

最近の裁判例から (4)－売買価格とリフォーム工事費用－**既存マンションの売買価格にリフォーム工事費用を含める合意があったとする買主の主張が棄却された事例**

(東京地判 令3・11・16 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA11168003) 山本 正雄

既存マンションの一室を購入した買主が、売主業者に対して、売買代金にはリフォーム工事費用が含まれており、追加料金なしで工事を行うとの合意がされていたにも関わらず、工事を行わなかったとして、債務不履行による損害賠償を求めたが、リフォーム工事の合意があったとは認められないとして買主の請求を棄却した事例。

1 事案の概要

令和元年6月、買主X（原告、個人）は、以前より物件購入の相談をしていた売主業者Y（被告、宅建業者）から、既存マンションの一室を紹介され、購入を決断した。

翌7月に、Xは、銀行に希望額4千万円として住宅ローンの申込みを行い、Yとの間で次の不動産売買契約を締結した。

（売買契約の内容）

- ① 売買代金：4190万円
- ② 手付金：契約締結時に100万円
- ③ 引渡日：売買代金全額受領日
- ④ 所有権移転登記：売買代金全額の受領と同時に行う

なお、契約書にはリフォーム工事に関する記載はなかった。

同年8月、XはYに売買代金全額を支払い、Xへの所有権移転登記を行った。翌9月に、Xは物件内部の確認を行い、その状況を踏まえてYとの間でリフォームに関する相談を行った。

さらに、10月にも内部確認を行い、XはY

にリフォーム方法の詳細や追加のリフォーム箇所について要望等を告げた。Xは11月にYの店舗を訪れ、YからXの希望するリフォーム工事代金は450万円になると告げられ、見積書を提示された。

12月に、Xは、Yとは別の会社とリフォーム工事契約を締結し、リフォームローン融資を受けた上で、別会社に工事代金799万円余を支払った。令和2年1月には、リフォーム工事が完了し、2月にXは物件に入居した。

XはYに対し、主位的請求として、売買契約の売買代金にはリフォーム工事費用が含まれ、追加料金なしでリフォーム工事を行う合意があったにも関わらず、工事を行わなかったとして、債務不履行による損害賠償請求権に基づき824万円余の支払いを、予備的請求として、Yの勧誘には重要事項についての不実告知があることから消費者契約法4条1項1号により売買契約のうちリフォーム工事部分を取り消し、不当利得返還請求権に基づき代金相当額799万円余の支払いを求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

（リフォーム工事实施の合意の有無）

Xは、売買契約の売買代金にはリフォーム工事代金が含まれており、追加料金なしにYがリフォーム工事を行うことが合意されていたと主張する。

上記主張に係る事実については、売買契約書や重要事項説明書には何らの記載がなく、かえって、売買契約書には中古物件の現状有姿売買とする旨が明記され、契約締結の際にXがこれらの点について確認をした様子もうかがわれない。また、契約締結までにXとYの間で追加料金なしで行うべきリフォーム工事や予算の範囲等について打合わせや検討がされた様子うかがわれないところ、無償で行う工事の範囲等を定めることもなく、追加料金なしでXが希望するリフォーム工事を行う旨の合意をしたというのも極めて不自然というほかない。

また、Xは、初回の建物確認後に希望するリフォームの見積もりやそのローンについて相談をしたいとの連絡をしていること、相談の際にはYからリフォームローンの提案をし、仮審査の申込みを行っていること、Xがリフォーム箇所についての希望を告げる都度、Yが見積もりを取るとの応答をしていることに対してXは特段の異議も述べていないなど、売買契約の売買代金にリフォーム工事費用が含まれているとすれば合理的に説明することが困難な事情が多く見受けられる。
(リフォーム工事に係る債務不履行の有無)

Yがリフォーム工事の一部の実施を承諾したこと自体はYもこれを認めており争いが無い。工事を完了させるに至らなかった理由は、Yにおいて履行期限に間に合うように工事に着手していたところ、Xが期限前の12月1日に工事を中止させたことにあるものと認められる。したがって、Yは工事を完了させなかったことにつき債務不履行責任を負うとのXの主張は理由がない。

(消費者契約法4条による取消しの有無)

Xは、Yの説明により、人が居住するに当たって最低限必要となるリフォーム工事はクロスの張替えとハウスクリーニングのみであ

り、それ以外の部分は人が居住するに当たってリフォーム工事を必要としない状態であると誤認したと主張する。

しかし、Xは陳述書及び法廷で、売買代金は上記以外のリフォーム工事代金をも含むものと考えていた旨述べるなど、上記主張と矛盾するともいえる供述をしている。また、建物は平成12年に新築され、前入居者が居住中の物件であったところ、過去に全面的なリフォーム工事がされたとの説明を受けたりした様子もないことなどからすると、Xが売買契約締結の際に上記のとおり誤認していたとは認め難い。そうすると、消費者契約法4条1項1号によって取り消すことが可能であるとのXの主張は理由がない。

3 まとめ

本件において、買主は、物件購入を検討していた際に、売主業者から「キッチンや居室のリフォーム、クロス張り替え、クリーニングが全て建物の購入代金に含まれており、リフォーム工事は全て当方の業者が行う」などと言われ勧誘を受けたと主張していたが、契約書の内容、買主のリフォームの相談やローンへの対応等から、この主張は認められなかった。

関係事業者におかれては、営業時からリフォーム工事について買主の誤解を招くような説明がないよう十分に留意するとともに、買主の要望を踏まえたリフォーム工事を行う場合には、売買契約とは別に工事仕様や条件を定めた工事請負契約を締結するなどトラブル防止に向けた対応を行っておくことが望ましい。

(調査研究部次長)