

最近の判例から (1)－仮契約と売買契約の成立－

仮契約締結時に支払った交付金につき、売買契約が成立したとは認められないとして、返還の請求が認められた事例

(東京地判 平27・12・3 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

不動産売買契約の成立に向けて、売主、買主間で仮契約を締結し、交付金が授受されたが、期限までに契約条件がまとまらなかったため、買主が仮契約を解除し交付金の返還を請求したところ、売買契約は成立しており、買主の手付解除であるから手付金である交付金は返還しないと売主が主張した事案において、売買契約は成立していない、仮契約には解除返金特約が付されていたなどとして、買主の請求を認めた事例（東京地裁 平成27年12月3日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y（売主）は、A（不動産仲介業者）からYの所有する土地建物（本物件）を売却することの提案を受け、売却する意向があることを連絡し、Aはそれを受けて、購入希望者としてX（買主・不動産業者）を紹介した。Aは、売買契約書案を作成し、Yの意見を聞き、手直しを加えてYに再確認するという作業を繰り返して、最終的な売買契約書案を作成したが、そこにはXが売買代金全額の支払をするのと引換えに、Yは本物件の所有権移転登記手続に必要な書類を交付することが記載されていた。

平成24年7月、Y、X、Aが集まり、本物件の売買契約の協議をしたが、Yが本人確認できる書類を持参していなかったことなどから、X及びAは、Yに対し、その日のうちに売買契約を締結することは無理であると告げた。しかしYは、X及びAに対し、その日の

うちに売買契約を締結して手付金を支払って欲しいとの要求をし続けた。協議が深夜に及び、Yの健康状態も心配されたため、仮契約（本件仮契約）を締結することとし、Xは交付金（本件交付金）250万円を支払い、Yは「手付金の一部」と記載した領収書を交付した。

＜本件仮契約の内容＞

- ①本日、手付金の一部として、250万円を買主は売主に渡します。
- ②売主は、買主に250万円の領収書を渡します。
- ③手付金残金など売買契約に関する諸条件については、平成24年9月初旬に両者が協議して決めることとします。

その後、Aは契約条件を調整しようとしたが、Yは、Xより売買代金全額が支払われても、Yが引越を終えるまで、本物件の所有権移転登記手続を拒絶する旨を通知し、また、本件交付金をXに返還することも拒絶した。

Xは、Yに対し、本件仮契約の解除及び本件交付金の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を認容した。

- (1) 平成24年7月に作成された契約書は、「売買仮契約書」という題目自体、売買契約書そのものではなく、その前提となる契約であることを示す記載がなされている。記載された契約条項も、交付金の交付及び受領の確認と、仮契約締結後に協議が続けられることを定め

たものとなっており、諸条件の協議が整えば売買契約を締結するという停止条件付きのもの又は売買契約締結に向けた協議継続の合意を表したものにすぎないと解釈されるべきである。

また、不動産売買契約においては、買主が売買代金全額の支払をするのと引換えに売主から所有権移転登記手続に必要な書類を得て、同登記手続を完了することがほぼ例外なく必要になるのに対し、これを拒絶するYの態度は本物件につき売買契約が成立したと相反するものである。

Yは、売買代金全額が支払われたとしても、本物件を所持し続けたいという意思を有していたものと推認され、Yに売買契約を成立させた自覚や売買契約上の債務の履行に備える自覚があったとは認められず、本件仮契約締結時に、本物件をXが買い、Yが売るという意思の合致があったと認めることはできない。

加えて、Y自身、本件交付金で手付金の交付は完了していないと認識していたと認められ、X及びY双方とも、本件仮契約締結時には、手付金全額の交付という本物件の売買契約が成立したことを前提とした行為をしないことで合致していたと認められる。

以上を照らせば、本件仮契約は、売買契約そのものではなく、X及びYに、売買契約成立のための準備を行う義務があることを確認した契約に過ぎず、本件交付金は、民法557条1項所定の手付金ではなく、売買代金の一部の前渡金に過ぎない。

したがって、本物件についての売買契約は成立していないから、Xは、いわゆる手付流しによらなければ、売買契約を解除できない地位におかれているものではない。本件交付金は、XとY間における本物件についての売買契約が成立しないことが確定した場合に

は、Xに返還されるべきものである。

(2) 仮契約書第3条の記載からすれば、Y自身、本物件の売買のためには、仮契約後もXと協議を重ねなければならず、その協議が整わなければ、売買契約が成立に至らない可能性が残っていることを自覚していたと言わざるを得ない。

さらに、Yは、本件交付金の手付金のすべてでないと認識していたのであるから、交付金が一種の前渡金であり、売買契約が成立しなければ返還しなければならない金員であることも自覚していたと認められる。

これらのことと、仮契約書において、売買のための諸条件の調整時期が平成24年9月と定められていたことに照らせば、本件仮契約には、解除返金特約が付されていたというべきである。XとYとの間において、売買契約に関する諸条件は、平成24年12月時点で調整できなかったものであり、Xは、解除返金特約により本件仮契約を解除し、本件交付金の返還を請求しうる。

以上により、Xの請求は理由があるから認容する。

3 まとめ

本件仮契約締結時に、交付金の手付金の一部として授受されていたとしても、X及びY間の売買意思の合致があったとは認められず、売買契約が成立したとは認められない、本件仮契約には解除返金特約が付されていたとする本件判示は、申込証拠金等の授受がある仮契約や購入申込をした後に、キャンセルとなり申込証拠金等の取扱いについて争いがあったときの参考になるものと思われる。

(調査研究部調査役)