

最近の裁判例から (6)－消費者契約法による契約取消し－**就職希望者へのマンション購入の勧誘について消費者契約法第4条の困惑により契約取消しが認められた事例**

(東京地判 令4・1・17 2022WLJPCA01178009) 山本 正雄

転職希望者に対して、職業紹介事業者及び就職希望先の会社等が内定条件としてマンションの購入を勧誘し、転職希望者を困惑させ物件の契約をさせたことについて、消費者契約法第4条による契約の取消しが認められた事例

1 事案の概要

買主X（個人、運送会社勤務、28歳）は、令和元年10月頃に、将来不安から転職を検討することとし、転職活動を始めた。

有料職業紹介事業を行っているA社の社員からBコンサルティング会社を紹介され、Xは、B社の社員と面談した。B社での面談の際に、Xは、B社の社員から「足が固まっていなため、他の就職応募者より劣っている」と言われた。また、B社を紹介してくれたA社の社員からは「家を購入してでも入社したいとの意欲を示す必要がある。B社の福利厚生で物件購入のローン補助がある」と言われた。

Xは、11月末に、A社、B社及び不動産会社であるC社の3社グループの会長だというc社長と面談をした。Xはマンションを購入する予定などなかったが、購入しなければ採用されないと考え、c社長に「家を購入してでも入社したい」と述べた。これに対してc社長は、「B社の内定が決まった。B社の福利厚生を利用することができるようにする」と述べた。

内定の翌日、Xは、C社の事務所で、A社、

B社、C社の社員とともに住宅ローンの事前審査申請手続きを行った。また、Xはc社長からB社の福利厚生補助の対象となる購入マンションの紹介を受け、売主Y（不動産会社）が作成した本件マンションの広告を渡された。

12月初旬、Xは、3社の社員らとともに物件を内見後に売主Yの事務所で担当者から重要事項説明を受け、契約金額3000万円で契約書に署名押印した。

同月下旬、Xは、Y及び3社の社員とともに銀行で売買代金の決済を行った。その際、B社、C社から公正証書作成の指示があり、XがA社の社員とともに公証人役場に移動したところ、B社の社長がC社の代理人となり公正証書を作成した。同公正証書には、「Xが買主、Yが売主、C社が物件紹介を行った」、「契約に係る営業行為及び関係者の説明にXは異議がない」、「契約の過程、内容を第三者に口外しない」、「現状有姿売買が完了しており、今後、異議は申し立てない」などの内容が含まれていた。公正証書締結後、XにB社から採用の内定通知が届いた。

Xは、就職についての不安をあおられ、就職のために必要であると告げられ困惑して売買契約を締結したものであり、消費者契約法第4条3項5号イ等により契約を取り消し、不当利得返還請求により売買代金3000万円等の返還を請求する訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容し、Yに2924万円余の支払いを命じた。
(消費者契約法による取消しの可否)

就職の採用面接において、マンションの購入を勧誘すること自体が極めて不自然であるというほかなく、A社、B社、C社は、Xが就職に対する願望の実現に過大な不安を抱いていることを知りながら、その不安をあおり、本件マンション購入がXの願望を実現するために必要である旨を告げ、それによりXは困惑し、売買契約の意思表示をしたものとみるのが相当である。

(Yの関与について)

本件鑑定評価書によれば、本件マンションの価格は1190万円と評価され、分譲時（昭和61年新築）の価格が1960万円で、その後の募集価格が2000万円を上回ったことがないことから上記評価は信用することができる。また、Yは令和元年12月26日に前所有者から本件マンションを購入しているが、前所有者は1280万円で売り出していることからこれに近い金額で購入したと思われる。なお、Yは前所有者からの購入価格は覚えてないと曖昧な証言に終始することを踏まえると、これに近い金額で購入したものと考えられる。

Xを紹介しただけのA社の社員やXの採否を決める立場に過ぎないB社の社員が、Yが売りに出しているマンションの購入を勧め、住宅ローンの申請や内見、契約締結まで密接に関与したこと自体、極めて不自然であり、マンション売却で過大な利益を受けるのはYであることに照らすと、Yが本件売買契約の締結に関与していなかったとは考え難い。

B社の社長がC社の代理人となり作成された公正証書では、多くの条項でYが合意の主体とされ、内容についてもYが契約に関して

Xから法的責任を追及されることを回避することを目的とする条項となっている。Yの契約締結への関与がないのであれば、公正証書作成の理由はない。公正証書が作成されたことは、Yが契約締結に関与していたことを推認させるものである。

(同時履行の抗弁)

Yは、売買代金の返還について、本件マンションの引渡し等を求める旨の同時履行の抗弁を主張する。Yが不当利得額を全額弁済することのできる資産を有しないことが窺われる状況で、Yの行為により消費者契約法に基づき本契約が取り消される事態となったもので、同時履行を認めることはXとYとの間の公平を欠くものと言わざるを得ない。これは信義則上許されないというべきである。

3 まとめ

本件は、就職希望者が願望の実現に過大な不安を抱いていることを知りながらその不安をあおり、マンション取得が必要であると困惑させ売買契約を行ったもので、消費者契約法第4条3項5号により契約の取消しが認められた。同条項の適用となる契約の対象が不動産となる事例はあまりないと思われるため、注意事例としてご紹介するものである。

消費者契約法第4条3項6号では、困惑の類型として勧誘の相手方の恋愛感情を利用した、いわゆるデート商法の場合の契約取消しについて定められている。デート商法による不動産取引事例としては、「恋愛心理を逆手に取った勧誘行為が信義誠実の原則に著しく違反するものとして不法行為に基づく慰謝料請求が認容された事例」（東京地判平26・10・30 RETIO129-61）等があるので参考にされたい。

(調査研究部次長)