

●最近の判例から

「融資利用の特約」等の取り決めの有無が争われ、その特約の合意がなかったとされた事例

深堀 淳

本件は、福岡高裁平四(ネ)第一一七号(判例タイムスNo.八二六)で、福岡地裁平三(ワ)第一〇四四号の控訴審判決である。「融資利用の特約」の条項が成立していたかが、一審及び二審のいずれにおいても争点となっている。一審での判決を覆し、控訴審では、控訴人が勝訴し、判決が確定している。

一 事案の概要

Xら三名を売主、宅建業者Y社を買主として、平成二年六月二十九日に媒介業者である訴外Aの媒介により、土地売買契約書が締結された。売買代金一億三、〇〇〇万円、手付金は、一、三〇〇万円で契約日に支払い、残額一億一、七〇〇万円を翌三年四月三十日までに支払う内容であり、双方とも同一年七月三十

一日まではそれぞれ手付放棄又は倍返しにより契約解除でき、また、当事者の債務不履行による解除の場合の違約金は代金額の二割とすることとした。なお、本契約には、定型書式が用いられ、その中には、第一三条として、買主は表記の融資金を利用する場合、契約締結後、速やかに融資の申し込みをし、融資を否認された場合、表記期限内に契約を白紙解除できる旨の記載があったが、契約書書面の「融資の利用(有・無)」、「融資申込先」、「第一三条第二項の期日」の各欄は空欄とされていた。本件は、XらからYに対し、残代金支払いの不履行があったとして、違約金残金(手付金控除後)として一、三〇〇万円の支払いを求めた事案である。これに対しYは、融資が得られなかったため、融資特約により白紙解除したと抗弁した。

二 判決の要旨

Yは、Xらに対し売買代金一億三、〇〇〇万円の二〇%にあたる二、六〇〇万円から受領済みの手付金一、三〇〇万円を控除して得られる一、三〇〇万円の約定違約金を支払うこととする。

第一審での判決

第一審の判決では、Yにおいては、融資利用の特約を利用しない場合、契約書中の融資申込先等の該当欄を抹消する扱いであるのに、本件においては、先の抹消がされていないこと、Yの取引銀行が複数存在して、具体的な融資申込先等の欄が空白のままとされたこと、Xらも前記特約の排除に言及しなかったこと、融資否認を理由とする契約解除期間の記載がない場合、売買代金の支払時期まで解除できると解されることを理由に一二条の特約の成立を認め、Yの主張を採用し、Xらの請求を棄却している。

本判決での判断

本件は、一審と同様に、融資特約の存在の有無が本訴の争点となっている。しかしながら、本控訴判決は、一転して、これと反対に

一三条の特約の成立を否定している。

この第一三条所定の融資利用の特約の意味するところは、次のようなものと認められる。一般的に、不動産売買において、一旦、代金額と支払い期限が合意されたにもかかわらず、買主が何らかの事情によって、その代金を手当てできないときには、買主は債務不履行責任を負うのが、原則である。しかし、融資利用の特約は、融資が得られないことを理由に買主が無条件で売買契約を解除することができ、契約上の一切の債務から開放されるというものである。

つまり、買主にとっては有用なものと解されるが、売主にとっては、代金調達不能という買主側の責に帰すべき事由をもって売買契約が解除させられる。そして、買主の解除権行使が許される期間が長ければ、それだけ売主の法的地位は、不安定になるものである。

そう考えると、この特約の適用を受けるためには、Yが、売買契約書上の「融資の利用(有・無)」について、少なくとも記載すべきである。また、Yは、Xの法的地位の不安定を緩和するため、少なくとも解除権が行使できる期間を明らかにしなければならない。

以上により、判決は、本件では「融資利用の特約」について、当事者間に合意をみなか

つたと認めるのが、相当であるとしている。

本件は、買主が業者で、ローン特約を使ううとした点、やや珍しい事案である。売主は住み替えが目的であり、すでに本件土地上の建物の除去と新しい住宅の建築に着手している。判決は、この状況を踏まえ、解除権行使の許容期間は売主にとって重大な利害をもつのに、契約書に何も記入されていないのは、ローン特約の合意がなかった証拠であるといっている。

なお、買主業者が、周辺の地価や融資の見込みにつき十分に調査しないで契約しておくながら、おそらく地価の反落傾向を見て、履行に消極的となったことが、裁判所の心証を左右したのかもしれない。

ただ、判決の大前提は、買主が業者の場合に限られるものではなく、ローン特約は買主のためのものであるから、契約にはつきり書いておかないと、買主はローン条項による解除を主張できないといっている。一般の買主も十分に注意すべきであろう。

(調査研究部研究員)