

最近の判例から (11)

不動産売買契約におけるローン条項による 契約の解除が認められた事例

(東京地判 平16・7・30 判時1887-55) 能智 浩二

土地建物の買主が、手付金を交付した後に金融機関から意図した融資を得られなかったため、ローン条項に基づき契約を解除して手付金の返還を求めたことに対し、売主及び媒介業者が、ノンバンクから融資を受けることが可能であったにもかかわらず、買主が、融資審査に必要な書類の提出を怠り、さらには申込書を撤回したのは解除条項の適用を排除する約定の契約条項に該当するとして、損害賠償請求（反訴）を提起した事案において、買主の請求が認容された事例（東京地裁 平成16年7月30日判決 一部認容 一部棄却 控訴 判例時報1887号55頁）

1 事案の概要

買主Xは、平成13年4月22日、売主Y1との間で、土地及び建物（以下「本件不動産」という。）を以下のような約定で購入する旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）をY2の媒介により締結した。

- ア 売買代金 6100万円
- イ 手付金 250万円
- ウ ローン条項（第18条）

(ア) Xは、本件売買契約締結後速やかに、以下の融資のために必要な書類をそろえ、その申込み手続きをしなければならない（第1項）。

- ・融資申込先 都市銀行他
- ・融資金額 4000万円

(イ) 平成13年5月31日までに融資の全部又

は一部について承認を得られない場合、又は金融機関の審査中に同期限を経過した場合、本件売買契約は自動的に解除となる（第2項）。

(ウ) 第2項により本件売買契約が解除された場合、Yは、受領済みの金員を無利息でXに返還しなければならない。また、本件不動産の売買を媒介した宅地建物取引業者は、X又はYに対し、受領した報酬を無利息にて返還しなければならない（第3項）。

(エ) Xは、平成13年4月27日までに金融機関等に対して融資利用に必要な書類を提出し、Yに対して提出書類の写しを提出しなければならない。Xが必要な手続をせず提出期限が経過し、Yが必要な催告をした後に平成13年5月31日を経過した場合、又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を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（第4項）。

Xは、同年5月31日までの間に、都市銀行他に対して融資の打診を行っていたが、ノンバンクであるA社に対しては、銀行などに比べ金利が高いという理由で融資審査の中止ないしは融資申込みの撤回をして提出書類の返却を受けた。また、他の都市銀行他からは、4000万円の融資希望額の一部につき承認が得られなかったため、同年5月28日付の内容証明郵便により、Y1に対して本件売買契約の解除の意思表示をした。

これに対し、Y 1 及び Y 2 は、内容証明郵便によって、X の行為が本件売買契約第 18 条第 4 項等に違反すると通知したが、X が、ローン条項に基づいて売買契約が解除されたと主張し、手付金 250 万円の返還を求めて提訴したため、Y 1 及び Y 2 は、X が融資の承認を得られなかったのは、X 自らが融資を得るのに必要な手続きを採らなかったからであり、本件売買契約の解除は無効であるとともに、X が売買残代金の支払等をしないのは、債務不履行に当たるとして、これに基づく損害賠償を求めて反訴した。

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。

- (1) 都市銀行からの 4000 万円の融資は無理であり、これ以外に、X が、本件売買契約の締結に当たり、都市銀行に比べ金利の高いノンバンクから融資を受けるほかないことを了承していたと認めるに足りる証拠はない。また、「都市銀行他」という文言は、都市銀行及びそれに類する金融機関を意味するものと解するのが自然であることを併せ考慮すると、ノンバンクである A 社は、本件売買契約第 18 条の「都市銀行他」に含まれないと認めるのが相当である。したがって、X が A 社からの融資の申込みのための必要書類を提出せず、また、同社に提出した書類の返却を受けたことは、何ら本件売買契約第 18 条第 4 項に違反するものではないというべきである。
- (2) X は、平成 13 年 5 月 31 日までに、4000 万円の融資の一部について、都市銀行及びそれに準ずる金融機関の承認を得ることができなかったのであるから、本件売買契約は、本件売買契約第 18 条第 2 項に基づき、平成

13 年 5 月 31 日の経過時に解除されたものと認められる。

- (3) X の Y 1 に対する売買代金債務は同解除により消滅したと認められるから、X が Y 1 に対して売買代金を支払わなかったからといって、X が債務不履行責任を負う余地はない。よって、Y 1 の X に対する反訴請求は理由がない。
- (4) 本件売買契約第 18 条第 3 項において、同条第 2 項によって本件売買契約が解除された場合、本件不動産の売買を媒介した宅地建物取引業者は、受領した報酬を返還しなければならないと規定されていることに照らすと、X と Y 2 との間で、媒介手数料の支払請求権は消滅する旨の合意がなされていたものと認めるのが相当である。そして、本件売買契約が有効に解除されたことは、既に認定判断したとおりであるから、Y 2 の X に対する媒介手数料支払請求権は消滅したものと認められる。また、X に本件売買契約第 18 条第 4 項違反が認められないことは既に認定判断したとおりであり、Y 2 の X に対する反訴請求は理由がない。

3 まとめ

本判決は、本件売買契約のローン条項での融資申込先「都市銀行他」にノンバンクが含まれるか否かが判断された事案でもある。

裁判所は、「都市銀行他」とは都市銀行及びこれに類する金融機関を意味するものであって、都市銀行に比べ金利の高いノンバンクは含まれないと判断し、本事案のように、買主がノンバンクに融資申込みをしながら必要書類を提出せず、その後、申込みの撤回をしたとしても本件ローン条項に違反するものではないとして買主の契約解除請求を認容した。ローン利用による不動産売買において参考になる事例である。