

メールでの申込み、契約着手金の支払いだけでは
売買契約は成立していないとされた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

Xは平成25年10月頃、知人であるYに、物件探し等について相談したところ、Yは自身の所有するマンションの一室を3080万円で売却すると申し出た。

Yは、本件建物は6000万円で購入したものであり、海がよく見えること、間取りが2LDKであること等について説明したが、所在地や名称については、個人情報だから教えない、内金を支払わなければ内覧も許可しないと主張しました。

Xは平成25年11月6日、Yの指定する口座に、売買代金の内金323万円余を送金しましたが、同月8日にかけて返還を受けたいと考えるようになり、Yに返還を申し入れました。

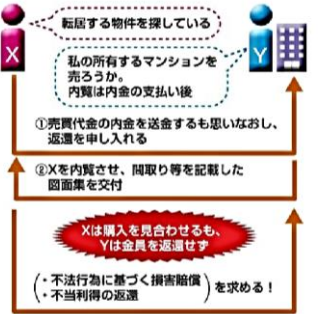
Yは同月10日、Xに本件建物を内覧させ、本件建物を含むマンションのカタログおよび間取りが記載された図面集、Xの依頼に基づき領収書(契約着手金として領収した旨記載)をXに交付しました。

Xは同月18日付で、Yに対し、本件建物の購入の決断を見合わせ、支払金の返還を請求する通知を送りましたが、Yがすでに売買契約は成立しているとしてその返還を拒んだため、Yに対して、不法行為に基づく損害賠償、不当利得の返還を求めて提訴しました。

【解説】

裁判所は次の通り判示し、Xの請求を認容しました。

(1) XがYに対し、平成25年11月4日、「マンション決めた」との電子メールを送信し、同月6日、売却契約着手金のご案内をいしますと記載されたYの電子メールの指示に基づき、金員を送金したことが認められる。そしてYは、同月4日に本件建物の売買契約が



成立し、そうでなくても、Xの前記電子メールが売買契約の申込み、Yの前記電子メールが売買契約の承諾に当たり、同月6日に売買契約が成立した旨を主張する。

(2) しかしながら、Xの前記電子メールには、「金額、図面、条件等、教えてください」とも記載されており、その条件について検討した上で購入を決めることを前提としたものと解されるため、前記電子メールをもって、購入の申込みまたはYからの申込みに対する承諾と評価することはできない。

(3) またYは、Xが本件建物を内覧した同月10日に至るまで、本件建物の正確な所在地、床面積等については伝えていなかったことが認められる。そうすると、Xが売買契約の目的物を特定するに足る情報が提供されていなかったといふべきであるから、この点において、同月4日と同月6日の時点で売買契約が成立したといふことはできない。

(4) 以上のことから、YはXに対し、不当利得として、本件金員を返還する義務を負う(東京地裁 平成26年12月18日判決)。

【総評】

本件では、売主が主張する売買契約の成立は認められず、買主の不当利得返還請求が認められています。契約締結の前に、買付証明書、売渡承諾書等を取り交わすケースもありますが、同証明書等の取交しをもって売買契約が成立したとは認められない等とする裁判例等もあるのでご留意ください。

～倉堀社長の本棚から見つけた書籍「人生の勇気ビジネスの知恵」についてご紹介～

ずらりと並べられた社長の本棚の中から、私がふと目に止まった1冊をご紹介します。それが「人生の勇気ビジネスの知恵」という本です！雑誌「プレジデント」の記事のなかから選りすぐった、経営者・ビジネスマン・学者・弁護士・コンサルタント・政治家と社会の第一線で頑張っている方の名言集が記載されています。とても心に響く言葉の数々に、私は勇気をもらいました。その中でも特に好きな名言をピックアップします！

～子は教えたようにはしない、見たように真似ると
いう意味の格言があります。親が意識して教え込もうとすると、
子供は反発するものです。大人は、子供の手本になろうなどと意識しないで、ただ自分のすべきことに黙々と
励めばいいのです。そこにこそ、一筋の気持ちで咲く花のような、自然の生き方があります。～松原泰道

～夢というのは見るものでも、語るものでもないと思うんですよ。夢
を叶えようとする意志が、その一瞬一瞬の
心意気が夢だと思うんですよ。～松本幸四郎

～親や教師は、まず子供たちに、「人は一人では生きていけないのだ」ということを教えてほしい。周囲の人たちと共存して、そのチームワークの中に自分の人生があると思えば、ストレスもなくなるはずだ。
～鬼塚喜八郎

～土地やカネは、先祖の遺産を継ぐなんてことで、人間に平等に与えられていないけど、時間だけは神様がだれにでも平等に与えてくださった。これをいかに有効に使うかはその人の才覚であって、うまく利用した人がこの世の中の成功者なんだ～本田宗一郎

◆6・7月においしい旬野菜◆

豚肉といんげんのペンネ

材料 (2人分)

ペンネ…150g
インゲン(3〜4cm長さ)…100g
豚もも薄切り…80g
塩・こしょう…各少々
オリーブ油…大さじ1(13p)
パスタの素…大さじ1(6p)
粉チーズ…大さじ1(6p)
こしょう…少々
松の実(軽炒り)…20g

(1)鍋に湯を沸かし、塩を加えてペンネをゆで途中で、いんげんを加え、同時に茹でる。
(2)フライパンにオリーブ油とにんにくを入れ炒め香りが立ったら豚肉を加え塩・こしょうで味を調える。
(3)1の水気をきいて(2)に追加粉チーズ・こしょうをまぜる。
(4)器に盛り、ちぎったパスタの素と松の実を散らす。

キャベツとじゃこのエスニック白和え

材料 (2人分)

キャベツ…1〜2枚
木綿豆腐…1/2丁
松の実…15g
ちりめんじゃこ…20g
白ごま…大さじ1/2
ごま油…少々
紅ショウガ…少々
ナンプラー…小さじ1
塩…少々

(1)キャベツは粗めの縦切りにして、塩をふってしばらくおきます。
(2)木綿豆腐はキッチンペーパーに包んで電子レンジで3分加熱し、皿をのせてしっかりと水気を絞ります。
(3)フライパンにごま油、ちりめんじゃこ、松の実を入れて熱火で炒め、軽く色づいたら白ごまを加えて炒めます。
(4)1の水気をしっかりと絞り、手で細かくつぶした2と細かくきざんだ紅ショウガ、3を合わせます。
(5)4にナンプラーを加えて混ぜ、塩で調味し、皿に盛ります。

キュウリ、レタス、アスパラガス、セロリ、ミツバ、タマネギ、インゲン、ニンジン、キャベツ、ピーマン

アスパラとチーズのサクサク春巻きスティック

材料 (10本分)

春巻の皮…10枚
アスパラガス…10本
ハム…10枚
チーズ…80g
水溶き小麦粉…適量
揚げ油…適量

(1)アスパラガスは16cmに切るよう、根元の部分を切り落とし、さっと塩茹でする。ハムは2枚に切る。チーズは20本できるように細切りにする。
(2)春巻の皮を1枚ずつはきつけてしし形に置き、対角線の少し上に半分に切ったハムを2枚横に並び、ハムの上にチーズ2本とアスパラガス1本をのせる。
(3)ハムを置き、ある方の春巻の皮を1/3ほど折り曲げ、左右の端を折れたまぐくると巻いて端を水溶き片栗粉で止める。
(4)180℃の油で全体がきつね色になるまで揚げる。

マヨで食べる醤油風味の肉詰めピーマン

材料 (2人分)

合い挽肉…250g
パン粉…大さじ2
醤油…大さじ1.5
卵…1個
こしょう…少々
ピーマン…6個
サラダ油…少々
酒…少々
醤油…小さじ1
マヨネーズ…適量
小麦粉…適量

(1)合い挽肉、パン粉、醤油、卵、こしょうを合わせて良く練り、しばらく置いて、なじませます。
(2)ピーマンは縦半分に切って、タネをとり、(1)の肉詰めを1個ずつ詰めます。
(3)12の肉詰め(1)をサラダ油を熱し、9を並べて弱火に、フタをして火を通します。
(4)フライパンにサラダ油を熱し、9を並べて弱火に、フタをして火を通します。
(5)反対側を焼いて、酒、醤油を回し入れて絡め、器に盛ってマヨネーズを添えます。

～頭の体操・なぞなぞタイム～

① 計算式が成立するように、マッチ棒を1本移動してください
(算術記号は変更できません)

$26+82=90$

30秒以内に分かった人は
お友達に挑戦して自慢しましょう

② 問：〇〇に入る
ひらがな2文字を答えなさい

$+$ → た
 $-$ → ひ
 $=$ → め
 $\div$ → 〇〇

～編集後記～

雨の合間に差し込む日差しや暖かさによる気温の変化が激しく、お出かけするにも天気予報を常にチェックしなければならない時期ですね。週末になると子どもたちも一生懸命でてるてる坊主を作りお祈りしています。雨の日はおうちでゆっくり読書でも…とはいっても子どもたちは満足してくれません。晴れたら晴れたでたまった洗濯物や大掃除をしたりと、毎年この時期は天気に左右されてしまいます。視界も雨で狭くなるかもしれませんが、運転の際にはどうかご安全に！気温の変化で体調を崩されることの無いよう、お身体には十分にお気を付け下さい。