

●最近の判例から

住宅金融公庫融資を受けて購入しようとしたマンションが融資要件を欠いていたため、売買契約が買主の要素の錯誤により無効とされた例

宮原 和宏

買主が物件を購入するに当たって、資金調達の方法として住宅金融公庫融資等の住宅ロ

ーンを利用する例は多い。ここでは、取引対象となった分譲マンションが専有面積の点で公庫融資の条件を満たしていないかったのに、設計変更等により融資対象となりうるとの説明により契約し、結局、融資が受けられなかったため、買主が要素の錯誤により売買契約を無効と主張し、これを認める判決が出たので紹介する（東京地裁・平成五年十一月二十五日、判例時報一五〇〇号・一七五頁）。なお、同様の判例として、買主が予定していた財形融資を受けられなかったことが要素の錯誤に当たるとされた判例もある。（東京地裁・平成二年三月二十七日、判例時報一三四五号・七八頁、ジュリスト九七六号・一〇五頁）

一 事案の概要

買主Xは、平成三年三月、分譲マンションの売主であるYとの間で代金四、五〇〇万円で購入を受ける旨の売買契約を締結し、契約と同時に手付金として百万円、その後中間金として二回（平成三年三月及び同年十一月）に分けて六五〇万円を支払い、合計七五〇万円を支払った。残代金の三、七五〇万円については完成引き渡し時に支払う旨を約していた。残代金のうち一、八五〇万円については、「住宅ローン融資予定額」との記載をしていた。

購入物件は、Y業者が青田売りで販売していた分譲マンションであり、面積が四九・一平方メートルとなっており、住宅金融公庫融資の適用対象物件ではなかった。しかし、「適用面積である五十平方メートルとの差が僅

少であることから、建築過程において生じる設計変更等により場合によっては適用物件となりうる可能性があるものであった（Yの主張）。しかし、最終的に公庫融資の適用がないことが確定し、買主Xは公庫融資を受けることができないことから、平成四年四月に契約解除する旨の意思表示を行った。なお、売主Yは、買主X（実際は購入の登録申込み手続、売主との折衝などを行っていたXの父親）に公庫の適用対象外であることは充分説明したと主張した。

売買契約書においては、「契約締結後、乙（売主）の責に帰す住宅金融公庫等住宅ローンの融資が実行されない場合に限り甲乙双方共第二三条違約損害金の適用を受けないでこの契約を解除することができる。」旨の規定がなされていたことから、Xは本条項に基づく契約解除の意思表示を主張し、また、併せて、Xにとって公庫融資を受けられるか否かは契約上重要な要素であり、この点に錯誤があったとし、解除に基づく原状回復ないし不当利得により支払い済の七五〇万円の支払いを求めて争ったものである。

二 判決の要旨

(1) 住宅金融公庫の融資を受けられない場合

の契約解除の合意の存在

前記契約条項について、Xは、「残代金三、七五〇万円のうち一、八五〇万円について住宅金融公庫の融資を利用し、右融資の実行がされないときは、X・Yとも損害金等の支払をすることなくして本件売買契約を解除することができ旨の合意がされた」と主張したが、判決は、同条項や一、八五〇万円について住宅ローン融資予定額との記載がされていること、また、重要事項説明書で「売主の責により住宅ローンが不成立の場合に限り、買主は——(中略)——本契約を解除することができる。」の各条項をもって、Xの主張するように「住宅金融公庫の融資」がされない場合、無条件で解除を許す旨の合意とは認められず、また、Xの主張する内容のような書面外の合意を認めることもできないとし、Xの主張を認めなかった。

(2) 売買契約が買主の要素の錯誤に当たり、無効である旨の主張

当該物件が公庫融資を受けられないものであったことについては、当事者間に争いが無いが、買主Xが「本件不動産の購入資金計画において公庫からの融資を受けることを前提としていたこと」、売主のYも、「本件不動産が床面積の点で当初から住宅金融公庫の融資

を受けられない物件であるのに、原告(X)に対しては公庫に提出する図面を操作することによって公庫の融資を受けることができるかのような説明をしていたこと」、「住宅金融公庫の融資手続も被告(Y)の側で代行して行う旨の説明をしていた」との事実認定がなされ、「これによれば、原告(X)に錯誤があったことは明らかである」としている。また、Y業者は、本件不動産が公庫融資の適用対象外であることを明確に説明したとの証言を行っているが、はっきりと説明していたかは極めて疑わしいものとしている。

このことが「契約上表示され、かつ契約の重要な要素であるといえるか」についても、一、八五〇万円について住宅ローン融資額と記載されており、これが住宅金融公庫の融資を意味するものであることは明らかであること、また、本件買主のような給与生活者にとって、自己居住用のマンションを購入する場合、銀行ローン等と比較して格段に条件の有利な公庫融資を受けることができるか否かは重要であることはいうまでもないものであることを指摘し、「したがって、本件の売買契約は原告(X)において契約の要素について錯誤があるから、無効である」とした。

判決は上記(1)及び(2)により、Xが支払い済みの七五〇万円の手付金等について、Yは返還すべき義務があるとした。

三 本判決の意義

本判決も、平成二年三月の東京高裁の判決と同様に、たとえローン条項がない場合であっても、買主がその代金の調達方法として住宅ローンの利用を予定していながら、当該融資が受けられないこととなった場合、買主の要素の錯誤により無効を認める内容となっている。

平成三年判決の場合には、敷地面積が百平方メートルに僅かに不足していたことが、融資を利用できない理由であり、本件と同様、融資条件を満たしていなかったことが原因である。この判決では、不動産業者について「住宅ローンのことについては、通常の売主よりは精通しているもの」であり、「後見的配慮に欠ける」ものとの指摘がなされている。売主である業者は専門的知識や情報において買主に対して優位な立場にあることに配慮したものであろう。

(調査研究部調査課長)