

最近の判例から

(10)

ローン特約付売買の契約解除

(福岡高裁那覇支判 平二・八・三三 判時一七三三六〇) 森澤 達也

ローン特約付の不動産売買において、買主が遅滞なく必要書類等を提出してローンの申込をしたにもかかわらず、期限内にローンが実行されない場合には、改めて期限の猶予等の合意がされない限り、期限をもって当然に売買契約が解除になるとし、売主及び買主からの債務不履行に基づく損害賠償請求をいずれも棄却した事例(福岡高裁 那覇支部平成一年八月三十一日判決 確定 判例時報 一七二三号六〇頁)。

一 事案の概要

本件事案はやや複雑であるが、ポイントは次の通りである。

平成七年五月、買主Xは売主Yとの間で、沖縄県所在の土地(二三二.m)を代金一、七〇〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結した。Xは売買代金全額を銀行、公庫の融資を得

て支払うものとし、したがって売買契約には、「ローン借入れ不可能の場合には、Yは受領した金員をXに返還して売買契約を解除するものとする」との文言の特約(以下「本件ローン特約」という)が付されており、その期限は平成七年七月二二日と定められていた。

Xは、当初A銀行に融資を申込んだが、融資の承認が得られず、XとYはローン融資を得る期限を一〇月末日まで延長した。しかし、XはYに対し、一〇月末日を経過しても代金を支払えなかったため、Yは一月一三日本件売買契約を解除した(本件第一解除)。

これに対し、Xは、融資の内定は下りており、二月中旬には実行となる旨主張し、契約の履行を求めたものの、Yは既に本件売買契約は解除されている等と履行拒絶の意思を明確にしたことから、Yに対し売買契約解除の意思表示を行った(本件第二解除)。

なお、本件売買契約では、手付金五〇万円と定められていたが、Xの融資申込みが予定通り進まないこと等から、結局Yに交付されることはなかった。

以上の事実を前提に、XはYの債務不履行を理由に損害賠償を請求し(本訴請求)、YもXの債務不履行を理由に損害賠償を請求した(反訴請求)。

第一審(那覇地裁沖縄支判平一〇・九・四)は、Yに債務不履行があったとして、Xの本訴請求を認容し、Yの反訴請求を棄却したが、これを不服としてYが控訴した。

二 判決の要旨

(1) ローン特約の趣旨は、金融機関から融資を受けて土地建物を購入するにあたり、買主が通常の手続きとおり金融機関にローンの申込をしたにもかかわらず、一定期間内にローンが実行されない場合には、無条件(無賠償)の解除を認めるというものである。

(2) 本件においては、ローン実行の期限は定められているものの、解除権行使の時期や方法等の定めはなく、ローン特約の文言や重要事項説明の内容等を総合すると、右ローン特約は、Xが遅滞なく必要

書類等を提出してローンが実行されない場合には、改めて期限の猶予等の合意がされない限り、右期限の経過をもって当然に本件売買契約が解除となる旨を定めたいものというべきである。

- (3) したがって、Xが遅滞なくローン融資の申込をしている以上、期限内に融資が得られなかったことにより、当然に本件売買契約は解除されたものというべきであつて、売買代金の不払を債務不履行解除の原因とすることはできないから、本件第一解除はその効力を有しないといふべきである。

- (4) 他方、Yが右猶予後の期限（平成七年一〇月末日）の到来前に、本件売買契約の履行を拒絶したことを認めるに足りる証拠はなく、期限の経過した時点では既に本件売買契約が解除となつている以上、本件第一解除の意思表示等の履行拒絶をもって債務不履行であるといふことはできない。

- (5) よつて、Xの本訴請求及びYの反訴請求は、いずれも理由がなく、棄却する。

### 三 まつこめ

銀行、公庫のローン融資を得て、これを売

買代金に充てる方法で土地建物を購入するケースは多々見られるところである。このような場合、ローン特約が約定され、ローンが不可能となつて売買代金を支払えず、手付金等を没収されることのないよう、無賠償による解除が認められるのが一般的である。ローン特約は、効果の面では解除権留保型と解除

条件型に大別されるが、本件ローン特約は、文言上はむしろ解除権留保型とも考えられ、当然解除とはなつておらず、異論のあるところではあろうが、契約内容を合目的に解釈し、期限が到来すれば当然に解除になる（解除条件型）と判断した点が新しい判断といえよう。（調査研究部研究員）

### 最近の判例から

(11)

## 市街化調整区域についての虚偽の説明

（宮崎地判 平二二・一〇・一一 判例集未登載） 森澤 達也

市街化調整区域内に所在する土地付建物の媒介において、媒介業者が市街化調整区域の具体的な制限の内容についての説明をせず、

### 一 事案の概要

住宅の建替えが可能であるとの虚偽の説明を行つた事案において、業者に説明義務違反があつたとして、媒介業者及びその担当従業員に損害賠償の支払いを命じた事例（宮崎地裁 平成一二年一〇月一日判決 控訴 判例集未登載）。

買主Xは、平成七年一〇月、媒介業者Y<sub>1</sub>の媒介で、M市所在の土地付建物を買い受ける旨の売買契約を締結し、売買代金一、四〇〇万円を支払つた。

本件土地は、市街化調整区域に所在し、開発行為、建物の建築、改築等について都市計画法による制約があつた。