
 最近の判例から (3)－ローン特約－

ローン特約に基づく売買契約の解除に伴う買主の売主に対する手付金の返還請求が認められた事例

(東京地判 平28・4・14 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

法人間取引で、買主が、売買代金に係る融資が得られなかったため、売主に対して、融資利用特約に基づいて売買契約を解除したと主張して、手付金の返還を求めた事案において、その請求が認められた事例（東京地裁平成28年4月14日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X株式会社（原告）及びX代表者は、平成26年6月10日、仲介業者Aを通じ、売主Y株式会社（不動産業者：被告）と本件不動産について、売買代金を2億円として、下記の内容の売買契約（本件売買契約）を締結し、同日、Yに対し、手付金として1000万円（本件手付金）を送金した。

○融資利用の特約：17条 ①買主は、本件売買契約締結後速やかにその融資の申込手続をする（1項）。②融資承認取得期日である平成26年6月27日までに、買主が前項の融資の全部又は一部の金額につき承認が得られないとき、又は否認されたとき、買主は、売主に対し、契約解除期日である平成26年6月27日までであれば、本件売買契約を解除することができる（2項）。③前項により本件売買契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にて速やかに返還する（3項）。

○本件別紙特約5条 ①買主は、平成26年6月27日までに融資申込先を確定させ、売主に通知するものとする（1項）。②買主は、

融資が否認された場合、融資申込先から否認を証する書類を取得し、売主に通知するものとする（2項）。

売買契約に先立ち、Aは、平成26年6月5日、Yに対し、「融資申込先 甲銀行法人営業部若しくは乙信用金庫丁支店」などとする売買契約書の案文を送付したが、Yが融資利用特約を入れることに難色を示し、Y側の仲介業者であるBが、融資申込先について、上記の2か所に限定しないものに変更することを求めたため、Aは、同月8日、本件別紙特約5条1項に該当する記載を加えた上で、申込先を「指定金融機関」から「都銀・地銀等」に変更した。

Xは、同月9日より前に、甲銀行法人営業部の担当者から、融資は難しいとの連絡を受けたため、同行への融資の相談は打ち切る旨Aに伝え、AはBにその旨を伝えた。同月9日、Aは、BとYの事務所を訪れ、売買契約の内容について話し合い、Yの要望を受けて本件別紙特約5条2項を契約内容に追加した。

Aは、同月26日、乙信用金庫丁支店からの融資が否認されたとの連絡を受け、同支店の担当者の作成した、融資が否認されたことが分かる書面（本件回答書）を受領した。

同月27日、Aは、BとYの事務所を訪れ、Yに対し、Xは本件売買契約を解除すると伝え、本件回答書をYに提示した。

Xは、平成26年8月20日、Yに対し、本件売買契約17条3項に基づき、本件手付金の返還を求める旨の通知書を発送したが、Yはこ

れに応じず、Xは、本件手付金及び遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Xは、融資承認取得期日である平成29年6月27日までに、乙信用金庫丁支店からの融資を否認されているから、本件売買契約17条2項に該当し、契約解除期日である同日までであれば、同項に基づいて本件売買契約を解除することができる。そして、Xは、同日、Aを介しYに対し、本件売買契約を解除する旨を伝えているため、同日、本件売買契約は解除されたというべきである。したがって、Yは、Xに対し、本件手付金を返還する義務を負う。

(2) 本件別紙特約5条2項は、融資が否認されたことについて虚偽の報告がされることを防止するために設けられた規定であると解される。他方、本件売買契約17条2項に規定された解除の要件として、本件別紙特約5条2項による書類を取得して売主に提示することは挙げられていないから、上記書類の提示がない限り、本件売買契約を解除することができないとは解されない。そして、XとYとの間で、本件売買契約17条2項による解除をするためには、本件別紙特約5条2項による書類を提示することが必要であるとの合意がされたことを認めるに足りる証拠もない。

なお、本件回答書は、融資申込先からの融資の否認を証する書類であるといえるから、本件別紙特約5条2項の書類に該当するといふべきである。

(3) Yは、甲銀行法人営業部、乙信用金庫丁支店及びノンバンク等の金融機関の少なくとも3か所に融資の申込みをし、融資が否認されたことを証明する書類は、申込みをした全

ての金融機関から取得すべきであると主張するが、XとYとの間で、少なくとも3か所の金融機関に融資の申込みをするとの合意がされたことを認めるに足りる証拠はない。

また、Yは、X代表者も融資の申込みをする義務があり、その申込みがないため本件融資利用特約による解除の要件は履行されていない旨主張するが、XとYとの間で、X代表者が、Xとは別に融資の申込みを行うこと自体が予定されていたとはいえない。

(4) 以上のとおり、本件融資利用特約による解除の要件が履行されていないというYの主張は、いずれも理由がないものである。

よって、Xは、Yに対し、本件手付金100万円及びこれに対する請求の日の翌日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金を請求することができる。

3 まとめ

本件は、法人間の取引においてローン特約による解除が認められた事例であるが、買主側の主張がほぼ採用され、手付金の返還等が命じられている。

本件では、金融機関の担当者が作成した書面は融資申込先からの融資の否認を証する書類であるといえるとされたが、実務では同種の書面が作成されないこともあり、融資の否認を証する書類に係る、左記(2)の判断は実務上も参考になるものと思われる。

なお、ローン特約に基づき売買契約が適正に解除されたにもかかわらず、売主業者が手付金の返還に応じない場合は、不当な履行遅延（宅建業法44条）として行政処分の対象になるとされている。

また、ローン特約をめぐるトラブル防止のため、申込金融機関や利用条件等は、具体的に約定し説明しておく必要があることは、従来から指摘されているとおりである。