

最近の裁判例から (1)－手付解除の意思表示－**契約解除の意思表示には手付解除の黙示の意思表示が含まれていたと認められた事例**

(東京高判 令5・1・31 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA01316016) 山本 正雄

買主が売主業者に電話で行った契約解除の意思表示には、黙示の手付解除の意思が含まれていたとして、手付解除を認め、支払い済中間金の返金を売主業者に命じた事例

1 事案の概要

買主Xは、平成30年11月、売主業者Yとの間で、新築マンションの一室を売買価格5298万円で売買契約を締結し、手付金530万円を支払った。また、同年12月に1回目の中間金530万円を支払った。その後の支払については、令和元年6月に2回目の中間金として1848万円、9月に最終金2390万円を支払う約定であった。

最終金については、Yがあっせんする住宅ローンを利用するものとされ、Xは、売買契約後すぐに金融機関に2390万円の融資の事前審査を申込み、同額の承認が得られた。

Xは、2回目の中間金支払日の前である令和元年5月、別の金融機関に2630万円で住宅ローンを申込んだところ、2500万円での減額承認となった。Xは、3000万円を借入れできないのであれば、本件物件を購入するつもりはなかったのに、「翌年になればXの公的年金により所得が増えるので、翌年の確定申告資料を揃えて改めて借入申込みをすれば、融資額が3000万円ほどになる」とYによる虚偽の説明によって誤信して、2390万円を融資利用額とする本件売買契約を締結させられたと主張してYとトラブルになった。

Xは、2回目の中間金1848万円の支払を拒

否したうえ、令和元年9月1日、Yに対して電話で本件売買契約を解除したい旨を申し入れたが、Yは、手付放棄による解除しか応じられない旨回答し、XとYは日程調整のうえ10月17日に解約手続を行うこととした。

10月17日、Xの代理人弁護士がY本社を訪れ、本件売買契約を白紙解除して手付金・中間金全額を返金するように求めた。

これに対してYはXに残代金4238万円の支払を催告するとともに、10日以内に支払いがない場合には、債務不履行解除する旨の意思表示を行い、11月6日、約定に基づく違約金1059万6000円（売買価格の20%）と受領済の手付金・中間金の合計1060万円を相殺する旨の意思表示をした。

Xは、Yに対し、主位的請求として、詐欺（欺罔行為）または消費者契約法4条1項1号（不実告知）による売買契約の取り消し、債務不履行又は不法行為による損害賠償、ローン特約の適用等を主張して、支払い済の手付金・中間金1060万円の全額返金を求めるとともに、予備的請求として、令和元年9月1日にYに電話で売買契約を解約したい旨を伝えたことによって、黙示的に手付解除の意思表示を行ったと主張して、中間金530万円の返還を求めて提訴した。

第一審（東京地判 令4・4・7）は、Yの欺罔行為や不実告知の事実を否定するとともに、手付解除についても、「少なくとも解除の意思表示が手付解除の趣旨でなされたことが相手方にも容易に認識できるような状況

が存在していることが必要である。」として、Xの請求を棄却したため、Xが控訴した。

2 判決の要旨

控訴審は、Xの欺罔行為や不実告知を棄却したが、手付解除については次のように判示してXの請求を認容し、中間金530万円の返金をYに命じた。

(1)Xは、予想していた金額の融資が受けられず、自宅が売却できないと本件物件の購入を諦めざるを得ないことをYに伝え、XとYはY所定の手付解約手続を行う日程調整をしたというのであり、このような事実経過に照らせば、Xは、同日、手付放棄による解除の意思表示をしたものと認められる。売買契約書の規定は、改正前民法577条1項と同趣旨の規定であるところ、仮に買主は、手付解除につき手付放棄の意思表示を要するとの見解に立つとしても、上記の一連の事実関係の下では、手付放棄の黙示の意思表示があったものと認めるのが相当である。

(2)Yは、手付解除の手続予定日にXがY本社に出頭せず、代わりに出頭したX代理人弁護士が合意解除の申し入れをしたことが、手付解除とは矛盾した態度であることから、Xが手付解除の意思表示をしたものではないと主張する。しかしながら、手付解除の意思表示をしたものと認められることは前記で説示したとおりであって、その後に合意解除を要求しても、それが受け入れられない場合には、手付解除をするほかはないことに照らせば、手付解除の意思表示をした者がこれを撤回することなく、合意解除を求めることが不自然不合理とはいえず、Xが矛盾した態度を取ったということとはできない。

そして、Xは、書面をもって消費者契約法第4条1項による取消しの意思表示により既払の手付金及び中間金の合計1060万円の返還

を求めているが、同書面において予備的に手付解除による既払の中間金530万円の返還を求めている、このように第一次的には消費者契約法による取消しを主張しつつ、それが認められない場合に備えて予備的に手付解除を主張することも許されるというべきであり、そのように解さなければ、買主は手付解除の権利を放棄しない限り、消費者契約法による取消しを主張できないことになって不当である一方、いずれにせよ、売買契約を解消する意思表示であることには変わりはないから、売主を不当に当該売買契約に拘束させることにはならない。

(3)なお、手付解除の意思表示の効果は書面によらなければ発生しないとの定めは法令上も契約書上もなく、Y所定の手続によっていないからといって、手付解除の意思表示がされていないということとはできない。

3 まとめ

本件においては、第一審での判決が変更され、控訴審で売買契約後の売主と買主・金融機関との間の手続経過に照らせば、売主に黙示の手付解除の意思表示があったとして、手付解除が認められることとなった。媒介事業者等にとっては参考となる事例と思われる。

手付解除の意思表示は明確に行うことが望ましいのはいうまでもないが、何らかの事情があって、まずは白紙解除を要求したいという場合には、意思表示方法について弁護士のアドバイスを受けることが必要であろう。

(調査研究部次長)