

最近の判例から

(5) - ローン特約 -

融資特約条項による解除が無効とされた事例

(東京地判 平22・3・16 ウエストロー・ジャパン) 太田 秀也

原告らが被告からマンションを購入し手付金を払ったが、原告が契約を解除したとして、手付金相当額の支払を求め（本訴）、被告は原告らが残代金の支払を怠ったと主張して、違約金の支払を求めた（反訴）事案において、原告らの融資特約条項による解除の意思表示が有効と言えないとする一方、被告の解除も無効として、請求をいずれも棄却した事例（東京地裁 平成22年3月16日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 原告会社Xは、平成20年2月18日に被告Yから、マンションの一室を次の約定で購入（代金2400万円）し、同日に手付金220万円を支払った（本件売買契約1）。
 - (ア) 決済日 平成20年3月6日
 - (イ) 融資承認取得期日（平成20年3月6日）までに融資の全部若しくは一部について承認が得られない、又は否認された場合、買主は契約解除期日までであれば本件売買契約を解除することができる（以下「融資特約条項」という。）。
 - (ウ) 売主又は買主のいずれかが本件売買契約に基づく義務を履行しないときは、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができる。
- (2) 原告X1（原告会社Xの代表取締役）は、平成20年2月18日にYから別の一室を上記(1)と同じ約定により購入（代金960万円）し、同日に手付金80万円を支払った（本件売買契約2）。

- (3) 原告X1は、本件売買契約1及び2締結後、売買残代金の支払のために、そのメインバンクである甲銀行に融資の申込みをしたが、本部決裁が下りず、平成20年3月4日に融資が受けられないことが決まった。そこで、原告X1は、速やかに仲介業者A社に対しその旨伝えたところ、A社の代表取締役Cは同日、Yの担当者Bに対し原告らが銀行融資を受けられない旨の通知をした。これに対し、Bは、「もう決済の段取りをしており、これが無駄になってしまうことから、何とかならないか」と述べた。Cは原告X1にその旨伝えた。
- (4) 原告らは、Cからの報告を受け、3月6日以降乙生命保険会社及び甲銀行に再度融資を申し込み、甲銀行から960万円であれば融資が受けられる旨の回答を得た。乙生命保険会社からも同年3月19日に1198万9800円の融資が決まり、3月26日に融資が実行される見込みとなった。
- (5) Yは、残代金の決済がされないことから、原告らに対し、3月25日到達の書面により、本件売買契約1及び2を解除するとの意思表示をした。その後、原告らはYに対し、本件売買契約1及び2を解除するとの意思表示をした。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、原告ら及びYの請求をいずれも棄却した。

- (1) 原告らの請求について
 融資承認取得期日延長合意の成立を認め

るに足りる証拠がないとした上で、下記のように述べ、融資特約条項による解除を無効とした。

3月4日にCはいったんY担当者Bに対し、原告らが銀行融資を受けられない旨の通知をした。しかし、Bが「もう決済の段取りをしており、これが無駄になってしまうから、何とかならないか」と対応したことから、Cはこれを原告らに伝え、原告らも3月6日以降金融機関に再融資の申込みをして、融資を受ける手はずを整えるなどし、その後原告らは融資特約条項による解除をした。このように、原告らが3月4日にCからBとの上記やりとりの報告を受け、その後に金融機関に再融資の申込みをして融資を受ける手はずを整えたり、後に契約の解除の意思表示をしているのは、本件売買契約1及び2が有効に存続していることをYのみならず原告らも当然の前提とするものというべきである。したがって、原告らが3月4日にいったんCを介して融資を受けられなくなった旨の通知をしたことをもって、融資特約条項による解除の意思表示をしたということとはできない。

(2) Yの請求について

原告らは期限までに残代金を支払わなかった債務不履行があるが、Yが残代金の支払を催告した事実を認めるに足りる証拠はないから、Yの解除は無効である。

3 まとめ

本事例は、事業者間のマンションの売買におけるローン特約に関して、買主が銀行融資を受けられない旨の通知をしたことをもってしては、融資特約条項による解除の意思表示をしたということとはできないと認定されたもので、参考となるものである。本事例は買主が再融資によって購入をしようとしたケースであるが、融資を受けられないため売買契約

をやめる場合は、ローン特約が解除条件型でなく、本事例のように解除権留保型の場合は、解除する旨を明確に伝えるよう、留意する必要があると考えられる。

また、本事例では、売主が買主側に融資を受けられるよう対応を要請しているような面もあり、その上で契約解除している点は信義則上疑問と思われる点もあるが、いずれにせよ、本事例のようなトラブルになる可能性を回避するため、売主として、再度、融資を受けられるよう買主に要請するような場合には、ローン特約の期限を延長する旨や、延長する期日等を明確にするなどの対応が必要と考えられる。加えて、仲介業者も買主・売主の意思確認等により、トラブルを回避するよう注意・助言等に心がける必要がある。

本件のようにローン特約に関して争いとなったものとしては、下記のような事例がある。

- ・東京地判昭63.6.30判時1306-51（「万一融資不可能になった場合は、本契約を白紙還元とする」「尚融資可否の決定を○月○日迄に明確にするものとする」というローン特約の条項について、解除条件でなく、解除権を行使する必要があるとした事例）
- ・福岡高判平4.12.21判タ826-234・RETIO26号（定型書式の契約書でローン特約条項が抹消されず記載されていたが、融資申込先、期日等が空欄になっており、ローン特約解除が認められなかった事例）
- ・神戸地判平11.5.28RETIO44号（ローン解除期限日に残代金支払期日の延長がされ、その数日後にローン特約解除の申出がされたが、認められなかった事例）

なお、ローン特約がなかったため手付解除せざるえなかった事例において、媒介業者にローン特約条項を付すべき注意義務違反が問われたものとして大阪高判平12.5.19・RETIO47号がある。（総括主任研究員）