

値下げ販売(学園前事件)の判決

二木 卓馬

バブル崩壊後、値下げ販売をめぐる紛争が増加している。これらの状況については、既に本誌二五号一一頁、三四号一八頁、四〇号三三頁で紹介して来たところであるが、このほど、これら値下げ販売をめぐる紛争の原点となった、学園前ガーランドヒル事件の本訴判決が下された。

同事件は、平成四年四月一四日、買主らが売主業者に対し値下げ販売禁止を求める仮処分命令の申立てをし、翌平成五年四月二二日、却下された(大阪地裁決定平成五年四月二二日 判例時報一四九二号一一八頁、本誌二五号一一頁、当機構「宅地・建物取引の判例」(一一七頁)。同決定では、値下げ販売しない約束があったか、信義則上の余後効義務に違反するか等が争われたが、仮処分は許されないとされた。

却下された買主らは、別途、平成五年、本

訴を提起した。その主張は、①主位的に、本件売買契約は暴利行為に当たり、公序良俗に反し、一部無効であるとして、不当利得の返還を、②予備的に、値下げ販売しない旨の合意若しくは信義則上の余後効義務に違反して、値下げ販売し、また、故意に欺き、若しくは説明義務に違反して、違法な勧誘行為をしたとして、債務不履行又は不法行為に基づき損害賠償を、請求するものである。

大阪地裁は、五年の審理の上、売主業者に違法はないとして、買主らの請求を棄却した(大阪地裁平成一〇年一月三〇日判決 判例集未登載)。値下げ販売に関する論点が集約されていると思われるので、以下、詳しく紹介したい。

一 事案の概要

買主Xら(一五名)は、平成元年一〇月か

ら翌二年一〇月にかけて、売主業者Yの販売代理業者Aから、Yが開発した「学園前ガーランドヒル」(奈良市)内の土地建物を購入した。

平成三年二月、他の大手三社分譲の北大和住宅地(生駒市)の値下げ販売に伴い、Yは、本件住宅地の価格を約三〇%従前より低く設定して、同年九月、売り出した。

Xらは、Yに対し、平成四年四月、値下げ販売の禁止を求める仮処分命令の申立てをしたが、翌平成五年四月、却下された。

Xらは、別途、平成五年五月、Yに対し、本訴を提起した。

二 原告の主張

Xらの主張は、次のとおりである。

(1) 主位的請求

本件売買契約は、Yが不動産価格の暴騰に便乗して巨額の利潤を上乗せし、Xらの窮迫に乗じて売却し、暴利を得たものであるから、本件売買契約のうち暴利部分は、公序良俗に反し、無効であり、購入価額と適正価額との差額について、不当利得の返還を求める。

(2) 予備的請求

① Aの担当者は、「今後この物件が値下りすることは絶対になく、残りの物件を値下げ

して販売することはない」と述べて、合意をしたにもかかわらず、この合意に違反し、また、不動産売買契約の信義則上の余後効義務に違反して、値下げ販売を行った。

- ② Yは値下げ販売を予定していたのに、Aの担当者は、「値下げ販売することはない」と虚偽の事実を述べて、Xらを欺き、また、Yは、値下げ販売に関し説明義務があるのに、同義務に違反して、正確な説明をせず、虚偽の説明をして、違法な勧誘を行った。
- ③ 従って、Yには、債務不履行又は不法行為責任があり、購入代金と値下販売後の新規分譲価額との差額の支払いを求める。

三 判決の要旨

これに対して、大阪地裁（平成一〇年一月三〇日判決）は、次のような判断を下し、Xらの請求は理由がないとして、棄却した。

1 暴利行為について

(1) 著しく不当な利益を得たか

① 「暴利行為が公序良俗に反して無効とされるのは、市場取引秩序の観点から、当事者が取引秩序を逸脱した内容の法律行為をすることを許さずに個別的に規制することを目的とするものであるから、その利得の程度を判断するに当たっても、原則として、

市場価格を逸脱しているかどうかを基準とすべきであり、また、市場価格が著しく高騰した時期においては、その著しい変動に便乗して、その高騰した価格に更に多大な利潤を上乗せして販売したなどの事情が認められない限り、単にその高騰した価格に従ったとしても、不当な利益を得たものとはいえない」。

- ② 本件各売買契約の代金額は、いずれも国土利用計画法の規制を受けた価格で、当時の市場価格に照らし相当性を有することが担保されており、他の近隣住宅地の販売価格と比較して、更に多大な利潤が上乗せされていると認めることはできない。

(2) 販売方法が顕著な反社会性を有するか

- ① 地価は、平成三年に入るまでは、まだ下落に転じておらず、沈静化していた状態であり、Yが平成二年一〇月ころまでに、近い将来の地価の下落の具体的可能性を認識し得たとは認め難く、分譲住宅の値下げ販売を現に予定していたとは認められない。

② Aの営業担当者が、地価が下落しないことを前提として値引きやサービスをしない」と述べたとしても、その時点における販売方針を述べたに止まり、Xらを欺罔する意図があったとは認め難く、YがXらの窮迫

に乗じて不当な販売方法をとったということとはできない。

2 値下げ販売の違法性について

(1) 値下げ販売しない旨の合意があったか

- ① 本件合意が書面化されたとは認められず、また、その合意によっていかなる効果が生じるかについてAの担当者と話しがなされたことも認められないし、Aの担当者には、本件合意のような特約を締結する権限はなかった。

② Aの担当者の言辞は、その内容からしても、営業担当者が物件価格についての見通しや販売方針を述べたに過ぎず、Xらに対して法的拘束力を持つ約束をしたものとは認め難い。

(2) 余後効義務に違反するか

- ① Xらの主張する信義則上の余後効義務とは、いかなる内容を有し、いかなる要件の下で認められるのかについて、判断としては、

② 本件各物件の資産価値は、市場の原則によって決定されるから、本件値下げ販売をしなくとも、相場の動向次第で下落し得るのであり、その場合に、Yが残余の物件を変動した相場に応じて売却することは、やむを得ない。

3 勧誘行為の違法性について

(1) Yの欺罔行為があったか

Yは、平成二年の段階で地価の下落の可能性を認識していたとは認められないから、Xの欺罔行為の主張は不当である。

(2) Yに説明義務違反があるか

①「不動産の売主側が、地価が近い将来下落することを確実に認識し、大幅な値下げ販売を予定している場合や、不動産関係の専門家として地価が近い将来下落することを容易に認識し得た場合には、宅地建物取引業法所定の重要事項説明義務を超えて、信義則上、右事実を説明すべき義務を負う」。

② しかし、本件売買契約が締結された平成元年一〇月から翌二年一〇月にかけては、地価水準は高騰期の終盤ないし地価上昇率が落着きを見せて沈静化した時期にあったに止まり、それ以降に地価が下落に転じることがどうかについては専門家の意見も分かれていたから、地価が下落することを確実に認識し、又は容易に認識し得たものとは認められない。

四 おわりに

これまで、値下げ販売の当否については、木津川台住宅地（京都府）について、大阪高

判平九・二・二七（判例集未登載）、大阪地判平一〇・三・一九（判時一六五七号八五頁）、横浜市港南区のマンションについて、東京地判平九・五・三〇（判例集未登載）、浦和市のマンションについて、東京地判平八・二・五（判例タイムズ九〇七号一八八頁）、東京都のマンション買主業者について、東京地判平五・四・二六（判例タイムズ八二七号一九一頁）がある。いずれも、買主に厳しい判決である。値下げの場合の差額金返還の合意は、明文化されていなければ、認められないとされている。

暴利行為の主張も、国土法の届出があれば、認められないようである。

将来の値下げに関する説明義務も、売主業者が「地価の下落を確実に認識し、又は容易に認識し得た」ことを要し、その認定はかなり厳しいようである。

これらの判決の底流には、買主側も買換えが多く、「自らバブル期の高騰した価格で手持物件を売却して利益を得ていながら（Aが下取りした物件もある）、Yが同じくバブル期の高騰した価格で売却したこと自体を不当視することは、両者の社会的立場の違い等を考慮しても、なお衡平を失する」とする考えがある（本件判決）。