

照会・回答業務

初回金は手付にあたるのではないか

三好 弘悦

照会

宅建業者から宅地を八〇〇万円で購入する売買契約を締結しましたが、日ならずして、契約締結時に授受した一万円を放棄してこの契約を解除する旨を売主業者に伝えました。

ところが、売主業者は、この一万円は、契約締結の際に授受はしたが、契約書に「初回金」と明記してあるように、売買代金の一部であって「手付金」ではない、というのです。そして、買主である私の手付放棄による契約解除は認められないというばかりか、違約金の約定に基づき代金の二割に相当する損害賠償を支払え、といっています。

不動産の売買契約時に授受したお金は、「初回金」といおうと「手付金」なのではないのでしょうか。手付金であれば手付放棄による契約解除が認められて然るべきだと思いますが……。(買主消費者)

回答

◎ 照会の本件は、現に関西方面で紛争になっっている事案である。確かに、本件売主業者が作成し買主消費者等に交付された土地売買契約書によると、①売買価格(八〇〇万円)の条項を受け、②初回金・中間金の条項が続き、そこには「買主は、売主に対して初回金及び中間金として次の通り支払う」としたうえ、「初回金一万円也」が、本契約締結日に支払われたと記載されている。

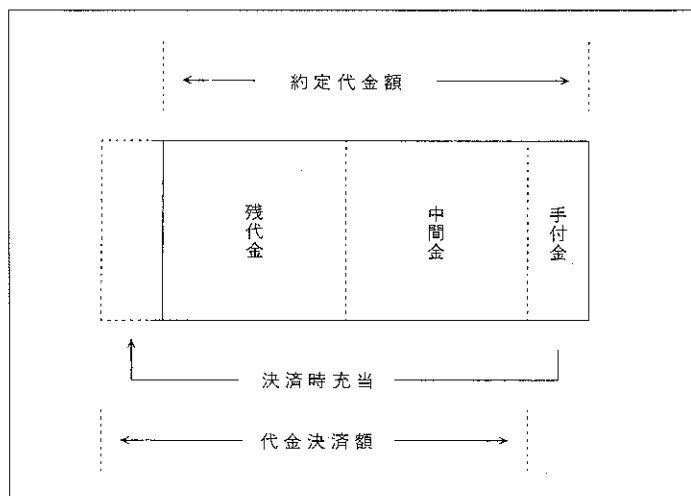
ところで、本件の最大の争点は、本件「初回金」が、売主業者の主張するように売買代金の一部弁済としてのいわゆる内金であって手付(金)ではないのか、それとも消費者買主のいうように手付と解されうるかである。

◎ そもそも、売買代金と手付とは別であり、(カネに色は着いていないが)この両者は区別

されなくてはならない。売買代金とは、財産権の譲渡の代価である。他方、手付とは、売買契約締結の際に、一般に買主から売主に対し契約が成立したことの証しとして交付される金銭である。

もつとも、手付は売買代金の約定額をもとに、その一割ないし五パーセント相当を通例とし契約締結の際に授受され、そして、代金の完済時に、この手付は代金の一部として充当されるが、あくまで手付は、代金とは別異のものである。このように、両者は別であるからこそ、宅建業者は、重要事項説明書において、「売買代金以外に売主・買主で授受される金銭」の欄において「手付(金)」についての記述をし、「手付は、残代金支払(決済)の時に売買代金の一部に充当されます」―それまでの間は、手付解除の方法を残すため手付は手付として残存させる―と説明している。

ところで、手付は、不動産売買において、その契約締結時に必ず当事者間で授受されなくてはならないものではない。手付についての法令をみても「買主が売主に手付を交付したるときは……」(民法五五七条一項、宅建業法三九条二項も同旨)と規定し、手付の授受のない売買のありうることをうかがわせる。実務上、(手付金)ゼロ契約とも称されている



いわゆる一括決済取引では、契約締結時に買主は代金を完済し、他方売主はそれと引換えに目的物件の移転登記手続をとり引渡をするので、手付をあえて当事者間で授受する必要がない。

◎ このようにみると、本件においても、売主業者が主張するように手付なしのゼロ契約

であり、「初回金」はあくまでも売買代金の一部弁済でしかないのであろうか。

私は、必ずしもそのように解しがたいと考える。本件の「初回金」は、買主消費者がいわれるように不動産売買における「手付」に相当すると考える。というのは、本「初回金」が契約締結の際に買主から売主に交付された金銭であるからである。その種の、とりわけ不動産売買契約締結の際に交付される金銭が「手付（金）」なのである。手付は、必ずしも形式的に「手付（金）」の名目で授受されていなくても、実質的に手付にあたるものをいう。例えば、手金、約定金、保証金などと称されていても、とくに契約締結時に授受されると、原則として手付と解しうると説かれている（我妻栄・債権各論中一・二六二頁ほか）。

そもそも、売買とは、「当事者の一方である財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれにその代金を払うことを約する」とことによりて成立する契約である（民法五五五条）。つまり当事者の合意のみで成立する諸成契約であり、契約書の作成も要件ではない。ところが、とりわけ買主消費者にはためらいがあり、いつ真に合意に至ったかは定かでない。そこに買主から売主に対し手付が交付されれば契約成立の証拠となるのである。この

ように手付は最小限度の効果として証約手付性を有するのである。

本件売買が締結された詳細な状況はわかりかねるが、恐らくその経緯を推測すると、本「初回金」は契約成立の証しとして授受されているものであろうから、当事者の意思を合理的に解釈すれば「手付」と解されるべきであらう。

◎ このように、契約締結の際に当事者間で授受される金銭は手付とみるべきである（もともと、手付を契約締結の際とその後と数回にわたって授受することもありえないわけではない。しかし、そのような場合でも、原則としては、締結の際に交付されたものを手付とみるべきだといわれている。そのうえ、宅建業者が関与する不動産取引では、手付を分割して授受し契約の締結を誘引する行為は禁じられているのである——宅建業法四七条三号）。

そのうえ、手付の制度は、わが国でも古くから存在し江戸時代にも広くみられたようであり、不動産の売買については、今日でもなお手付金の授受されるのが一般である。であるとすれば、手付のないゼロ契約としたいということであれば、（そのような契約は、一括

決済取引のほかは好ましくないと(原
則に対する例外的な取引となるはずであるか
ら、とりわけ不動産取引のプロである宅建業
者が関与するときは、例外である旨を断って
取引すべきであろう。本件の紛争のように、
買主消費者が手付と思って授受したものが、
手付でないとするならば、通例無理由解除が
認められうる手付解除の手(方法)がなくな
り、予期に反する結果になる。

そこで、手付なしのゼロ契約とする場合に
は、「ない」ことを断らなくてはならないかの
疑問もあるが、「ある」のが原則であり「な
い」のが例外であるから、本取引は例外的取
引である旨を明示すべきであろう。宅建業者
は、重要事項説明書の「代金以外に授受され
る金銭」の欄に「手付(金)」については授受
しません」とし、「契約の解除に関する事項」
の欄には「手付(金)」は授受されませんので、
買主が手付を放棄して、あるいは売主が手付
を倍返しして本契約を解除することはできま
せん」と説明し、その旨を売買契約書にも特
記すべきが相当ではないか。本件では、売主
業者が、本売買が手付なしの例外的取引であ
る旨を断ったと思われる形跡はなんら認めら
れなかった。

◎ 以上考察するように、本「初回金」は手
付である。そして、その種類は、前述の証約
手付であるとともに解約手付である。民法上
は、手付の授受があれば、約定解除権の合意
があるとして解約手付性が推定されている(民
法五五七条一項)。もつとも、本件のように手
付額が小さい場合には、証約手付に過ぎない
とも解する見解もあるが、東京地裁八王寺支
判昭四一・五・一八・判タ一九三一・一六三は、
「手付金として三、〇〇〇円は少額であるけれ
ども、これを解約手付と解して、買主はこれ
を放棄して契約を解除できる」とする。しか
も、本件は宅建業者が自ら売主となっている
売買である。この場合には、買主消費者保護
のため手付は全て解約手付とみなされている
のである(宅建業法三九条二・三項Ⅱ片面的
強行規定)。

よって、本件契約は、よほどの特段の事情
でもない限り、買主消費者による手付放棄に
よって契約が解除されたと考えるべきであ
ろう。

(調査研究部研究課長)

