

原野下取りに伴う別荘地購入契約に係る紛争案件（概要）

1 紛争案件の当事者

- (1) 申立人（消費者） 1名
- (2) 相手方（事業者） 1社（宅地建物取引業者）

2 紛争案件の概要

申立人は、12年前に土地を購入したことがある不動産業者（以下「相手方」という。）から突然連絡を受け、他業者から購入した土地を含めた原野、山林などの手持ちの土地5箇所を下取りするからと、新たな別荘地（静岡県中伊豆）565㎡の購入を言葉巧みに勧められた。

手持ちの土地5箇所は、かつて値上がりすると言われ購入したまま放置していたもので、以前からこれらの土地を手放したかった申立人には、新たな土地購入する考えはまったくなかった。しかし、これらの土地を下取りするという相手方の言葉に気をとられ、言われるままその日のうちに、下取り価格計300万円と現金500万円を合わせた計800万円で別荘地を購入する契約をした。

ところが、その別荘地の評価は購入価格よりきわめて低く、冬期は積雪により交通止めになるなど別荘地として極めて条件の悪いことが後日判明した。

このため申立人は話が違うとして契約の無効を主張したが、相手方は、合意の上での契約であり問題がないと主張し、紛争となった。

申立人は、このような相手方の対応には納得できないとして、東京都消費者被害救済委員会への付託を希望した。

3 あっせん解決の考え方と内容

あっせん・調停部会（以下「部会」という。）は、申立人の土地購入価格が時価の6倍に相当し、公序良俗違反などにより、契約は無効であると判断した。

しかし、あっせん案の提示に当たっては、審議途中に相手方が急遽会社を解散し、精算手続に入ったこと、当事者が速やかな解決を希望していることなどを考慮した内容とした。その結果、時価の3倍を超えて支払った400万円を、相手方が申立人に返金することとした。また今回、申立人が購入した土地については、申立人から、管理費等を含め所有による負担が大きく不要で、相手方に引き取ってほしい旨の申出があったことから、相手方が登記手続等一切の費用を負担し、本件土地を引き取ることで、あっせん解決した。

4 報告にあたってのコメント

(1) 本件取引の問題点

ア 売買契約について

相手方の最初の訪問から、売買契約締結までが約2週間という短期間であり、しかも土地を紹介された当日に現地を見ることなく、売買契約が締結されている。

イ 取引価格について

取引価格は800万円であったが、部会が現地自治体や不動産業者等へ時価評価などについて調査を行った結果によると、土地の時価は130～140万円程度であった。

(2) 法律上の問題点

ア 勧誘行為の問題点

相手方が、土地の利用価値、転売可能性、適正価格などについて公正な情報を申立人に提供したのか疑問であり、売買契約は、消費者契約法に規定する不利益事実の不告知（第4条第2項）に抵触する疑いがある。

また、東京都消費生活条例の施行規則に規定する重要な情報の不提供、誤信をさせるような事実の告知、従前の取引情報を利用した、不当な勧誘行為に該当する可能性がある。

イ 土地価格の問題点（暴利行為性）

申立人の購入価格は、時価の6倍に相当している。暴利行為として、公序良俗違反（民法第90条）により、売買契約が無効となりうるかは難しい問題であるが、委員会としては、本件取引は、土地売買の専門業者と消費者との契約であり、消費者保護の要請が強いことなどを考慮し、少なくとも時価（相場価格）の2倍を超えた場合には、特段の事情のない限り公序良俗違反の疑いがあると考えた。

ウ 錯誤による無効について

申立人は、土地の購入価格が時価の6倍に相当していることを知らなかったものであり、申立人がその事実を知っていれば、売買契約を締結するとは通常考えられないので、本件売買契約は要素の錯誤となり無効となる（民法第95条）との捉え方もできる。