

最近の判例から (1)－ローン特約条項による契約解除－

マンションの一室の売買契約におけるローン特約条項による契約の解除について、買主の請求が認容された事例

(東京地判 平28・11・22 金融法務事情2062-74) 西崎 哲太郎

マンションの一室の売買契約において、銀行融資承認取得期限までに承認が得られなかった買主がローン特約条項に基づき売買契約の解除と手付金の返還を求めた事案において、ローン特約条項に定める手付金返還拒絶事由やそれ以外に法的に支払を拒否しうる事情があるとはいえないとして、買主の請求を認容した事例（東京地裁 平成28年11月22日判決 認容 控訴 金融法務事情2062号74頁）

1 事案の概要

原告X夫妻は、平成27年9月、売主宅建業者Yとの間で、Y所有のマンション一室を代金4780万円で買い受ける旨の不動産売買契約を締結し、手付金100万円を支払った。残代金4680万円と諸費用は銀行から借り入れ、平成27年10月末日までに支払う予定だった。

X夫妻は、売買契約に先立ち、銀行に住宅ローンの事前相談を行い、A行からは総額5040万円、B行からは総額5030万円で正式申込を受け付ける旨の回答を得ていた。

本件売買契約書では、融資金額は都市銀行より総額5020万円、融資未承認の場合の解除期限は平成27年10月23日とし、下記のローン特約条項が記載されている。

<ローン特約条項>

- 1 買主は、この契約後すみやかに、表記の融資のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。
- 2 前項の融資の全部または一部について承認を得られないとき、買主は標記の融資未

承認の場合の契約解除期限10月23日までであれば本契約を解除することができる。

- 3 前項によってこの契約が解除された場合、買主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
- 4 買主自主ローンの場合、買主は、融資利用に必要な書類を9月30日までに金融機関に提出し、その提出書類の写しを売主に提出しなければならない。買主が必要な手続きをせず提出期間が経過し、売主が必要な催告をしたのち標記の融資未承認の場合の契約解除期限10月23日が過ぎた場合、或いは故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資の全部又は一部について承認が得られなかった場合には、第2項の規定は適用されないものとする。

本件売買契約の際に、X夫妻はYから、本件マンションの東側に8階建てのマンションが建築される予定であるとの説明を受けた。

その後、X夫妻は、ローン事前相談を行ったA・B行に加えて、C行にも住宅ローンの正式申し込みを行った。その金額は、A行5140万円、B行5120万円、C行5080万円と、いずれもローン事前相談時の金額及び売買契約書記載の融資金額を上回る金額だった。

審査の結果、A・C行は、X夫妻に対して融資を承認しない旨を通知し、B行は審査結果を解除期限である同月23日までに回答しなかったため、同日、X夫妻はYに対して、ローン特約条項に基づき本件売買契約を解除する旨通知すると共に、手付金100万円を返金

するように求めたが、Yが手付金返還を拒否したためX夫妻が提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、X夫妻の請求を認容した。

(1) ローン特約条項該当性

Yは、X夫妻が故意に既存の借入れを銀行に申告せず、虚偽の証明書等を提出したことにあたる旨主張するが、その債務の内容は13万円弱の携帯電話の割賦代金であり、これを申告しなかったことを理由に融資の全部の承認が得られなかったとは認め難い。

(2) ローン特約条項の不適用

Yは、X夫妻が事前相談を前提として本件売買契約を締結し、その契約書に融資金額を5020万円と明示したにも拘らず、事前相談の金額を超えて融資を申し込んでいるのであるから、信義則上、ローン特約条項を適用する前提を欠くと主張するが、5020万円を本申込みの上限とする記述は存在せず、保証料等の諸費用部分を合理的な理由により増額して申し込むことには相当性があり、その増額幅も小さく、本件売買契約の合意として許容されているというべきである。

(3) ローン特約条項の濫用

Yは、X夫妻が本件マンションの東側に8階建てのマンションが建築されることを了解して売買契約を締結したのに、後になって眺望が気になり白紙解除したいと申し出たところ、Yから手付金を没収すると言われ、銀行からの融資の承認を得られなければローン特約条項により契約を解除して手付金の返還を受けられることに着目し、敢えて事前相談で承認されていた額を超えて融資申込みをしたのであるから、権利の濫用であると主張するが、上記の通りX夫妻の本申込みには合理性、相当性があるからYの主張は認められない。

また、Yは、銀行が事前相談で承認したのに本申込みで否認することは考え難く、X側に問題があったと主張するが、銀行側の正式審査により融資が得られないことは起こり得ることであり、本事案でX夫妻の帰責性がある事情により本申込みを承認しない旨決定されたことを認めるに足る証拠はない。

3 まとめ

買主において、予定していた金融機関からの融資が得られなかったために、売買代金が支払えず、支払義務違反を理由に手付金等が没収される等の結果が生じることは、買主にとって極めて酷な事態となる。このような観点から、買主の責に帰しない事由により融資が得られなかった場合に、買主保護のために売買契約解除を認めるというのがローン特約条項の趣旨と言われている（東京地判 平9・9・18 判例時報1647-122）。

本件のように、金融機関から融資が得られなかったことが、買主において客観的な障害（客観的資金不足）によるものとして、買主のローン解除が認められた事案として、事前審査で説明していた自己資金が用意できず、本審査において、融資申込みを取り下げた買主のローン解除を認めた事例（東京地判 平23・6・22 RETIO85-88）、ローン期間を70歳とする融資の申込みが否認された買主に対し、ローン期間を75歳として申し込む義務があったとする売主主張を棄却した事例（東京地判 平9・9・18 RETIO42-52）、都市銀行より融資を断られた買主に対し、ノンバンクにも融資申入れをする義務があったとした売主主張を棄却した事例（東京地判 平16・7・30 RETIO62-60）等があるので、あわせて参考としていただきたい。

（調査研究部主任調整役）