



特定紛争案件 / 62年度第三号のあらまし

売主業者の契約違背に伴う、

違約金の支払約定をめぐるトラブル

(概要)

甲(申立者会社員)は、賃貸用ワンルームマンションの経営を計画し、乙(被申立人売主業者)から、宅地一三二平方メートルを三六二〇万円で購入契約と、同時に建物の工事請負契約(二六〇〇万円)を結び、宅地購入契約の手付金五〇万円、請負契約の内金五〇万円を支払った。

その後、所定の建ぺい率では、甲の希望する室数規模のマンションが建たないこと、また、隣地の分譲地自治会が条件付の建設反対を表明したこと等が判明し、その対応策と代替地の取得検討に日時が経過した。

ところが、その後本物件が第三者名によって売り広告がチラシに出たので、甲が乙に説明を求めたところ、「本件契約はすでに合意解約されており、当事者が第三者へ売ること、何ら問題はない。受領した手付金等は、お申し出により代替物件へ振り替えることになつてある。」との回答であった。

甲は、これに納得せず、乙に対し、本件契

約が履行できないときは、二重売買による契約上の違背行為であるから、違約金として、重要事項説明書記載どおり、代金の二〇パーセント相当額を支払え、と請求した。

これに対して乙は、契約書の約定に従い、違約金として手付金の倍額と、宅地購入契約分一〇〇万円、請負契約分五〇万円を供託した。その後、乙の所属する業協会支部役員の斡旋により、乙は、甲に違約金として七〇〇万円支払うことを内諾した。

しかし、その後乙が、これを拒否したために、紛争が振り出しへ戻ったものである。

(調整手続の経過)

本事案の争点は、違約金の定めを、契約書の約定によるか、重要事項説明書記載によるかにあり、甲、乙それぞれが主張する違約金額に大きな乖離があった。

加えて、甲の主張は、協会役員が斡旋で提示した七〇〇万円が基本となっており、また、乙がいったんこの提示を内諾した経緯もあつ

て、相当強気に見受けられた。

委嘱した担当委員は、弁護士一、行政経験者二の三名で、条理を尽した調整手続が五回行なわれた結果、同委員から調整案が示され、和解が成立した。

(和解の内容)

和解の骨子は、次のとおりである。

- (1) 甲及び乙は、本件契約を合意解除する。
- (2) 乙は、甲へ受領済金員を返還する。
- (3) 乙は、甲に対し、本件契約に関する紛争解決金として四〇〇万円を支払う。
- (4) 甲は、宅建業法所管課及び協会支部に出した、乙への指導申立を直ちに取下げる。
- (5) 以上の外、債権債務のない旨互に確めた。

☆

本事案においては、契約書の約定があるにもかかわらず、これを上回る乙の違約金の支払いとなった。これは、乙の行為に信義誠実の原則にもとる点が多かったため、と思われる。