

最近の判例から (2)－寄託された手付金の返還－

仲介業者の欺罔行為が媒介契約の詐欺取消の対象になるとして、業者に寄託された手付金の返還が命じられた事例

(東京地判 平26・8・1 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

中古戸建住宅の売買契約締結時に仲介業者に寄託された手付金について、契約を解除した買主が返還を求めた事案において、仲介業者に、代金支払と担保権の負担のない所有権移転登記の同時履行ができない危険性を秘するという欺罔行為があり、媒介契約は詐欺取消の対象となるとして、寄託された手付金の返還を命じた事例（東京地裁 平成26年 8月 1日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年 8月10日、中古戸建住宅（以下「本件不動産」という。）の所有者Aら（訴外）は、自らの債務整理を弁護士（訴外）に依頼するとともに、いわゆる債務超過物件である本件不動産の売却を不動産業者Y 2に委託した。なお、Aらは、売却により500万円ないし600万円程度の現金を受領することを希望していた。

Aらの希望を受けたY 2、弁護士、不動産業者Y 1及びB（訴外、他の不動産業者の代表者）は、Aらが本件不動産をBに8500万円で売却した後、Bが売主となって、500万円以上を上乗せしてエンドユーザーに売却し、弁護士は本件不動産の担保権者等と交渉して、総額8500万円以下の金額で全ての担保権等の抹消合意を取り付けることを計画した。なお、買主は融資を利用しない、現金決済できる者を想定した（以下、上記計画を「本件スキーム」という。）。

居住用不動産を探していたX 1及びX 2の夫婦は、同年 8月又は 9月頃、X 2の父であ

るX 3の知り合いのY 1の従業者C（訴外）から本件不動産の紹介を受けた。

同年 9月10日、X 3は、Y 1との間で、本件不動産の売買に関する専任媒介契約を締結した。

同年11月17日、X 2の母を加えたX 1・X 2・X 3・X 4の4名（原告、以下「Xら」という。）は、Bとの間で本件不動産を9500万円で売買する契約を締結し、XらからBに対して手付金500万円が支払われた。契約に際し、XらとBは、決済完了までの間、手付金をY 1及びY 2（被告、以下「Yら」という。）に寄託する旨を合意し、Yらもこれを保管する旨約して当該金員を受領した。なお、契約締結時において、本件スキームに則り、Xらの売買代金の支払は現金で決済することが前提とされた。

同年11月24日、X 1は、本件不動産のX 1持分に相当する金額（3500万円）に銀行ローン（以下「融資」という。）を利用することとして、金融機関Dに融資の申し込みをした。

金融機関Dは、本件不動産の担保権者でもあったため、融資の審査過程において、Aらに生じる転売差益が1000万円に上る旨が発覚し、担保権抹消に関する担保権者らとの合意は得られず、本件スキームに基づく本件不動産の引渡し・所有権移転は頓挫した。

同年12月23日、Xらは、Bに対し、民法561条（他人の権利の売買における売主の担保責任）ないし541条（履行遅滞等による解除権）に基づき、本件売買契約を解除するとの意思

表示し、B及びYらに手付金の返還を請求したが、B及びYらは返還に応じなかった。

平成24年3月6日、Xらは、Bに手付金の返還を求める不当利得返還請求訴訟を提起（別訴）し、同年12月28日、Bは、Xらに60万円を弁済したが、それ以上の弁済をしなかった。

平成25年2月18日、Xらは、Yらに対して、寄託した手付金の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xらの請求を容認した。

- (1) 本件スキームは、担保権者らに真の売買価格を秘するという点で詐欺的で、本件スキームに基づく媒介契約については、代金支払と所有権移転登記について同時履行を受けられない危険があることを秘するという点において、Yら側に欺罔行為があったというべきで、詐欺取消の対象になるというべきである。
- (2) XらがY 1 に対し媒介契約につき詐欺取消の意思表示をした以上、Y 1 による相殺の抗弁は理由がない（本件裁判の口頭弁論期日に、Xらは、Y 1 に対して、媒介契約の詐欺取消しの意思表示をした。）。
- (3) Xらは、Bが期限までに本件不動産を引き渡さなかったという売主側の違約を原因として売買契約を解除したのであるから、Bは手付金の返還義務を負い、そして、XらがYらに対して返還請求をしたことにより寄託契約は終了し、YらはXらに対して手付金の返還義務を負うことになる。なお、Yらの手付金返還債務は、商法511条1項（多数当事者間の債務の連帯）により連帯債務となると解される。
- (4) Yらは、Xらの融資申込みは条件違反で、引渡しができない結果となったとしてもX

らの責任であり、手付金を没収すべきであると主張するが、Xらが売買代金を現金で決済することが前提となっていたとしても、Bは、X 1 から融資申込みについて相談を受け、これを許諾していたことが推認されるから、X 1 の融資申込みが売買契約の条件違反ということはできない。

- (5) Bは、Xらに60万円を弁済し、当該弁済金は、同日時点における元金及び遅延損害金に充当された。
- (6) 寄託契約の終了に基づき、Yらは、Xらに対し、連帯して、手付金の残元金465万4098円、確定遅延損害金2万1671円及び民法所定の年5分の割合による遅延損害金を支払う義務を負う。
- (7) Xらの請求は上記の限度で理由があるから認容し、その余の請求を棄却する。

3 まとめ

本件判決は、売買契約が売主の違約により解除されたのだから、仲介業者は、寄託された手付金を買主に返還する義務があるとした他、取引の枠組み作りに深く関与した業者と買主の関係において、取引の危険性を秘して行われた媒介契約が詐欺取消の対象になると判示した珍しい判例といえる。

債務超過物件の売買において、担保権の抹消と代金支払が同時履行されない取引では、買主のリスクヘッジのため、売主が受領した手付金を、仲介業者が履行期まで預かるという方法が採られるが、一方の違約により契約が解除された場合には寄託された手付金の帰属先について紛糾することも多い。

手付金の寄託を受けた仲介業者には、契約解除に関する双方の合意内容及び寄託金の帰属先を定めた合意証書等の作成と、合意された帰属先への速やかな返還が求められる。

（調査研究部調査役）