

値下げ販売をめぐる最近の判例

飯島 正

バブル経済崩壊後、不動産取引の低迷を反映して、値下げ販売をめぐる紛争が増加している。

本誌三四号一八頁以下で、東京地裁平成八年二月五日判決（判例タイムズ九〇七号一八八頁）等について紹介したところであるが、最近、新たに三件の訴訟に関し、判決が出された。

うち二件は、関西の大規模分譲地の販売をめぐる事案で、その一つは差額金返還の合意があったか否か、他の一つは暴利行為にあたるか否かが争われたものである。

他の一件は、本誌三四号でも触れた横浜のマンション値引きをめぐる、差額返還義務があるか否かが争われたものである。

また、値下販売の現地案内に関し、通行妨害禁止の仮処分申立てが認められたものもある。

あわせて、紹介しておきたい。

一 差額返還の合意はないとしたもの

★大阪高判平九・二・二七 判例集未登載
★大阪地判平七・二・二二 判例集未登載

大規模分譲地の買主が、契約締結の際、値下げ販売をした場合差額金を返還する旨の合意があったにもかかわらず、次期分譲の際値下げをしたとして、売主業者等に対し、差額金の返還を求めた事案において、同合意があったとはいえず、売主業者等に説明義務違反もないとして、買主の請求を棄却した事例である。

1 事案の概要

買主Xは、平成三年三月六日、売主業者Yの販売代理業者Aから、木津川台住宅地（京都府相楽郡木津町）第四期分譲地の二画地（二〇〇・五五坪）を七、一七七万六、〇〇〇円（坪

当り一一七万三、〇〇〇円）で買い受ける旨売買契約を締結し、同日Yを請負人とする建物建築請負契約（代金一、六一六万円）を締結した。

Xは、本件住宅地を第一期分譲から申し込んでいたが、抽選に当選しなかったところ、平成四年三月の転勤を控えて、実家近くの本件住宅地の買受けを強く希望し、多少高くても入手したいと考えて、本件契約を締結したものであった。

しかし、本件契約締結直前の平成三年二月二〇日、Y分譲の北大和住宅（生駒市）について二五％値下げと返金の報道記事が出たので、XがAの営業担当者aに「将来値下げした場合差額は返還されるのか」と質問したところ、aは、「北大和住宅と同様に返すと思う」と答えた。

Yは、平成四年一〇月第五期の分譲中、販売価額を三割値下げした。

Xは、本件契約締結の際、「今後値下げをした場合には差額金を返還する」旨の差額金返還の合意があったとして、Yに対し、差額金相当額二、六〇〇万円の返還を求めた。

Yは、差額金返還の約束をしたことはなく、aにはその権限がない、と主張した。

2 第一審判決の要旨

第一審は、①aの返答は、抽象的で、具体性を欠き、②本件契約書には本件合意の記載がなく、③本件契約当時XもYが値下げするとは思っていなかったから、④aの返答はセールのストークないしは個人的見解の表明であって、差額金返還の合意があったとはいえないとして、Xの請求を棄却した。

Xは、Yには本件土地の客観的価格と販売価格とのズレ等に関する説明義務違反があったとして、控訴した。

3 控訴審判決の要旨

これに対して、控訴審は、次のような判断を下した。

(1) 宅地分譲業者が継続的に時期を分けた分譲を行う場合、売行きによって販売価額を変更し、次期分譲の販売価額を決定することとは十分あり得ることで、交渉中の相手方

との交渉経過や値下げの可能性の程度ないし時期等諸般の事情からみて直ちに相手方に伝えなければ信義に反するという特段の事情のない限り、当然に説明義務違反の責任が生じるものではないとした上で、

(2) Xは、①木津川台住宅地の分譲価格の動きや一般的な土地の値動き（値下り傾向）は十分承知しており、②aが、値下げはしない、値下げすれば差額を返還するとのセールのストークを繰り返したことにより、X

を本件契約締結に促させたとは認め難く、(3) 第五期分譲は第四期分譲よりも値上げして開始され、値下げは一年半後であるから、

①本件契約締結当時Yにおいて、近い将来値下げ販売を予定していたのにXに伝えないうで本件契約を締結させたとは認め難く、②仮にYが価格維持に不安を抱いていても、当然に伝えるべき義務があったとはいえないとして、

(4) Xの控訴を、棄却した。

二 暴利行為にはあたらないとしたもの

★大阪地判平一〇・三・一九 判例集未登載

大規模分譲地の買主らが、その後大幅な値

下げ販売をした売主業者に対し、売主業者の販売行為は暴利行為にあたる等として差額金の返還等を求めた事案において、著しい対価的不均衡があったとはいえず、また、買主らの窮迫等に乗じて購入させたとは認められない等として、買主らの請求を棄却した事例である。

1 事案の概要

買主Xら（二三名）は、平成二年五月から平成三年六月にかけて、売主業者Yが開発した木津川台住宅地（京都府相楽郡木津町、一二五^ア）内の宅地を、六、二二六万円（九、七三三万円（坪当り九六万五、六四七円）一、二八万三、〇〇〇円）で買い受けた。

その後、Yは、平成四年一〇月から、販売価格を大幅に値下げし、坪当り七二万七、〇四六円で販売した。

Yは、平成三年二月北大和住宅（生駒市）の分譲について二五％値下げし、先行購入者には差額を返還したので、XらがYの営業担当者に値下げ販売について質ねたところ、営業担当者は、「本件住宅地については値下げ販売の予定はない。値下げがあれば差額の返還もあると思う」等と答えていた。

Xらは、平成五年、Yに対し、①主位的に

は、Yの販売行為は暴利行為にあたるとして、不当利得金の返還を、②また、予備的には、詐欺又は説明義務違反の違法があるとして、損害賠償を請求した。Xらの主張は、次のとおりである。

(1) 暴利行為については、①Xらの購入価額は適正価額の二・三四―三・一三倍で、著しい客観的対価の不均衡があり、②Yは、地価の動向の十分な情報を有し、値下げ販売せざるを得ない状況を認識していながら、これを説明することなく、Xらの不安に乗じて、値下げすることがあれば差額を返還する等と違法なセールストークをし、かつ、分割販売することにより価額をつり上げ、Xらの窮迫、軽率、無経験に乗じて契約を締結したものであるから、暴利行為に該当する。

(2) 詐欺については、Yは虚偽の事実を告げて、Xらを誤信させ、契約を締結させたのであるから、詐欺にあたる。

(3) 説明義務違反については、YはXらに対し販売状況(売残り、キャンセル等)、地価の動向、値下げ販売の可能性等を知らせる義務があるのに、誤った情報を提供し、値下げは絶対ない等断定的な説明を行ったから、説明義務違反の違法がある。Yは、

本件販売行為は暴利行為ではなく、また、欺罔行為はなく、説明義務違反もないと争った。

2 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 暴利行為については、

① 当事者の一方が、他人の窮迫、軽率、無経験に乗じ、自己の給付に比して著しく均衡を失する過大な財産的給付を受けることであるが、

② 対価的不均衡については、(a)販売価額が適正か否かは原価のみから判断し得るものではなく、(b)周辺販売価額と比較して著しく高額であったわけではなく、(c)国土法の事前確認を受けているから著しく適正を欠くとはいえず、(d)従って、暴利行為となるような著しい対価的不均衡を生じていたとはいえないとし、

③ 行為の態様について、(a)Yが本件販売時点において、地価が下落傾向にあることを認識していたとは認められず、(b)北大和住宅地は他社の値下げにより顧客つなぎとめのための例外的な措置であるから、これをもってYが値下げ販売せざる

を得ないと確実に認識していたとはいえず、(c)分割販売は一般的に採用されている方法であって適正な価格形成を不当に妨げているとはいえず、(d)Yの販売担当者の言動は正確でなかったり、適切さを欠く点はあるが、明らかに真実に反するとはとはいえず、(e)Xらが焦燥感を抱いていたとしても、YがXらの自由な意思決定を不当に妨げて、購入させたとはいえないとし、

④ 従って、Yの販売行為が公序良俗に反し、無効となるとまでは認められないとし、

(2) 詐欺については、その事実が認められないとし、

(3) 説明義務違反については、

① Yに信義則上の保護義務があるとしても、地価が近い将来急激に下落することが確実で、売主側のみが認識し、現に大幅な値下げ販売を予定しているのに、一切説明しないか、虚偽の事実をいつて高値で販売した等特段の事情のない限り、地価の動向や値下げ販売の可能性について説明すべき法的義務があるとは考えられず、

② 本件販売時において、(a)地価の大幅な

下落が確実であったとはいえず、(b) Yも地価の下落と値下げ販売の可能性を認識していたとまではいえず、(c) また、Yの販売担当者がことさら虚偽の事実を述べたともいえないとし、

- ③ ただ、Yの経営姿勢は適切なものとはいえず、XらがYに対し経緯説明と差額返還を含め納得が得られるような方策を求める心情は理解し得ないものではなく、Yの対応が期待されるところではあるが、Yが説明義務違反の責任を負うとまでは認められないとし、
- (4) Xらの請求を、棄却した。

三 差額返還義務はないとしたもの

★東京地判平九・五・三〇 判例集未登載

マンションの買主が、その後値引き販売をした売主業者に対し、値引き販売価額との差額の返還を求めた事案において、その請求を棄却した事例である。

1 事案の概要

買主Xは、平成四年四月、売主業者Yからマンションを、八、〇〇〇万円で買い受けた。

本件契約にあたり、Yは、価格表で販売したが、その後値引き販売をし、また、ウエストブロックを賃貸方式に切り換えた。

Xは、Yに対し、値引き販売額との差額を返還すべきである等として、損害賠償を求めた。

なお、Xの購入は買換えて、YがXの物件(査定価格四、八〇〇万円)を五、二〇〇万円で下取りし、四、六〇〇万円で転売していた。

2 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) 売買契約における代金の価格は、契約当事者の合意によって決定されるものであって、適正価格といった基準を考えることはできず、また、本件代金額が不当に高額で、Yが暴利を得ているとはいえないとし、
- (2) 価格表の価格の設定は申込みの誘引に過ぎず、値引きをしたからといって契約違反となるものではなく、
- (3) ウェストブロックを賃貸方式としないことが本件契約の条件とされていたとは認められないとして、
- (4) Xの請求を棄却した。

四 通行妨害禁止の仮処分申立てが認められたもの

★東京地決平一〇・三・一六 判例集未登載

値下販売の現地内覧の通行妨害をしている団地居住者に対し、売主公社の申立てにより、通行妨害禁止の仮処分が命ぜられたものである。

1 事案の概要

X住宅供給公社は、平成五年八王子市の団地二五二戸を分譲したが、三一戸売れ残ったので、平成一〇年二月、価額を三四・九%引き下げて販売しようとしたところ、Y管理組合は、これに反対し、団地通路入口にテントを設置して、立入りを拒絶した。Xは、内覧を延期し、Yを相手として、通行妨害の排除を求めて、仮処分命令の申立てをした。

2 決定の要旨

これに対して、裁判所は、① Xは、本件団地に本件販売住宅を所有し、共有持分権に基づく本件通路の通行権を有し、Xの販売行為は短期間で、Yらの平穩を害するものではないから、Xには通行の妨害排除請求権が認め

られ、②かつ、Yの行為によってXは多額の損害を被っており、保全の必要性があるとして、Xの申立てどおり、Yに対し、Xの通行妨害禁止の仮処分命令を下した。

五 まとめ

以上、いずれも、買主にとって厳しい判決である。

値下げの場合の差額金返還の合意について、東京地判平八・二・五（判タ九〇七―一八八）も同様であるが、大阪地判平七・二・二二（判例集未登載）も、明文化がなければ、認めないようである。

また、将来の値下げに関する説明義務について、大阪高判平九・二・二七（判例集未登載）は、「現に交渉中の相手方とのそれまでの関係や交渉経過あるいは値下げの可能性の程度ないし時期等諸般の事情からみて、これを直ちに相手方に伝えなければ信義に反するような特段の事情があるとき」でなければ、説明義務違反にならないとし、大阪地判平一〇・三・一九（判例集未登載）は、「現に大幅値下げ販売を予定しているのに一切説明しないか、ことさら虚偽の事実を申し向けて高値で販売したような事情」がある場合でなければ、説

明義務違反がないとする。

暴利行為についても、国土法の事前確認があれば著しく適正を欠くとはいえないとする（大阪地判平一〇・三・一九）。

東京地判平八・二・五（判タ九〇七―一八八）は、値引き販売してはならないという信義則上の義務も認められないとする。

結局、「買主の心情は理解し得ないではないが、売主業者に責任があるとはいえない」（大阪地判平一〇・三・一九）とするのが、これまでの大勢のようである。

相当厳しい判決が続いているといえよう。

（調査研究部長）

