執拗な勧誘と、三年経ったら売却してあげるし、その旨の念書を入れるとの約束で契約したのに実行せず、営業担当者は退職した。代金の一部として乙から二百七十万円の借入をしたが、その返済を途中で止めたら元も子もなくなるのではないかと、母子年金を充てながら六年半の間支払いを続けた。

子供の成長と共に出費も増えて返済も滞るようになった甲は、乙に対し、売却してあげると約束したのだから、せめて自分の払ったお金を全部返してほしい、と要求した。

再三再四交渉を重ねたが、乙は、売買契約書、代金受領、所有権移転登記、抵当権設定貸付金回収等取引として何ら不備はないし、三年後に売却してあげると約束したような記録は一切ないとして、これに応じないため紛争になったものである。

二、調整の経過

弁護士、行政経験者、不動産鑑定士から成る担当委員のもとに四回の調整が行われた。

(1) 甲の主張

昭和五十年に夫と死別、賭博をしなながら三人の子供を育てており、土地を買うような余力は全くなかったのに、銀行の積立預金を充ててもらえば、三年後には売却してあげる、と勧誘された。

退職して行方不明という営業担当者を、何とか探してほしい。約束したのだから、会社として責任をとって自分の払ったお金を全部返して欲しい。土地はいらぬ。

(2) 乙の主張

所有権移転や担保権設定も済ませ、権利証も甲の手元にある。売買契約がきちんとして履行されているから会社に責任はない。三年後に売却してあげるといったようなことは契約書等に一切載っておらず、仮に約束したとしても、御依頼があれば媒介してあげますという意味のほずである。

(3) 調整内容

両者の主張を聴取した結果、取引の外形はすべて備わっており、甲の主張するよう

なセールストークがあったとしても、その立証は非常に難しいことが察せられた。

委員から、甲乙両者に対し和解案の検討を求めた。その結果、乙から融資金残額の回収放棄と抵当権抹消の案が呈示されたが、甲は土地はいらぬ。払った金額三百万円を返還してくれと譲らず、このままでは返済遅延を理由に乙が担保権を行使して、甲には一銭も入らないことが懸念された。そこで甲の信頼できる相談者の立ち会いを提案し、その者から再度甲への説得をしてもらい、最終的に和解が成立した。

三、和解の内容

次のとおりである。1乙が甲に対し有する貸付金債権の残額及びそれについての利息、損害金を、放棄する。2貸付金返済のため甲が振出した約束手形のうち未決済分を、返還する。3抵当権を抹消する。4その他の債権債務がないことを互に確認する。

四、おわりに

当該土地の時価は現在では購入価格に及ばないようである。無知な消費者に言葉巧みに近寄りセールスする事例が跡を絶たないが、その損害を回収するには非常に困難を伴うことが多い。本案件は当初物別れかと懸念されたが、委員の先生方の地道な御尽力で、何とか土地だけでも甲の手許に残って、後日甲からも感謝の言葉があった次第である。

(企画調整部調査役)