

最近の判例から (2)－売買契約の成立－

不動産取纏め依頼書により売買契約が成立している、 または契約締結上の義務違反があったとした売主の請求 が全て棄却された事例

(東京地判 平26・12・18 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

不動産取纏め依頼書を仲介業者に提出したが、その後売買契約の締結を断った買主に対し、売主不動産業者が、主位的には、売買契約は成立しており買主に債務不履行があるとして、予備的には、買主に契約締結上の義務違反による不法行為があるとして、損害賠償等を求めた事案において、不動産取纏め依頼書等をもって売買契約が成立したとも、買主に契約締結上の過失があったとも認められないとして、売主請求を全て棄却した事例（東京地裁 平成26年12月18日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年9月上旬頃、買主Y（被告・個人）及びその妻Fは、Yの取引先銀行担当者Cから不動産業者M社のDを紹介され、Dから本件土地及び建物（以下「本件不動産」という。）の購入につきセールスを受けた。

9月中旬頃、Y及びFは、本件不動産の現地を訪れた際、本件不動産の南側に接する隣地の私道通路部分（以下「隣地通路部分」という。）に長さ1m程度の太い杭が打たれていることに気づいた。

9月28日、Fは、本件不動産の内見に訪れた際、Dに対し、隣地通路部分通行の可否と境界承諾書の取得の有無の確認を依頼した。

10月1日、Fは、Yに本件不動産を2億2500万円（税込）で購入する意向である旨の

記載のある「不動産取纏め依頼書」（以下「本件依頼書」という。）に署名押印をしてもらい、これをDに交付した。なお、本件依頼書には、「売主の承諾が得られ次第、売買契約の締結を致します。」との記載及び契約予定日平成24年10月17日との記載であった（以下「本件第1契約」という。）。また、Dは、Fに対し、本件不動産をXが前所有者であるBから買取って売主となる旨説明した。

10月11日、Fは、Dから本件不動産に関する重要事項説明を受けた際、隣地所有者より境界承諾書は未取得であると聞いたとされる。

Yは、上記の事情をFから聞き、本件不動産は第三者に賃貸する予定であり、将来通行をめぐって境界隣地所有者とで紛争のおそれがあると考え、本件不動産の購入を見送る考えを固めた。

10月12日（金曜日）の夜、Yは、境界承諾書を手に入れないならば本件不動産の取引はしない旨Dに告げた。さらに、Yは、本件銀行の翌営業日である10月15日（月曜日）にCに対し、10月16日にはDに対して、売買契約をしない旨改めて電話で伝えた。

10月15日、Xは、Bとの間で、本件不動産を代金2億1500万円（税込）で購入する旨の売買契約（以下「本件第2契約」という。）を締結した。

10月17日、Y及びFは、Xと初めて面談し、その際Xから違約金として4300万円の支払い

を求める旨告げられた。

後日Yは、本件訴訟代理人弁護士に委任し、Xに対して、仲介業者であるDから複数の重要な事実について当初からきちんと説明されていなかったことなどから売買契約を締結しない旨の通知書を送付した。

その後Xは、Yに対し、債務不履行及び不法行為による損害金として違約金・転売利益分等の合計金額として3393万円余を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

1. 本件第1契約の成否及び債務不履行解除の成否

Xは、平成24年10月15日までに本件不動産の売買に関する合意が成立していた旨主張する。しかし、本件不動産の売買に関するX及びY間の交渉経緯は、上記事案の概要のとおりであったと認められ、YからM社宛ての本件依頼書の差入れがされたが、Yは本件銀行から融資が受けられることを前提として購入を検討していたにとどまる上、その時点でYが融資申込手続を行っていた形跡もうかがわれないことに照らし、本件依頼書は本件不動産の購入を希望する意向を示したものにすぎず、同日時点本件依頼書をもってX及びY間において、本件第1契約に関する合意が成立するに至っていたとは認められず、10月15日時点でX及びY間で本件第1契約が成立していたと認めるに足りないというべきである。

2. YのXに対する契約締結上の過失の有無

Xが10月15日にBとの本件第2契約を締結したのは、Dから同月15日までに必ず本件第2契約を成立させておく必要がある旨の申入れがあったためであると認められ、他方、YからX又はDに対し、本件第1契約に先立って本件第2契約の契約書を提示するよう求め

た事実があるとはうかがわれない。また、Y及びFは当初から、隣地通路部分による通行の可否及び境界隣地所有者との紛争のおそれについての懸念を示し、Yの不安が払拭されなかったことが契約締結に至らなかった最大の理由であったと認められる。

そして、上記のようなYの意向は、Dにおいても十分認識していた上、FないしYとのやりとりについては逐次、DからXに対して報告されており、XもYの要望等を認識していたと認められ、Yに本件第1契約の契約締結に努めるべき信義則上の義務があったと認めることはできないというべきである。

3 まとめ

本件は、本来YがBから直接購入すべきところ、既にXが本件不動産を購入することが決まっており、Yは、Xから購入することとなった。Xは、Bから買取った後、仮にYが購入を翻意した場合、Xの転売先が無くなることから、Yから取得した本件依頼書をもって、転売先が確保されたとし、本件不動産をBから買取ったものと思われる。

しかし、取纏め依頼書の提出のみでは、売買契約が締結されたわけではなく、判決のとおり購入を希望する意向を示したものに過ぎない。Dは、Yに対して、重説を行っているが、Yは、隣地境界承諾書の取得を購入条件としており、売買契約が締結されたとは認められず、そもそもXがBから買取りこれをYに転売する方法に無理があったものと思われる。

なお、「買付証明書」の提出をもって売買契約が成立したとは認めることはできないとされた事例（奈良地裁 S60・12・26判決 RETIO48）も併せて参考とされたい。

（調査研究部調査役）