

最近の裁判例から (2)－投資用物件の違約解除－**投資用マンションの売主が買主に請求した代金の20%相当の違約金のうち、10%相当のみが認められた事例**

(東京地判 平31・1・11 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

投資用マンションの売主が、買主の契約違反により売買契約が解除されたとして、買主に対して売買代金の20%相当の違約金を請求し、買主が消費者契約法に基づく契約の取消し等を主張した事案において、買主は消費者には当たらないが、違約金を約定どおり負担させることは公平性を損なうなどとして、違約金の額が代金の10%相当に減額されて認容された事例（東京地裁 平成31年1月11日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

宅建業者である株式会社X（売主、原告）は、Y（買主：会社員、被告）と、平成28年9月4日、代金を2180万円とするマンションの売買契約（本件売買契約）を締結した。

Yは、同月30日、「貴社と契約を締結しましたが、本書面をもって解除いたします。」との記載がある契約解除通知書（本件解除通知書）に署名、押印してXに交付し、Xとの間で、「売主は原契約を解除する。買主は違約金として436万円を支払うこととする。支払期限は平成28年10月31日までとする」などの記載のある契約の解除に関する覚書（本件覚書）を取り交わした。

しかし、違約金の支払期限が経過してもYは違約金を支払わず、Xは、Yの契約違反により売買契約が解除されたとして、Yに対し、本件売買契約の違約金条項に基づき、違約金436万円及びこれに対する延滞損害金の支払を求めて提訴した。

これに対してYは、「Xの担当者Aは、早朝にYの社員寮に押しかけ、退去すべき意思を表示しても退去せずに本件売買契約の締結を迫り、Yは契約条項の詳細な説明を受けないまま署名押印することを余儀なくされた。本件解除通知書及び本件覚書についても、不本意ながら署名押印した。本件売買契約を、消費者契約法4条2項及び同条3項1号に基づき取り消す。」などと主張して争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件売買契約書には、違約金の額を売買代金の20パーセント相当額である436万円とする旨の記載があり、売主または買主は相手方がこの契約に違反したときは相当の期間を定めて催告をしたうえで本契約を解除することができるとの契約条項がある。

上記の各文言は意味が明確であって、特に気付きにくいような体裁で記載されているわけではないことからすると、本件売買契約の成立によって、違約金についての合意も成立したと認めるのが相当である。

(2) 本件売買契約書の規定上、買主は、速やかに融資申込手続を行わなければならないが、融資が不承認の場合には、違約金の適用なく契約を解除することもできるが、買主が自己の都合で故意に融資の承認を妨げた場合には、その適用は除外されるとされている。

Yは、融資の審査に必要な書類等を収集し

て提出しておらず、銀行との面談予定日についても、前日にメールで行けないと伝えたのみで、その後Aからの連絡に応じなくなった。

以上のYの行為は、買主の義務に違反するものであり、また、故意に融資の承認を妨げた場合にも該当するといわざるを得ない。

したがって、本件においては、Yの契約違反によってXが本件売買契約を解除したといえるから、Xは、Yに対し、本件売買契約書の違約金条項に基づき、違約金の支払を請求することができる。

(3) Yは、投資用のマンションをすでに3件所有しており、「事業として又は事業のために」本件売買契約の当事者となったというべきであり、消費者契約法2条1項の消費者にあたらないと解される。

また、Yが「重要事項」にあたると主張する違約金に関する定めと融資承認期限について、Aが不利益となる事実を故意に告げなかったと認めるに足る証拠はなく、YがAに対し、退去すべき意思を表示したにもかかわらず、Aが退去しなかったとの事実を認めるに足る証拠もない。

したがって、Yは、消費者契約法4条2項、同条3項1号に基づいて本件売買契約を取り消すことはできない。

(4) Aはその上司と、Yから面会の先延ばしを伝えられていたにもかかわらず、契約締結日の午前7時前にYの社員寮を訪れ、20分弱で本件売買契約書の作成と重要事項説明を行ったというのであり、このような本件売買契約締結の経緯は、買主であるYに慎重な検討と判断をさせるための配慮を著しく欠くものであったといわざるを得ない。

また、本件においては、手付金の授受がされず、手付解除についての取決めが曖昧にされており、Yには本件売買契約書の写しも交付されなかったから、Yは、手付解除の可否

について検討や交渉することを思いつくこともなく、融資申込手続を懈怠するという契約不履行に及んでしまったものといえる。

さらに、本件解除通知書が作成された2か月後に、本件物件は第三者に売却できていること等から、436万円という違約金の額に比べて、Xに実際に生じた損害は比較的軽微なものであったと推認することができる。

なお、本件覚書は、AらがYの社員寮に押し掛け作成させたものであり、本件覚書によってYが436万円の違約金を支払う旨の意思表示をしたと認めることはできない。

(5) 上記の各事情を踏まえると、XがYに約定の違約金全額の支払を求めることができるというのは、当事者の公平を著しく損ない、不当なものといわざるを得ず、XがYに請求できる額は、信義則上、売却代金の1割に相当する218万円と認めるのが相当である。

3 まとめ

本判決は、売買契約に至る経緯等から、買主に違約金を約定どおり（代金の20%相当）負担させることは公平性を損なうなどとして、代金の10%相当に減額したものである。裁判所が違約金の額を減額した事例としては、ほかに福岡高判平20・3・28（RETIO76-62）などがある。

本件では、違約金の額を減額した理由として、売主担当者の、買主に慎重な検討と判断をさせるための配慮を著しく欠く対応や手付解除についての取決めが曖昧にされていたことなどが挙げられており、実務においても留意する必要がある。

なお、消費者契約法については、平成28年、30年に取り消しうる不当な勧誘行為の追加等に係る改正が随時行われており、こちらも再確認しておきたいところである。

（調査研究部次長）