

最近の判例から

(7)

ローン解約と買主の責任

(東京地判 平一〇・五・二八 判夕九八八一—一九八) 小林 誠吾

姉妹で不動産を購入し、姉が住宅ローンを

申し込んだところ、妹が連帯保証を拒み、かつ、姉の高血圧のため団体信用生命保険が否

決された場合に、ローンが実行されなかったのは、買主側の責めに帰すべき事由によるとして、ローン解約が認められなかった事例(東京地裁 平成一〇年五月二八日判決 確定判例タイムズ九八八号九八頁)。

一 事実の概要

買主X(Aの姉、会社役員)及びA(Xの妹)は、平成八年一月二七日、媒介業者Bの媒介で、売主業者Yから、横浜市港北区の本件土地建物を、一億二、〇五〇万円で買い受け、手付金一、〇〇〇万円を支払った。

Xは、本件売買代金の支払いにあたり、C銀行から五、〇〇〇万円の融資を受けることとし、本件売買契約にローン特約(解除期限

平成九年一月二四日)を付した。

Xは、平成九年一月一日、C銀行のローン申込手続を行った。

しかし、Aは、XのC銀行に対するローン申込みについて、連帯保証人となることを拒み、共同買受人となることまで、難色を示すに至った。

また、Xは、ローン申込みに必要な団体信用生命保険加入にあたり、当初高血圧で通院している事実を申告していなかったが、一月四日自主的に申告し、そのために診断書の指示、提出に手間取り、一月二四日の解除期限内に合うか微妙になった。

Xは、解除期限当日、Bを通じて、Yに対し、解除期限の一週間延長を申し込め、同日Yに一週間の延長と買主をXのみとすることを提案したが、Yは了承しなかった。

同日、同協議の途中、団体信用生命保険の

審査が否決された旨の連絡があった。

Yは、BにXの法定相続人を連帯保証人とする方法の検討を依頼したが、Xの法定相続人はAのみで、Aは、再度連帯保証人となることを拒んだ。

Xは、ローン条項に基づき白紙解約を主張し、手付金の返還を求めたが、Yが拒んだため、提訴した。

Yは、共同買主であるAがXへの融資の連帯保証人となることを拒み、融資が承認されなかったのだから、ローン解約は認められないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判決を下した。

(1) Aは、本件売買契約の共同買主であるから、Xのローン契約が締結できるよう協力すべき信義則上の義務を負っているのに、Xの連帯保証人となることを拒み、連帯保証型のローンを不奏功に追いやったのであるから、Aの行為は信義則上の義務に反する。

(2) そして、これと同じ時期に、Xが当初申告しなかった高血圧症を自主的に申告したことによって、団体信用生命保険の審査

が最終的に否決されている。

- (3) これらをあわせ考えれば、本件においてローンが実行されなかった原因は、X側の責めに帰すべき事由によるものといわざるを得ず、本件特約に基づくXの解約は許されない。

- (4) よって、Xの請求は理由がなく、棄却する。

三 まとめ

本件は、いわゆるローン条項特約による契約解除が認められなかった事例であるが、解除期限内に団体信用生命保険加入が否決されており、一般的にはローン条項特約による契約解除が認められるべきものである。

しかし、本件判決では、「Xが当初申告しないうでいた高血圧症を自主的に申告したことによって、団体信用生命保険の審査が最終的に否決されていること」は、Xの責めに帰すべき事由になるとした。疑問が残る判決である。

最近の判例から

(8)

他人物売買と買主業者の注意義務

(東京地判 平一〇・二・三 判時二六五六―九九)

小林 誠吾

他人物を売却した売主が所有権を取得できず、契約が解除された場合に、買主業者が媒介業者の調査義務違反により手付金等の損害を受けたとして、保証協会に対し、弁済業務保証金による弁済の対象となる債権の認証を申し出た事案において、権利関係の調査確認は第一義的には媒介業者が負うもので、買主業者が行わなかったとしても過失はないとして、その請求を認容した事例(東京地裁 平成一〇年五月二八日判決 控訴 判例時報一六五六号九九頁)。

一 事案の概要

買主業者Xは、平成六年二月七日、媒介業者B(Y保証協会の社員)の媒介で、売主A(Bの役員。Bの代表者bの父)から、土地建物をワンルームマンション建築転売目的で、五、八五七万円で購入受け(決済日四月末日)、

手付金五〇〇万円をAに、手数料一〇〇万円をBに支払った。

本件土地の登記名義はC、本件建物の登記名義はDであったが、Aは、本件物件はAが買い取っており、本件建物の居住者E(Cの弟)からは同年四月末日までに本件建物を明渡す旨の誓約を得ている、と説明した。

Aは、Eと本件土地について、また、Dと本件建物について、一月二〇日付で売買契約を締結し、本件契約締結の際その原本を持参した。しかし、本件土地については、Cの親族間で相続問題が解決しておらず、また、本件建物はDがEから譲渡担保で取得した物件であった。

Xは、同年二月二五日、本件建物明渡しに関するE作成の念書をとって、Aに中間金五〇〇万円を支払った。

四月末日を過ぎても、Eは建物を明け渡さ