

最近の判例から (7)－ローン特約の説明義務－

賃貸マンションの売買契約において、融資利用特約が付されていないにつき、仲介業者の義務違反はなかったと判断された事例

(東京地判 平25.10.22 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

賃貸マンションの売買契約において、融資が得られず、結果手付金の放棄及び解決金の支払いを余儀なくされた買主が、媒介業者に融資特約を付すべき義務違反等があった等として損害賠償等を請求した事案において、買主は融資利用特約がないことを媒介業者より説明を受け、了承し売買契約を締結したと認められるとして、買主の請求を棄却した事例(東京地裁 平成25年10月22日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成23年11月26日、買主X1(原告 個人契約時88歳、のちX2がその地位を相続)は、買主側の媒介業者Y1(被告)及び売主側の媒介業者Z(訴外)の媒介にて、売主Y2(被告)のちに和解(賃貸マンション経営業)と、「売買代金：1億2400万円、手付金:1000万円、違約金：売買代金の10%、融資利用：無し、手付解除期日：平成23年12月22日、残代金支払期限：平成24年1月20日」の条件にて賃貸マンションの売買を行い、Y1に媒介手数料392万円余を支払った。

契約後、X1は金融機関に融資の申し込みを行ったが、平成23年12月2日に同金融機関より融資を拒絶された。

X1は、平成23年12月9日及び平成24年1月11日頃、Y1に対し本件売買契約を融資利用特約付き契約として再締結するよう求め

た。Y1はX1の要求をY2に伝えたがY2はこれに応じなかった。

X1は平成24年12月27日、Y1及びY2に対し、「①融資利用特約が付されていない錯誤があった、②売買契約当時軽度認知機能障害により意思無能力状態であった、③Y1らに、X1の高齢による判断能力の減退に乘じ契約を成立させた公序良俗違反があった」により、売買契約は不成立又は無効であるとして、またY1には「①融資利用特約の説明を十分に行わなかった義務違反、②X1の資産状況を把握せず、本件売買契約に融資利用特約を付さなかった媒介業者の誠実義務違反、③残代金履行前に融資利用特約を付すよう努力すべき義務違反」等があったとして、Y1に対し媒介手数料の、Y2に対して手付金の返還等を求め訴訟を提起した。

Y2は、支払期限においてもX1の残代金の支払いがなかったことから、平成24年2月7日に売買契約の解除を、同年3月9日にX1に対して違約金の残額240万円及び遅延損害金の支払いを求めて反訴を提起した。

平成25年5月の相続によりX1の地位を承継したX2は、同年6月にY2と、X2が手付金返還請求権を放棄し解決金200万円を支払うことにより和解をした。

同年8月X2は、媒介手数料の返還請求等に加え、Y2に支払った1,200万円及び遅延損害金の請求をY1に対し行った。

2. 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、X2の請求をすべて棄却した。

(1) 本件売買契約の不成立、無効について

X1は、本件契約締結当時88歳で、平成24年2月付で自己の財産の管理処分には常に援助が必要である旨の診断がされている。

しかし、X1は自ら訪れて不動産の購入を申し込み、銀行と融資交渉し、Y1より説明を受けた上で、資金計画書、不動産購入申込書、本件売買契約書等に署名押印し本件契約を成立させていることから、年齢及び軽度の認知機能障害による判断能力のやや低下は認められるものの、事理弁識能力がなく意思無能力であったとまではいえず、またY1らがX1の判断能力の減退に乘じて本件売買契約を急ぎ締結させたことも認められない。

よって、X2の本件売買契約の不成立、錯誤、意思無能力、公序良俗違反の主張には理由がない。

(2) 融資利用特約に関する説明義務違反等

X1は、融資が受けられなくても手持ち資金で購入する旨述べ、融資利用予定なしと購入申込書に署名押印をしてY1に提出しており、また2度にわたって融資利用特約がないことの説明を受け、契約時にはY2が融資利用特約が付されていないことについてX1に確認をしていることが認められる。また、X1に本件売買代金支払いの資力を疑わせるような事情も特になかったことから、X1が高齢であったことを考慮しても、媒介業者であるY1に、融資利用特約に関する説明義務違反、誠実義務違反は認められない。

また、融資利用特約のない契約として本件売買契約が有効に成立している以上、契約締結後の契約条件変更の申入れにY2が応ずべき法的義務はなく、よってY1はX1の申入

れをY2に伝えれば足り、それ以上積極的に交渉する義務はないことから、残代金履行前に融資利用特約を付す努力義務がY1にあったとするX2の主張には理由がない。

3. まとめ

個人の買主にとって融資が得られなければ購入は実質不可能となることから、融資利用特約は売買契約における重要な要素であり、媒介業者は買主に対し、媒介契約上の注意義務に基づき説明・助言を行う必要があると解されている。(媒介業者にローン特約を付すべき注意義務が認められた事例 大阪高裁 H12.5.19 RETIO47-61、住宅ローン特約による解除期限内の融資可否につき助言を怠った媒介業者に債務不履行責任が認められた事例 東京地裁 H24.11.7 RETIO90-136)

本件は、買主の資金計画及び融資利用の必要性について書面にて確認を行い、重要事項説明及び売買契約書の読み合わせにより再度その意思を確認し、また売主の賃貸業者も契約時において融資利用の可否につき確認していたこと等からその責任を果たしていたと立証された事例であるが、融資特約を付さない契約でのトラブルは多く見られることから、買主の意思確認は慎重かつ確実にを行う必要があること、また万が一の後日の紛争防止対策として、顧客との交渉記録(営業日誌等)を残すことが重要であることに留意されたい。

また、売主宅建業者の融資利用特約に関する裁判例として「不動産業者売主との中古住宅の売買契約において、買主が予定の財形融資が受けられなかったことは錯誤に当たるとされた事例 東京高裁 H23.27 RETIO19-30」があり、あわせて参考とされたい。

(調査研究部調査役)