

●最近の判例から

ローン特約で解除期限が定められていない
場合の解除権の行使期間

(東京高判 平七・四・二五)

伊藤 隆之

本件は、住宅ローンの利用を予定した不動産売買において、ローンが実行されない場合には、買主は速やかにローン条項を適用して契約を解除するか、他の方法で資金を調達するかを選択すべきであり、相当期間経過後はローン条項による契約の解除権は消滅するとされた事例である(東京高裁 平成七年四月二五日 確定 金融法務事情 一四三九号九四頁)。これまでに、融資申込先、融資金額、解除権行使期間がいずれも空白のものについて、ローン特約の成立を認めなかった判決はあるが(福岡高判 平成四年一月二二日判例タイムズ 八二六号二三四頁)、融資申込先が特定して、解除権行使期間の定めのないものについての判決は、初めてである。

一 事案の概要

買主Xは、平成三年媒介業者Aの媒介で、

売主Yから、農地を宅地転用目的で買い受け、手付金七〇〇万円を支払った。残代金の支払は、農地法五条の農地転用許可後七日以内とされ、同許可は平成三年一〇月二五日に下りた。

Xは、残代金の調達を銀行融資によることとし、契約書上にも、Aの提案で、融資申込先のB銀行からXが融資を拒絶された場合、白紙解約することができ旨のローン条項を置いていた。なお、同解除権の行使期間については、定めはなかった。

しかし、Xの融資交渉は難航し、同年九月中旬B銀行から融資を拒絶された。

Xは、同年一月二〇日頃、残代金の支払期日を平成四年二月二九日まで延期してもらい、C銀行に融資の可否を打診したが、これも拒絶され、同年二月には資金調達の見込みは全く断られた。

結局、Xは、決着日の平成四年二月二九日、残代金を支払うことができなかった。

しかし、Xは、その後ローン条項による解除権を行使したとして、Yに対し、手付金七〇〇万円の返還を求めた。

第一審(浦和地裁 川越支判 平成六年一月二四日 判例集未登載)では、Xが敗訴し、Xは不服として控訴した。

二 判決の要旨

(1) ローン条項は、金融機関の融資諾否の判断に要する期間は一月程度であり、その程度であれば売主にさほど損害を与えないことを考慮して、金融機関の融資拒否の判断がされたときは、相当期間内に限り、買主に解除権の行使を認めたもので、相当期間経過後はローン条項による解除権は消滅し、これによる解除は許されない。

(2) ローン条項による無条件の契約解除がいつまでも許されるとすれば、本来履行期までに代金を支払うべき義務を負っている買主が、金融機関からの融資が受けられないという専ら買主側の事由に基づき、売主を長期間不安定な立場に置くことになる。従って、買主は、融資申込先の金融機関から融資を拒絶された場合には、他の方法で資金を調達するか契約

を解除するかを選択すべきである。

(3) Xは、平成三年一二月には資金調達の見込みを全く断たれたのであるから、遅くとも平成四年一月初旬にはローン条項による解除権は消滅した。

(4) よって、原判決は相当であるとして、控訴を棄却した。

三 まとめ

ローン融資を前提とした不動産取引において、売買契約の条項で金融機関の融資予定日及び契約解除期日が指定されていない契約も多い。本件判決は、ローン条項は、「無条件で契約を解除する権利を留保することを定めたものではなく、買主は、融資を拒否された場合、相当期間内に解除権を行使しなければ、以後は消滅する」とした注目すべき判決である。本件のようなトラブルを防止する意味で、金融機関の融資予定日及び契約解除期日は契約条項にぜひ入れておきたい。

(企画調整部調整第二課長)

●最近の判例から

住宅ローンの名義貸しと

民法九三条の類推適用

(最高判平七・七・七)

中野 信太郎

住宅ローンの名義貸しを銀行の貸付担当者が知っていたときは、消費貸借契約上の貸主としての保護を受けるに値せず、民法九三条但書の類推適用により、その返還を求めることができないとされた事例(最高裁判平成七年七月七日判決、金融法務事情一四三六号三一頁)。

一 事案の概要

Yは昭和五七年四月二日、X銀行から住宅ローン一、二〇〇万円を借り受けた。

本件借入れは、Aが、Bから注文を受けて建築したマンションについて、Yらの名義を借りて、X銀行から貸し付けを受け、Aの事業資金及び本件マンションの借入金の返済に充てることを計画し、Yがこれを承諾して、なされたものであった。

本件マンションの登記は、BからYらに移

転され、Xの抵当権が設定された。
本件住宅ローンの貸付金は、X銀行に開設されたY口座に振り込まれた後、Aによって引き出され、その返済は、Aが負担していた。しかし、昭和五八年二月、Aが倒産し、その返済が滞った。

Xは、Yらに支払を求め、民事調停に付されたが、不調に終わったので、本訴を提起した。

第一審は、XのYに対する貸し付けを認め、Xが勝訴した。

控訴審(名古屋高判平成六年一月三〇日、金融法務事情一四三六号三二頁)は、「本件貸付契約は成立しているが、Xは、本件貸し付けにより実質的に経済的利益を受けるのがAであり、Yは名義を貸したに過ぎないことを知りながら、Yに対して貸し付けを行ったのであるから、消費貸借契約上の貸主として法