

最近の判例から

住宅ローン特約に基づく契約解除と物的事情

(東京地判 平八・八・二三 判時一六〇四―一二五) 大野 正和

ローン特約のある売買契約において、買主の住宅ローン申し込みが物件の物的事情を理由に否決されたため、売主に対しローン特約に基づく契約解除を申し入れ、支払済みの手

付金等の返還を求めたが、売主はローン特約の適用は人的事情に限られるとして手付金等を返還せず、買主の債務不履行を理由に契約を解除し、違約金の支払いを求めた事案において、本件ローン特約は人的事情に限らず、物的事情にも適用されるとして、ローン特約に基づく契約解除を認めた事例(東京地裁 平成八年八月二三日判決 判例時報一六〇四号 一一五頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成七年七月二日、業者Aの媒介により、売主Yから中古戸建住宅を代金四、三〇〇万円で購入し、同日手付金一〇〇

万円を、同月二四日中間金三三〇万円を支払った。

残金三、八七〇万円については、住宅ローンで三、四四〇万円を借り入れる予定とし、本件売買契約にあたり、①Xは、本件売買契約締結後、遅滞なくローンの申込み手続きをとるものとする、②融資が否認された場合、あるいは金融機関との金銭消費貸借に関する保証委託契約が成立しないとき、買主は無条件にて本件契約を解除することができる、③ローン特約の解除期限は平成七年八月一四日とする、旨のローン特約を締結した。

Xは、同年七月二五日、取引関係のあるB銀行に住宅ローンを申し込んだ。

しかし、XはBの担当者から、①Bが提携する住宅ローンの保証会社Cから、本件物件は短期間に何件もの会社及び個人に正当な売買という形態を取らずに所有権移転が行われ

ている不明点の指摘を受けている、②本件物件に訴訟提起の原因とする予告登記とその抹消がなされている点につき、説明を求められた。

Xは、Aを通じてYから本件土地建物の和解調書入手し、Bに交付したが、同年七月九日、BはXに対し、Cから本件住宅ローンについて保証できない旨の通知が来ており、Bとしては融資できない旨、回答した。

Xは、八月一四日、Aを通じてYに本件ローン特約の適用により本件契約の解除を申し入れた。

しかし、Yがこれに応じないので、XはYに対し、ローン特約に基づき支払済みの四三〇万円の返還を求めて、本訴を提起した。

これに対してYは、①Xはローン実行について真摯な努力をすべき義務があり、Bに申し込んだだけで足りるものではない、②本件ローン特約は、Xの借受人適格に関する要件(Xの返済能力等属人的要素)を定めたもので、本件土地建物の物的事情による否決はこれに入らない、③また、Xは当初ローンは絶対に大丈夫と豪語していたから、ローン特約の適用は、信義則上許されないとし、Xに対し違約金の残金四三〇万円を求めて、反訴を提起した。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次ような判断を下した。

- (1) Xは、Bから住宅ローンの貸付けを受けることを予定し、申込みをしたにもかかわらず、Cから支払保証委託契約の締結を拒まれ、そのためBからの住宅ローンの貸付けも拒まれたのであるから、本件ローン特約により、本件契約を解除することができ、
- (2) Xは、本件ローン特約の申込み義務を果たしており、金融機関の拒否理由が正当か否かというXが関与しない事項についてまで責任を負わなければならないものではなく、
- (3) ローンを利用して不動産を購入しようとする者にとっては、ローンを受けられない理由が購入者の属人的要素であるか、目的物の物的事情によるものであるかにかかわらず、ローン貸付けが受けられない以上、代金支払いに窮することになり、売買契約を解除する必要性があり、
- (4) ローン特約は買主の利益のために付されるものであるが、Yは本件売買契約において、ローン特約を付すことに同意したものである以上、Xがその要件を満たして本件

ローン特約の適用により解除を主張することとは、信義則上許されないものとはいえないとして、

- (5) Xの請求を認容して、Yの反訴を棄却した。

## 三 まとめ

本件は、土地建物の売買契約におけるローン特約とは、買主の属人的事情だけでなく、目的物件の物的事情によるローン否決の場合にも適用されるものであり、買主は、ローンが否決された以上、売買契約を解除することができる」と示された事案である。

関連する判例として、ローンが実行されない場合には売買契約を解除できる旨の合意の成立を否定したが、要素の錯誤により契約が無効とした事例があるが（東京地判 平五・一一・二五 判時一五〇〇一七五）、本件は、ローンが受けられない場合に解除を認めたと特約に基づき、解除を有効とした裁判例として参考になろう。

（調査研究部研究員）