

○最近の判例から

ローン解除について、客観的障害がないのに
買主の随意の判断で融資を受けなかった場合は、
適用がないとされた事例

松尾 光章

売買契約のローン条項にもとづく約定解除権が発生しているか否かが買主と仲介業者との間で係争になったが、裁判所はローン条項につき、契約当事者の合理的意図解釈として、一般には融資を受けるについて客観的障害があるときに初めて買主に解除権を与える趣旨であるとして本件についてはローン条項にもとづく解除権の発生を否定した事例である。ローン条項についてその解釈に立ち入って判断した裁判例として紹介する。なお、ローン条項の成否自体を取扱った事案としては、福岡高判平四年十二月二十一日、判例タイムズ八二六号二三八頁や東京地判平五年十一月二十五日、判例時報一五〇〇号一七五頁がある。

一 事案の概要

買主Xは、平成四年四月二十五日、媒介業

者Yの媒介で、土地及び建物について、売買代金一、七五〇万円で購入主Aとの間で売買契約を締結し、手付金五〇万円を支払った。

Xは、残代金一、七〇〇万円の支払いについては、退職金（平成五年三月退職予定、退職金二、六〇〇万円）で一括して支払う予定で、本件売買契約に融資不成立の場合に契約が白紙解除される旨のローン条項を付した。

一方、Xは、Yに対する媒介手数料の支払いについては、①手数料は六〇万二、二五〇円とし、代金決済時まで支払う、②手数料の支払い義務は、中途解約の際も負うが、ローン条項により解除となったときは免れる、旨Yとの間で約定した。

そして、Xは、ローンの借入先についてはB銀行とし、自宅も追加担保することとした。ところが、Xの娘がたまたま刑事事件を起こ

し、その方の示談金五〇〇万円を支払うために、Xは勤務先のC職員信用組合から退職金の前借りをし、自宅の土地建物の権利証を同C信用組合に預けざるをえなかった。なお、それら土地と建物にはいずれも抵当権等の設定登記はなされていなかった。

そこで、Xは、Yに、「事故に遭い、自宅を担保に入れたので、住宅ローンの借入ができなくなった」と説明した。しかし、B銀行の担当者は、「Xあての融資は内定したが、自宅を担保に供さないで、融資条件を満たさな

い」と言っていた。その後、Xは、翌平成五年六月二十日、Aに対し、迷惑料二五万円を支払う約定で、本件売買契約を合意解約した。

このような経緯をへて、YはXに対し、媒介手数料の支払いを求めて訴えを提起した。Xはやむを得ない事情によりB銀行の融資が成立しなかったのであるから、ローン条項の適用があり報酬の支払い義務はないと抗弁した。

二 判決の要旨

裁判所は、次のように判示した。①本件ローン条項の借入先、返済期間、担保物件等の具体的内容は、契約書で特定されていないが、

「売買契約締結後、相当な期間内に、契約当事者の交渉を通じて特定する」ものであり、本件においては、B銀行が借入先となり、本件土地建物以外にXの現在居住する土地建物をも担保することに確定している、②本件ローン条項の「融資不成立の場合」については、「特段の事情がない限り、当該ローン条項は、予定された金融機関からの融資が実行されないことが買主にとって客観的な障害によるものであったといえる場合に買主に解除権を与える趣旨である」。本件の場合、退職金での一括返済が不可能になったかどうかは疑問であり、仮に一括返済が無理であったとしても、自宅を担保に供することは可能であり、収入面、家族の状況等からローンを返済していくことは十分可能と考えられ、客観的障害があったとはいえない。本件係争は、Xが購入の意思を喪失したことに起因するものといわざるを得ないとして、Xの抗弁を斥け、Yの請求を容認した。

三 まとめ

媒介業者の依頼者に対する報酬請求権は、特約がない限り、当事者間に売買等の契約が有効に成立すれば発生し、いったん成立した報酬請求権は、売買契約成立後売買当事者間

の不履行により売買が解除されたり、当事者間の合意、自己都合で解除されたような場合でも消滅しない。しかし、ローン条項付売買契約の場合は、「ローン不成立の場合には、媒介業者は受領した報酬を全額返還しなければならぬ」とされている。

本件は、当事者間では合意解約されている案件であるが、本判決はローン解約の判断基

準について特段の事情がない限り、客観的な障害の存在を必要とするという基準を明確にし、「融資を受けるについて客観的障害がないのに買主の随意の判断で融資を受けなかった場合は解除権がないとして、いわゆる「ローン壊し」の解除権を否定する判断を下した初めての判決であろう。注目すべき判決であると思われる。」

(調査研究部調査役)

○最近の判例から

借地権が存続するにもかかわらず、それが消滅したものと誤信して代金額が決定された土地売買契約は、要素の錯誤により無効であるとされた例

森下 清人

土地の売買において、借地人であった買主が、借地権は存続しているにもかかわらず、それが消滅したものと誤信して更地価格を基準に代金額を決定した土地の売買契約は要素

件は二件併合の裁判である。

一 事案の概要

の錯誤により無効とされた事例を紹介する。

(東京地裁平成六年四月二十五日判決・控訴<和解>判例時報一五二九号八六頁)なお、本

Xの父Aは、昭和四十六年十二月二十八日、Yに対し、土地(六四・五五㎡)を普通建物所有目的で期間二〇年と定めて賃貸し、Yは、同土地上に建物を建築した。