

別荘地として購入した山林の売買契約
に係る紛争案件

報 告 書

(東京都消費者被害救済委員会)

平成25年1月

東京都生活文化局

はしがき

東京都は、6つの消費者の権利のひとつとして、「消費生活において、事業者によって不当に受けた被害から、公正かつ速やかに救済される権利」を東京都消費生活条例に掲げています。

この権利の実現をめざして、東京都は、都民の消費生活に著しく影響を及ぼし、又は及ぼすおそれのある紛争について、公正かつ速やかな解決を図るため、あっせん、調停等を行う知事の附属機関として東京都消費者被害救済委員会（以下「委員会」という。）を設置しています。

消費者から、東京都消費生活総合センター等の相談機関に、事業者の事業活動によって消費生活上の被害を受けた旨の申出があり、その内容から必要と判断されたときは、知事は、消費生活相談として処理するのとは別に、委員会に解決のための処理を付託します。

委員会は、付託を受けた案件について、あっせんや調停により紛争の具体的な解決を図り、個別の消費者の被害を救済するとともに、解決にあたっての考え方や判断を示します。

この紛争を解決するにあたっての委員会の考え方や判断、処理内容等は、東京都消費生活条例に基づき、広く都民の方々や関係者にお知らせし、同種あるいは類似の紛争の解決や未然防止にご活用いただいております。

本書は、平成24年9月20日に知事が委員会へ紛争処理を付託した「別荘地として購入した山林の売買契約に係る紛争案件」について、平成25年1月9日に委員会から、審議の経過と結果について知事へ報告されたものを、関係機関の参考に供するために発行したものです。

消費者被害の救済と被害の未然防止のために、広くご活用いただければ幸いです。

平成25年1月

東京都生活文化局

目 次

第 1	紛争案件の当事者	1
第 2	紛争案件の概要	1
第 3	当事者の主張	
1	申立人の主張	1
2	相手方の主張	1
第 4	委員会の処理と結果	2
第 5	報告にあたってのコメント	
1	あっせん案の考え方について	2
2	同種・類似被害の再発防止に向けて	6
■	資料	
1	申立人からの事情聴取	7
2	相手方からの事情聴取	8
3	測量会社への調査	9
4	合意書の内容	10
5	「別荘地として購入した山林の売買契約に係る紛争」 処理経緯	11
6	東京都消費者被害救済委員会委員名簿	12

第1 紛争案件の当事者

申立人（消費者） 1名 60歳代男性
相手方（事業者） 1社 宅地建物取引業者

第2 紛争案件の概要

申立人の主張による紛争の概要は以下のとおりである。

申立人は40年前に別荘地として購入した土地を手放したいと思っていたところ、相手方より、「土地を買い取ります。」と書かれた往復葉書が何度か届いた。「売る意思がある。」と返信したところ、相手方より買付証明書が届き、電話で「実測売買なので測量をして実測図が届けば、750万円で買い取ります。」と言われ、測量事務所を紹介された。申立人は測量費が65万円と高額だったため、測量費を負担して土地の買手がいないと困ると思い契約を断ったが、相手方から「測量が済めば当社が買取る。」と言われたため、紹介された測量事務所へ測量を依頼した。測量後、自宅で土地売買契約を締結し、手付金として2万円を受け取った。

契約締結から27日後、相手方より、「契約締結日より30日以内であれば、支払済みの手付金を放棄して契約を解除できるという土地売買契約書の規定に基づき、契約を解除する。」という内容証明郵便が届いた。申立人は、契約を締結するために測量費65万円を負担させられたにもかかわらず、相手方からわずか2万円の手付金放棄で一方的に契約を解除されたことに納得できず、当初の契約どおり土地の買取りを求めた。相手方は、「買手の健康上の問題で契約できなくなった。」などと拒否したため、申立人は、せめて測量費の65万円を返金して欲しいと要求したが、相手方が応じなかったため、紛争となった。

第3 当事者の主張

1 申立人の主張

契約を一方的に解除するというのは、納得できない。土地を買取ることが出来ないのであれば、測量費の65万円を支払って欲しい。

（詳細は資料1のとおり）

2 相手方の主張

本件別荘地周辺の土地を求めている顧客がいたため、法務局の謄本で土地の持ち主を調べ、「土地を買取る。」とはがきを送った。本件に限らず、土地売買契約の際は、隣地との境界の問題が起きないように、実測を前提に売買契約を結んでいる。知り合いの測量事務所を紹介したが、測量の依頼は売主の判断で決

めている。

早く契約が締結できるのであれば、手付金額は2万円で進められると判断した。契約書の手付金放棄による契約解除の条項については、顧客からも契約解除の申出があるので、30日以内であればお互いに解除できるということにしている。

本契約の解除は、転売先の買主が健康上の問題で当社との契約を解約したので、申立人に契約解除をお願いした。契約条項どおり手付金放棄で、契約解除をお願いしている。契約の際、契約書の読み合わせをして署名捺印したのだから、測量代を全額負担するわけにはいかない。(詳細は資料2、3のとおり)

第4 委員会の処理と結果

本件は、平成24年9月20日、東京都知事から東京都消費者被害救済委員会に付託され、同日、同委員会会長より、その処理が、あっせん・調停第二部会(以下「部会」という。)に委ねられた。

部会は平成24年10月18日から平成24年11月14日までの3回に渡って開催された。(処理経過は資料5のとおり)

紛争は、あっせん成立により解決した。(合意書の内容は、資料4のとおり)

第5 報告にあたってのコメント

1 あっせん案の考え方について

本件においては、買主の売主に対する手付解除の有効性が問題となる。具体的には、「契約締結日より30日以内」であれば、「相手方が履行に着手したかどうかにかかわらず」、手付解除をすることができる旨を定める本件売買契約書の条項が、消費者契約法10条の適用により無効ではないか、という点が問題となる。そして、仮に同契約条項が無効であるとしても、任意規定である民法557条1項に照らして、買主による手付解除の可否が改めて問われることとなろう。

以下、順に検討する。

(1) 本件売買契約における手付解除に関する条項の有効性

本件売買契約書は、「手付解除」について、「売主も買主も契約を解除する時は契約締結日より30日以内であれば相手方が履行に着手したかどうかにかかわらず売主は既に領収済みの手付金の倍額を現金で買主に支払い、買主は支払済みの手付金を放棄して売主も買主も契約を解除する事が出来る。」と規定する。この条項が、消費者契約法10条に反して無効ではないかが問題となる。

消費者契約法10条は、「消費者の利益を一方的に害する条項の無効」とし

て、「民法、商法（明治 32 年法律第 48 号）その他の法律の公の秩序に関しな
い規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務
を加重する消費者契約の条項であって、民法 1 条 2 項に規定する基本原則に
反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。」と規定する。そ
こで、本件条項が、①「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しな
い規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重
する。」ものであるか否か、および、②「民法 1 条 2 項に規定する基本原則に
反して消費者の利益を一方的に害するもの」であるか否かが問題となる。

まず、①に関して、民法 557 条 1 項は、「買主が売主に手付を交付したとき
は、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、
売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。」と規定し、そ
の留保解除権の行使を「当事者の一方が契約の履行に着手するまで」に限定
している。これに対して、本件条項は、「契約締結日より 30 日以内」という
制限はあるものの、「相手方が履行に着手したかどうかにかかわらず」、当事
者が解除権を行使することができる旨を規定する。これは、消費者にとって
は、民法の規定よりも、「消費者の権利を制限」するものであり、①の要件を
満たすものである。

また、②に関しては、本件条項が、売買契約の両当事者に対して、同一の
条件で留保解除権の行使を認めるものであるため、その文言からは、直ちに
「民法 1 条 2 項 に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害す
るもの」であるとは解されない。しかし、本件売買契約書の手付金に関する
条項は、「手付金」を 2 万円とする。この金額は、本件売買代金額の 750 万円
に比して著しく低廉なものであり、事業者である買主からの契約の解除を容
易にするものである。さらに、本件事案においては、買主の指示によって売
主が本件土地の測量を余儀なくされ、その測量費として 65 万円を既に支出し
ている。それゆえ、買主からの手付解除を認めることは、売主の利益を一方
的に害することとなる。

そうだとすれば、本件条項は、著しく僅少な手付金額であることに加えて、
売主による測量費の支出が売買契約を締結するための前提条件となっている
ことに鑑みると、合理性が認められず、「民法 1 条 2 項 に規定する基本原則
に反して消費者の利益を一方的に害するもの」であり、無効であると解され
る。

(2) 手付解除（民法 557 条 1 項）の有効性

本件条項が消費者契約法 10 条に反して無効であるとするれば、本件手付契約
に関しては、民法 557 条 1 項の適用が認められる。

しかし、本件においては、**ア** 上記のように、売買代金額の 750 万円に対し
て、2 万円という僅少の手付金が交付されたものであり、このような僅少の
手付にも解約手付の推定が認められるか否かが問題となる。また、**イ** 本件
では、消費者である売主が売買目的物である土地の測量を行っている。それ

ゆえ、この行為が「履行の着手」に当たるか否かが問題となる。

ア 解約手付の問題点

手付に関して判例は、広く解約手付であると推定し（最判昭和 29・1・21 民集 8 卷 1 号 64 頁）、古い判決においては、代金額に比して僅少な手付（代金 900 円につき 6 円の手付）が交付された場合にも、解約手付であると認定している（大判大正 10・6・21 民録 27 輯 1173 頁）。この判決を前提とすれば、本件手付を解約手付であると解することも可能である。しかし、本件手付金額は、大審院大正 10 年判決の事案と比較しても、著しく低廉なものである。すなわち、大審院大正 10 年判決の事案は、代金額に比して手付金額が 0.66%であったのに対し、本件事案は、0.26%にすぎない。それゆえ、このように著しく低廉な手付金額では、解約手付と推定することができないと考えることもできる。

また、その後の最高裁判例（最大判昭和 40・11・24 民集 19 卷 8 号 2019 頁）は、手付金額が、手付解除された当事者の不測の損害をカバーしうるものであることを示唆する。すなわち、最高裁判所大法廷は、民法第 557 条 1 項の趣旨を「履行に着手した当事者が不測の損害を被ることを防止する。」ことにあるとする。そして、「すでに履行に着手した当事者は、履行の着手に必要な費用を支出しただけでなく、契約の履行に多くの期待を寄せていたわけであるから、もしかような段階において、相手方から契約が解除されたならば、履行に着手した当事者は不測の損害を被ることとなる。」とし、これを防ぐために同条が設けられたとする。このように理解すると、民法 557 条 1 項は、「履行に着手した当事者に対して解除権を行使することを禁止する趣旨と解すべく、従って、未だ履行に着手していない当事者に対しては、自由に解除権を行使し得る。」ことになる。なぜなら、「未だ履行に着手していない当事者は、契約を解除されても、自らは何ら履行に着手していないのであるから、これがため不測の損害を被るということはなく、仮に何らかの損害を被るとしても、損害賠償の予定を兼ねている解約手付を取得し又はその倍額の償還を受けることにより、その損害は填補される。」からである。

この最高裁判所大法廷判決を前提とすると、手付金額は、通常は当事者が被る不測の損害をカバーするものでなければならず、本件のようなあまりに僅少な手付は、解約手付とは考えられないこととなる。そうだとすれば、本件手付は、証約手付にすぎず、民法第 557 条 1 項の解約手付とは認められないと考えることができる。

イ 履行の着手の問題点

仮に本件手付が解約手付であるとしても、本件では、売主による本件土地の測量がなされており、これが「履行の着手」に当たり、買主はもはや手付解除をすることができないと解することができる。

もともと、最高裁判所は、土地の売買契約における買主による土地の測量

は、契約内容を確定するために必要な行為であるが、原則として履行の着手に当たらないとする（最判平成5・3・16民集47巻4号3005頁）。しかし、この平成5年判決の事案は、売主が居住用不動産を買い換える目的でその所有する土地建物を売却し、契約書にもその旨の記載があり、かつ、転居先の入手という売主の便宜が考慮されて、売買契約の締結から1年9か月後という長期の履行期が設定されたものである。そうだとすれば、この場合の当事者の意思としては、売主のため「より長期に手付解除権を行使する期間を保証したものと解することができ」、最高裁判所の判断も、「本件の具体的な事案を抜きに考えられるものではない」（西謙二・平成5年度最高裁判所判例解説447頁以下）。そうだとすれば、その結論を一般化することはできない。

本件事案では、売主による土地の測量は、本件売買契約における不可欠の前提であり、当事者間の合意によれば、契約条件の1つであることが明らかである。ところで、「履行の着手とは、債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指すものと解すべき」であり（前掲最大判昭和40・11・24）、この基準からは、本件測量は、「客観的に外部から認識し得るような形で」の「履行の提供をするために欠くことのできない前提行為」であると解することができる。

したがって、仮に本件手付が解約手付であるとしても、売主が履行に着手した段階における買主からの契約の解除は認められないと解される。

(3) 結論

本件売買契約書の「手付解除」条項は、消費者契約法10条に反して無効であり、手付に関しては、民法557条1項が適用される。しかし、本件手付金額は、著しく僅少であり、証約手付であるものの、解約手付であるとは認められない。また、仮に解約手付であるとしても、本件では売主による目的土地の測量が、本件売買契約の履行を提供するための欠くことのできない前提行為であり、「履行の着手」に当たる。そうだとすれば、買主からの手付解除は無効である。

結局、本件売買契約を一方的に破棄した買主の行為は、買主の責めに帰すべき債務不履行に当たり、申立人（売主）は、相手方（買主）に対して、損害賠償を請求することができる（民法第415条）。もっとも、本件における売主の損害は、契約の履行の前提として行った測量費（65万円）のみであり、その測量費から手付金額（2万円）を控除した残額が損害であると解される。

したがって、申立人は、相手方に対して、債務不履行に基づく損害賠償として、金63万円を請求することができる。

2 同種・類似被害の再発防止に向けて

(1) 事業者に対して

ア 不動産業者に対して

不動産業者は、消費者が別荘地を利用していないことから、その売却を考慮していたことにつけ込み、無用な測量費の支出をさせたと考えられる。このように、別荘地の売買に際して、消費者である売主に測量費名目での支出をさせた後に、手付金の放棄による売買契約の解除をし、測量費のみを支出させるような方法は、売主（消費者）にとって不必要な負担となるので、許されるものではない。

とりわけ、本件のような実測図が存在した別荘地の売買において、通常更なる測量は無用であり、これにより売主には過剰な負担を強いることになるので、避けるべきである。

また、手付金は、取引の両当事者に起こりうる不測の事態の損害をカバーするものであることが求められ、不動産業者には、取引を適正に行うことができる手付金の設定を求める。

イ 測量会社に対して

測量会社は、測量契約に際し、実測図が存在する別荘地については、測量の要否およびその具体的な内容を明確に説明し、必要な限度での的確な測量契約を締結すべきである。測量契約の内容によっては、不要な契約であるとして、測量契約の効力が問題とされることもある。

(2) 消費者に対して

消費者にとって、現在の不動産取引の状況に鑑みると、その所有する別荘地を売却することは容易でない。そこで、売買契約に先立って、土地の測量等の費用の支出が必要となる旨を買主から指示される場合には、十分に注意する必要がある。すなわち、本件のように、測量費の支払のみをさせられて、売買契約が解除されると、その費用を回収することができなくなり、新たな被害となるおそれがある。そこで、不動産業者との別荘地の売買に際しては、事業者の話を鵜呑みにせず、現地に出向くなど不動産の売買状況を調べ、売買代金が近隣の不動産の売買に比して不相当に高い場合には、十分に調査すべきである。

また、著しく低廉な手付金額が設定されている場合には、不動産業者側からの手付解除も容易となるので、契約前に費用の支出を余儀なくされる場合には、その趣旨を十分に確認し、詳細な説明を求めることが肝要であろう。

資料 1

申立人からの事情聴取

項目	内容
契約内容	<ul style="list-style-type: none">・ 契約日 : 平成 24 年 5 月 11 日・ 契約金額 : 750 万円
契約のきっかけ	<ul style="list-style-type: none">・ 40 年前に別荘を建てるために土地を購入し所持していた。・ 相手方から「土地を売ってください。」と往復はがきが何度か届き返信したところ、「土地を買い取る。」という電話があり、買付証明書が届いた。
契約金額	<ul style="list-style-type: none">・ 「500～600 万円を買う。」と提示されたが、はがきには坪 3～4 万円と書いてあると言うと、750 万円を買うということになった。・ これまで全く売りに出したことも無く、地価も調べたことはなかった。
測量について	<ul style="list-style-type: none">・ 古い測量図はあると言ったが、土地が変わっているかもしれないので、もう一度実際に測量するように言われた。・ 測量図があれば契約するということだった。・ 測量事務所を紹介され、すぐ電話するように言われた。・ 測量事務所から測量代が 65 万円と言われ大変高いので、相手方に土地売買契約を断ったところ、「測量すれば必ず買うので問題ない。」と、測量の話を進めるよう言われた。
契約時の状況	<ul style="list-style-type: none">・ 相手方が来訪し、契約書に捺印した。相手方は「大事な事項ですから読みます。」と、契約書の解約条項[※]だけを読み上げた。「内容が理解できません。」と言うと、後で読んでくださいと言われた。・ 相手方が「手付金です。」と 2 万円置いて出て行った。手付金額についての説明は無かったが、契約書の記載のとおりだったので、金額がおかしいとは思わなかった。
契約解除の状況	<ul style="list-style-type: none">・ 相手方より契約解除の内容証明が突然届いた。電話で問い合わせると「買い手の健康上の理由で銀行の融資が中止になり買えなくなった。」「土地価格が暴落したため当社でも買えない。」などと言われた。
希望する解決内容	<ul style="list-style-type: none">・ 契約書の解約条項を盾に一方的に契約を解除するというのは、納得できない。・ 実測図があれば土地を買うという約束をもとに測量をしたので、測量代を負担して欲しい。

※土地売買契約書解約条項「手付解除、売主も買主も契約を解除する時は契約締結日より 30 日以内であれば相手方が履行に着手したかどうかにかかわらず売主は既に領収済みの手付金の倍額を現金で買主に支払い、買主は支払済みの手付金を放棄して売主も買主も契約を解除する事が出来る。」

資料 2

相手方からの事情聴取

項目	内 容
契約の きっかけ	<ul style="list-style-type: none"> ・本件別荘地周辺の土地を探している顧客がいたので、公図を見て法務局で謄本を取り、持ち主に買い取るという手紙を送った。 ・申立人以外にも何人かに手紙を送っている。
契約金額	<ul style="list-style-type: none"> ・当初 500～600 万円で設定したが、何度か交渉があり、利益を減らしても採算がとれると判断し 750 万円にした。 ・価格調査はしていないが、坪当たり 2 万円ぐらいだと思う。あまり安くすると売り手が売らなくなるので、坪当たり 3 万円に設定した。
測量に ついて	<ul style="list-style-type: none"> ・元の図面は前面の道路が前の土地の持ち主と持ち合いになっているため、境界の確定ができず家が建たないので、測量をお願いした。 ・隣地の問題があるので、売主にきちんと測量してもらった図面を頂いた方が安心できるので、他の契約も実測を前提に売買契約を結んでいる。 ・紹介した測量事務所は、知り合いの測量士の紹介で 8 年ほど前から、2～3 件仕事をお願いしている。 ・測量会社を紹介しているだけで、測量をするかしないかは売主の判断で決めている。
契約時の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・手付金解除の条項については、お客様からも途中でやめたいという申出があるので、30 日以内であればお互いに解除できるという話をしている。 ・宅建業法は、宅建業者が売主になった場合、手付金が 20%以上だと保証金の問題などが発生するので 20%以内と決めていると思うが、業者が買主の場合適用されないと考えている。 ・この物件は早く契約ができるのであれば、手付金額を 2 万円で進められるのではないかと判断した。
契約解除 の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・転売先の買主は東京の夫婦で、永住するために別荘地を探していた。住宅ローンを借りる為、生命保険に入らなければならないが健康上の問題があった。申立人に、もう少し待ってもらえないかと話したができないと言われた。 ・日数も経ってしまい、買主が解約手続に入ったので当社も契約の解除をさせて頂くと通知書を送った。 ・転売先とは違約金無しで契約を解約した。
希望する 解決内容	<ul style="list-style-type: none"> ・契約の際、契約書を読み合わせをしてお互いに署名・捺印したので、要求通り測量代を全額払うという訳にはいかないと思っているが、委員会より提案があれば早期に解決したい。

資料 3

測量会社への調査

項 目	内 容
測量の 内容	<ul style="list-style-type: none">・ 本件測量は、境界測量ではなく、現況測量。 (測量期間：平成 24 年 4 月 23 日～5 月 3 日)・ 測量費の明細 「事前調査 ¥28,000」「復元測量 ¥35,000」「面積測量 ¥495,600」 ※ 作業内容の詳細については回答なし
相手方と の関係	<ul style="list-style-type: none">・ 10 年程前から、年に数件相手方からの紹介で、測量の仕事をもたらっている。

資料 4

合意書の内容

- 1 本件土地売買契約（750 万円）についての手付金放棄による契約の解除は無効であることを確認する。
- 2 相手方は解決金として、金 63 万円の支払義務があることを確認し、申立人の指定する金融機関口座に、平成 24 年 12 月 25 日までに全額を一括して振り込む方法によりこれを支払う。なお、振込手数料は相手方の負担とする。
- 3 申立人と相手方の間には、本あっせん条項以外に本件紛争に関して相互に何らの債権・債務のないことを確認する。

資料5

「別荘地として購入した山林の売買契約に係る紛争」処理経緯

日付	部会回数等	内 容
平成24年 9月20日	【付託】	<ul style="list-style-type: none"> ・紛争の処理を知事から委員会会長に付託 ・あっせん・調停第二部会の設置
10月18日	第1回部会	<ul style="list-style-type: none"> ・紛争内容の確認 ・申立人からの事情聴取 ・相手方からの事情聴取
10月29日	第2回部会	<ul style="list-style-type: none"> ・問題点の整理 ・あっせん案の考え方の検討
11月14日	第3回部会	<ul style="list-style-type: none"> ・相手方にあっせん案の考え方等を示し、意見交換 ・あっせん案、合意書案の確定
11月15日	(あっせん案)	<ul style="list-style-type: none"> ・あっせん案を紛争当事者双方に提示 (申立人、相手方ともにあっせん案に同意)
12月10日	(合意書)	<ul style="list-style-type: none"> ・合意書の取り交わし
平成25年 1月9日	【報告】	<ul style="list-style-type: none"> ・知事への報告

東京都消費者被害救済委員会委員名簿

平成25年1月9日現在

氏名	現職	備考
学識経験者委員		(16名)
安藤朝規	弁護士	
上柳敏郎	弁護士	
沖野眞巳	東京大学大学院法学政治学研究科教授	
織田博子	駿河台大学大学院法務研究科教授	
鹿野菜穂子	慶應義塾大学大学院法務研究科教授	
鎌野邦樹	早稲田大学大学院法務研究科教授	
川地宏行	明治大学法学部教授	
桜井健夫	弁護士	
佐々木幸孝	弁護士	
執行秀幸	中央大学大学院法務研究科教授	
千葉肇	弁護士	
中野和子	弁護士	
野澤正充	立教大学法科大学院長・立教大学大学院法務研究科教授	会長代理 本件あつせん・調停部会長
松本恒雄	一橋大学大学院法学研究科教授	会長
村千鶴子	弁護士・東京経済大学現代法学部教授	
米川長平	弁護士	本件あつせん・調停部会委員
消費者委員		(4名)
有田芳子	主婦連合会 副会長	
奥田明子	東京都地域消費者団体連絡会 代表委員	
橋本恵美子	東京都生活協同組合連合会 常任組織委員	
宮原恵子	特定非営利活動法人東京都地域婦人団体連盟 総務部 部長	
事業者委員		(4名)
小川高宜	東京工業団体連合会 専務理事	
栗山昇	東京都商工会連合会 副会長	
堀内忠	東京都中小企業団体中央会 専務理事	
間部彰成	東京商工会議所 理事・産業政策第二部長	