
最近の判例から (1)－契約着手金と売買成立－

購入申込みメール、契約着手金の送金、売買物件の内覧をもって売買契約が成立したとする売主主張を否定した事例

(東京地判 平26・12・18 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

中古マンションの購入を検討していた買主が、内金（契約着手金）の振込後購入を取り止めたが、売買契約が成立していると売主が主張し内金を返還しないため、売主に対し不当利得として内金の返還を求めた事案において、売買契約の目的物が特定されるに足りる情報が提供されておらず、売買契約が成立したとは認められないとして、買主の不当利得返還請求を認容した事例（東京地裁 平成26年12月18日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、平成25年10月頃、転居を考え、古くからの知人であった売主Y1（被告）に対し、物件探し等について相談した。Y1は、自己が所有するマンションの1室（以下、「本件建物」という）を3080万円で売却することを申し出た。

Y1はXに対し、本件建物は6000万円で購入したものであり、部屋の三方から海が見えること、間取りが2LDKであること等について説明したが、所在地や名称については、個人情報だから教えない、また、内金を支払わないと内覧はさせないとした。

Xは、平成25年11月6日、Y1の指定により、本件建物の売買代金の内金323万4000円をY2（被告・Y1の会社）名義の預金口座に送金したが、翌7日、8日にかけて内金の返還を受けたいと考えるようになり、Y1に対し返還を申し入れた。

Y1は、Xの知人Aを通してXと連絡をとり、同月10日、Xに本件建物を内覧させ、本件建物を含むマンションのカタログ及び間取りが記載された図面集、Xの依頼に基づくY1名義の内金の領収書（契約着手金として領収した旨記載）をXに交付した。

Xは、平成25年11月18日付で、Y1に対し、本件建物の購入の決断を見合わせる事、内金の返還を請求する通知を送ったが、Y1が既に売買契約は成立しているとしてその返還を拒んだため、Yらに対して、金員の詐取による不法行為に基づく損害賠償を請求し、選択的に、Yらが本件金員を不当に利得したとして返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、Xの請求を認容した。

1. Yらの詐欺行為の有無について

Y1のXに対する勧誘の経緯には、一般的な不動産売買と異なる部分が多く見られることは確かであるものの、本件全証拠をもってしても、Y1が本件建物を売却する意思がないにもかかわらず、金員を騙取する目的で上記勧誘を行ったとまでは認めることはできないし、Y2がこれに関与したと認めることもできないから、Yらに詐欺の共同不法行為が成立するとは言えない。

2. 売買契約の成否について

(1) Y1がXに対し、平成25年10月下旬頃、その所有するマンション一室の購入を勧誘し

たこと、XがY1に対し、同年11月4日、「マンション決めました」との電子メールを送信し、同月6日、「売却契約着手金のご案内をいたします」と記載されたY1の電子メールの指示に基づき、本件金員を送金したことが認められる。そして、Yらは、Y1の上記勧誘が売買契約の申込み、Xの上記電子メールが売買契約の承諾に当たり、同月4日に本件建物の売買契約が成立し、そうでなくても、Xの上記電子メールが売買契約の申込み、Y1の上記電子メールが売買契約の承諾に当たり、同月6日に売買契約が成立した旨主張する。

しかしながら、Xの上記電子メールには、「金額、図面、条件等、教えてください」とも記載されており、Y1からこれらの条件の提示を受け、その条件について検討した上で購入を決めることを前提としたものと解されるため、上記電子メールをもって、購入の申込み又はY1からの申込みに対する承諾と評価することはできない。また、Y1は、Xが本件建物を内覧した同月10日に至るまで、本件建物の情報として、Y1が所有し、居住しているマンション一室であること、代金は3080万円であり、初回内金として308万円及び消費税相当額の合計323万4000円を支払うべきことをXに伝えたのみで、正確な所在地、床面積等については伝えていなかったことが認められる。そうすると、Xが売買契約の目的物を特定するに足りる情報が提供されていなかったというべきであるから、この点においても、同月4日や同月6日の時点で売買契約が成立したということとはできない。

(2) 本件金員は、Y2の預金口座に送金され、Y2の経理上、Y1個人のものであるから、Y1がこれを法律上の原因なく利得したというべきである。

したがって、Y1は、Xに対し、不当利得

として、本件金員を返還する義務を負う。

3 まとめ

本件は、中古マンションの売買において、内金の支払いによる売買契約の成立の可否が争われた事例である。

本件では、買主は「マンション決めました」との電子メールを送信し、内金は支払ったものの、その時点では、物件の所在地、床面積等、売買契約の目的物が特定されていなかったことから、申込と承諾という売買契約の成立要件は満たしていないと判断し、売主張張の売買契約は成立していないとして、買主の売主に対する不当利得返還請求を認めたものである。

また、不動産の売買においては、契約締結の前に、買付証明書、売渡承諾書などを取り交わすケースもあるが、同証明書等の取り交わしをもって売買契約が成立するものではなく、RETIOにおいては「買主の不動産取り纏め依頼書により売買契約が成立したとする売主の主張を棄却した事例 東京地判 平26・12・18 RETIO99-62」、「作成された合意書は売買契約締結の確定的な意思表示とは認められないとした事例 東京地判 平26・12・25 RETIO99-60」、「買付証明書及び売渡承諾書の取り交わしをもって売買契約が成立したとは認められないとした事例 奈良地判 昭60・12・26 RETIO4-8」、「書面の取り交わしがない契約の成立が否定された事例 東京地判 平21・2・19 RETIO81-82」をご紹介しているので、あわせて参考としていただきたい。

(調査研究部主任調整役)