

最近の裁判例から (1)－融資利用特約による契約解除・手付返還－

買主が融資申込手続きを怠ったとして融資利用特約の適用を拒む売主に対して、買主の契約解除・手付金返還請求が認められた事例

(東京地判 令4・2・28 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

買主の帰責事由により銀行融資を断られ、他銀行への融資申込手続きも怠ったとして、融資利用特約の適用を拒む売主に対して、買主に融資申込手続きの努力義務や帰責事由はなかったとして、融資利用特約による契約解除・手付金の返還が認められた事例（東京地裁 令4年2月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

弁護士である買主X（原告）は、投資目的で売主Y（被告、不動産会社）から土地を1億1千万円で購入することとして、売買契約を締結し、手付金500万円をYに交付した。

売買契約書では、融資利用特約について、次のように定められていた。

①買主は契約後速やかに融資申込手続きをする。②融資承認取得期日までに全部又は一部の金額につき承認が得られないときは契約を解除できる。③契約が解除されたときは、受領済みの金銭を速やかに返還する。融資申込先：A銀行支店、他、融資金額：3億7千万円、契約解除期日：令和2年2月28日

XはA銀行支店の担当者に融資審査のための書類を提出した。その一週間後に担当者から「融資を進めたいが、Xの弁護士会における懲戒請求の状況によっては本部審査の結果、融資が拒絶される可能性がある」との説明を受けた。なお、Xは代表となっている弁

護士法人の関係で所属の弁護士会において懲戒請求を受けていた。同事実は新聞等で報道されたこともあり、銀行担当者も売主も知っていた。

その数日後に、Xは、A銀行から融資否決の通知を受けた。そこで、Xは、他の金融機関3行に融資について電話相談を行ったが、いずれも融資に向けた返答を得ることはできなかった。

Xは、融資利用特約の契約解除期日までにYに通知し、契約解除及び手付金の返還を求めたが、Yはこれに応じなかったため、Xは訴訟を提起した。

これに対し、Yは、Xは資金調達に向けた合理的な努力義務を怠った、また、Xが本件資金の融資を得られなかったことがX自身の帰責事由に起因すると主張し、反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

(特約に基づく解除の可否)

Xは、売買契約の締結に際し、A銀行に融資審査を申し込み、A銀行の本部審査が行われたものの、令和2年2月20日頃までに融資を拒絶され、同月26日までにA銀行以外の複数の金融機関に融資の相談をしたが、いずれも融資に向けた返答を得られなかったことから、同月28日の融資承認取得期日までに融資を受ける見込みがなかったことが認められる。以上の事実は、Xが融資承認取得期日ま

でに融資の承認が得られなかった場合に当たると認められるから、Xは融資利用特約に基づき、売買契約を解除することができるというのが相当である。

(Xの努力義務懈怠の有無)

Xは、A銀行の融資審査に際し、求められた資料を提出しており、必要な資料の提出や説明を怠ったような事情は認められない。XがA銀行支店担当者から、懲戒請求の状況によっては本部審査の結果、融資が拒絶される可能性がある旨示唆されていたことを踏まえても、Xが懲戒請求に関して積極的な説明を行わなかったからといって、直ちに、融資利用特約の適用を否定すべき程度の努力義務の懈怠があったということとはできない。

また、XとYが融資利用特約を合意するに際しては、Yからの要望により、A銀行以外にひとつ以上の金融機関に融資を申し込むことを予定して、特約の「融資申込先」欄の「A銀行支店」の後に「他」との文言が付されたことが認められる。

Xが最も融資が得られる可能性の高い金融機関がA銀行であると考え、実際にも当初はA銀行支店担当者からは融資に前向きな意向を示されていたことから、他の金融機関に対して融資の申込みや相談等を行うことなく、A銀行の本部審査の結果を待っていたことが、不合理な対応であるとまでは認められない。

加えて、XがA銀行から融資を拒絶された後に、三つの金融機関に融資の相談を行ったものの、電話相談の段階で融資に向けた返答を得られなかったことにも照らすと、Xが融資利用特約に基づいて、期待される資金の融資に向けた合理的な努力を怠ったということとはできない。

(Xの帰責事由の有無)

A銀行では、融資申込みの当初から、弁護

士会でXに関し懲戒請求に係る手続きが行われていたことを前提に、融資審査が行われており、Yにおいても、売買契約締結の当時、Xが懲戒請求を受けている事実自体は認識していたことが認められる。そうすると、融資利用特約は、Xが懲戒請求を受けている事情を前提に合意されたものということができるから、同事情が融資拒絶の原因となっていたとしても、Xに特約による解除が許されないというべき程度の帰責事由があるということとはできない。

3 まとめ

融資利用特約については、当機構の電話相談においても消費者及び事業者から照会を受けることが多い。これらの照会については、契約書の特約の内容や条件が不十分なためにトラブルの原因となっているものもあり、契約解除期日は明確にすることはもちろん、融資申込先となる金融機関の具体名（複数ある場合は全部の金融機関名）、更に、融資期間や予定融資金利など買主の融資返済に影響を与える事項についてもできる限り明確に示しておくことが望ましい。

また、本件の類似事例としては、「買主が金融機関から意図した融資を受けられなかったため、融資利用特約に基づき契約解除をして手付金の返還を求めたところ、売主及び媒介業者が、買主はノンバンクからの融資が可能であったにも関わらず融資審査に必要な手続きを怠ったとして、損害賠償請求（反訴）を提起した事案において、買主の契約解除・手付金返還が認容された事例」（東京地判平16・7・30 RETIO62-060）があるので参考にされたい。

(調査研究部次長)