

藤井正大法律事務所

- 弁護士 藤井正大 (fm24-5-7@x.age.ne.jp)
- 弁護士 堀大助 (hori@hey.ne.jp)

〒604-0866

京都市中京区両替町通丸太町下ル 船越デビル2F

TEL.075-255-6005 / FAX.075-255-4508

*本書は当事務所ゆかりの方々に最近の身近な法律問題についての情報を提供するものです。
*ご不明点などございましたらお気軽にお尋ね下さい。また、お近くに配信をご希望の方がいらっしゃいましたら、どうぞお知らせください(メール配信も可能です)。

No.8(H21.11.1) 交渉時の相手方の一言がきっかけになり、契約を結んだのだが、契約後、それが虚偽だと判明した。契約をなかったことに出来る? また、こんなことになるなら当時の会話を録音すればよかったと思うが、黙って録音するのは違法?

Q 私Xは、最近、新築マンションを購入。交渉時、担当者から、「近くに駅ができ、通勤に便利になりますよ。」と言われ、購入を決断しました。しかし、購入後、駅の計画など全くないことが分かりました。そうであれば、購入していません。業者は、「担当者はそんなこと言っていない」の一点張りです。どうすれば?



A ☆契約を無かったことに…

Xさんの場合、近くに駅ができることが、物件購入の重要なポイントになっているものと思われます。この点につき、真実と異なるのに、虚偽の説明をし、Xさんをその気にさせたのであれば、業者の責任は問われて然るべきです。手段としては、詐欺を原因とする契約の取消し(民法96条)や、錯誤に基づく契約の無効主張(同95条)などが考えられます(なお、近くに駅ができるということは、マンション購入の「動機」に関する錯誤ですが、判例は、動機が相手方に表示されていた場合などには錯誤主張を認めます。)。又、本件では、Xさんが消費者であることから、特別法である消費者契約法(4条)による取消しも考えられます。

契約が無くなれば、支払った代金は取り返せますし、改装工事代など、余計にかかった費用の請求もできる場合があります。その他、慰謝料の請求もあり得るでしょう。

☆言った、言わない…

もっとも、業者としては、「そんなこと言っていない」との姿勢を貫くでしょう。その場合、立証は大変ですが、Xさんと担当者の会話の録音テープがあれば問題は解決です。判例は、無断録音であっても、著しい反社会的な手段を用いて人格権の侵害を伴うものでなければ、裁判で利用することができるとしています。Xさんと担当者間の業務上の会話であれば許容されるのではないのでしょうか(詳しくは弁護士に!)。

(次回の話題) 昔、自宅を建ててもらった業者が倒産し、雨漏りが出たときの修理は全て自己負担でした。今度息子が家を建てるのですが、同じ目に遭わせたくありません。何とかいい手立ては? (H21.12.1 予定)