

最近の判例から

(5)

ローン解約と真摯な努力義務

(東京地判 平九・九・一八 判時一六四七一一二二) 一木 卓馬

買主が住宅ローンを申し込んだが、融資基準を満たさないため、融資を受けられず、ローン解約をした事案について、同申込みに媒介業者の関与がなく、かつ、75才までのローンの申込みをしていなくても、買主は真摯な努力義務を尽しているとして、同解約を認め、売主業者に手付金の返還を命じた事例(東京地裁 平成九年九月一八日判決 確定 判例時報一六四七号一二二頁)。

一 事案の概要

買主X(国立研究所研究官、五三才、年収九六〇万円)は、平成七年一月二八日、媒介業者Aの媒介で、売主業者Yから、土地(一六七・七一坪)建物(二階建一三三・〇三坪)を、一億二、〇〇〇万円(支払期限四月一日)で買い受け、手付金一、〇〇〇万円を支払った。

Xは、本件売買代金の資金調達について、当初住宅ローン五、五〇〇万円、共済融資一、五〇〇万円、自己資金二、七〇〇万円、つくばの所有地売却金三、〇〇〇万円を計画し、本件契約にローン特約(解除期限二月一七日、申込先はXの希望する金融機関)を付した。

Xは、当初B信金の融資を申し込んだが、期限内のローン審査が間に合わなかったため、二月二七日、Yと協議して、① 特約期限を三月二三日とする、② 申込先は、C銀行及びD銀行とする、③ 融資金額は五、〇〇〇万円とし、変動金利とする、④ 償還年数は融資申込先の最長年数とする、内容の合意書を交わした。

Xは、二月二八日C銀行銀座支店、新橋支店、二九日D銀行数寄屋橋支店、三月二日同築地支店に申し込んだが、融資基準では、完

済時の年齢が七〇才で、年間返済額の対年収比が三五%(D銀行にあっては四〇%)以下であるとして、断られた。

Xは、三月一三日、C銀行渋谷ローンセンターに、七五歳までの大型ローンの可否を問い合わせたが、年間返済額の対年収比が三五%を超えているとして、拒否された。また、Xには、同ローンに必要な保証人がいなかった。

また、Xは、D銀行の七支店にも同様問い合わせたが、七才からは団体生命保険の適用がないので、審査が通るのは異例であるとの回答を受けた。

Xは、三月一八日、電話で、また、翌三月一九日書面(融資申込に関する事実経過を記載している。)で、ローン解約を通告し、四月八日手付金一、〇〇〇万円の返還を求めたが、Yが本件解約は無効であると争ったので、Xは、本件訴訟を提訴した。

Yは、① Xは金融機関に対して真摯な申込みをしておらず、② Aを関与させず、③ 七五才までの融資の申込みを行わなかったから、ローン解約はできないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断

を下した。

- (1) Xは、本件合意で定められた融資機関に申込手続を積極的に払い、融資が受けられるよう努めたが、いずれも融資基準に満たないとして断られたもので、Xは真摯な努力を尽くしており、Xの責めに帰すべき事由により融資が否認された場合に当たらないとし、
 - (2) Aの関与なく行ったことについては、本件においては、申込手続のAの代行又はAと共同して行うべき旨の合意は成立しておらず、一般に媒介業者と一緒に申込手続を行うことが多いとしても、当該合意をしていない限り、それは事実上の便宜に過ぎないとし、
 - (3) 七五才までの融資については、Xは、年間返済額の対年収比が四〇%を超え、保証人がおらず、かつ、七〇才を超えると団体信用生命保険に加入することができないのであるから、融資条件を満たさないことは明らかであるとし、
 - (4) 従って、Xがローン解約したことには理由があるとして、Xの請求を認容した。
- なお、Yは、本件物件を、平成六年二月九日、競売により取得し、平成七年四月二六日、転売している。

三 まとめ

ローン特約と買主の努力義務については、実務上多くの紛争があるが、判決が下されたのは、少ない。僅かに、融資限度額を大幅に超え、保証人をつける努力をしなかったから、買主は真摯な努力義務が尽くさなかったとした、西宮簡判平9・9・19（判例集未掲載 本誌三九号二二頁）があるのみである。

本件は、買主は真摯な努力義務を尽くしたとした初の判決であり、その意義は大きい。なお、買主の努力義務については、当機構「不動産取引紛争事例集」九八頁を参照されたい。