

最近の判例から (4)－ローン特約と媒介責任－

住宅ローン特約による解除期限内の融資可否につき助言を怠った媒介業者の債務不履行責任が認められた事例

(東京地判 平24・11・7 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

住宅ローンの借入れが拒絶され、売買代金を支払うことができず、売主から売買契約を解除されて違約金等を支払った買主が、媒介業者に対しては債務不履行に基づき、金融機関に対しては不法行為に基づいて損害賠償を請求した事案において、媒介業者に対する損害賠償請求が認容された事例（東京地裁 平成24年11月7日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、住宅ローン借入れにより土地建物を購入しようとした買主（原告）（X1及びX2、併せて「Xら」という）が、借入れを拒絶され、代金を支払うことができなくなり、売主A株式会社（以下「A」という）から売買契約を解除され、違約金（解決金）等を支払ったことにつき、媒介を行った宅地建物業者Y1株式会社（被告）（以下「Y1」という）に対して、債務不履行に基づき、Xらから借入れの事前審査申込みを受けていたY2銀行（被告）（以下「Y2」という）に対して、不法行為に基づき、損害賠償金（X1につき271万円余、X2につき250万円）等を求めた事案である。

(1) 売買契約の締結

Xらは、平成20年9月7日、Aから土地及び同土地上の建物（以下、両者を併せて「本件物件」という）を以下の内容で買い受ける旨の契約（以下「本件売買契約」という）を締結した。

① 売買代金 4500万円

② 支払方法 契約時に手付金225万円、平成20年11月21日に残金4275万円を支払う。

③ 特約 Xらは、本件売買契約締結後、住宅ローンの借入れの申込みをし、その全部又は一部につき同年10月2日までに借入れを受けられないときは、同月13日までの間、本件売買契約を解除することができる（以下「本件住宅ローン特約」という）。

(2) Y1との媒介契約の締結

Xらは、平成20年9月7日、本件売買契約に先立ち、Y1との間で、本件物件の購入に関する媒介契約（以下「本件媒介契約」という）を締結し、Y1に対し、媒介報酬の半金75万円を支払った。

(3) 本件売買契約の解除

Xらは、X1の団体信用生命保険への加入が認められず、被告Y2から住宅ローンの借入れをすることができなかつたため、残代金の支払の遅滞に陥り、平成21年6月9日、Aから本件売買契約を解除された。

(4) AとXらとの間の訴訟及び解決金の支払

Aは、Xらに対し、本件売買契約に係る違約金として各112万5000円の支払を求める訴えを提起し、Xらは、Aに対し、既払の手付金各112万5000円の返還を求める反訴を提起した（横浜地裁平成21年（ワ）第3376号違約金請求本訴事件、同年（ワ）第4155号手附金返還請求反訴事件）。同裁判所は、平成23年3月9日、Aの本訴請求を全て認容し、Xらの反訴請求を棄却した。

Xらは上記判決について控訴し、控訴審に

において、XらがAに対し連帯して解決金200万円を支払う旨の訴訟上の和解が成立した。

(5) これを受け、Xらは、Y1及びY2に対し、損害賠償を請求する訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xらの媒介業者Y1に対する請求を認容した。

(1) Y1の責任について

本件媒介契約に係る契約書には、Y1が行う業務として、売買契約の相手方との間で契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて努力することのほか、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行う旨が記載されており、宅地建物取引業者に対して不動産の購入の媒介を依頼する顧客としても、住宅ローンを利用して不動産の購入代金を支払う場合には、宅地建物取引業者としての専門的知識に基づき、住宅ローン利用のために必要な手続の補助を受けることを期待しているのが通常である。そして、本件売買契約には平成20年10月13日を買主からの解除権行使の期限とする本件住宅ローン特約が付されていたのであるから、Y1は、住宅ローンの借入れができず、売買代金の決済が不可能となった場合に備えて、本件住宅ローン特約上の解除権を行使して、Xらにおける損害の発生・拡大を防止する機会を確保するために、可能な限り借入れの可否についての判断が上記期限までに示されることを目指して、Y2と交渉し、借入れに必要な手続をXらに促すなどの助言を与える義務を負っていたというべきである。

認定事実に照らせば、Y1において、Xらが速やかに借入れの申込みを行うよう助言を与えることは容易であり、それを行っていれば、Y2から借入れができないことが上記期限までに判明し、Xらは本件住宅ローン特約

に基づく解除権を行使することが可能であったにもかかわらず、平成20年11月11日頃までの間、Xらは借入れの申込みをしておらず、これはY1がY2との折衝の状況や必要な手続を正確に説明せず、必要な助言等も行っていないことに起因するものと認めることができ、Y1は、Xらが本件住宅ローン特約により本件売買契約を解除する機会を失ったことにより生じた損害について賠償する責めを負うものというべきである。

(2) Y2の責任について

Y1はXらの窓口となって住宅ローンに関するY2との折衝に当たっていたところであるから、Y2としては、XらはY1から必要な助言を得ていたものと考えて当然であり、Xらに借入れの申込みを積極的に促すなどの義務を負うべき根拠は見当たらない。従って、XらのY2に対する請求には理由がない。

(3) 損害について

認定事実に照らせば、Y1に対して支払った仲介手数料75万円に加えて、本件住宅ローン特約による解除権を行使できず、Aから返還を受けることができなかった手付金225万円及びAに対して支払った解決金200万円についても、それぞれY1の債務不履行と因果関係のある損害と認めることができる。

3 まとめ

本件は、ローン特約に係る助言義務を怠ったものとして媒介業者の損害賠償責任が認定された事例である。特に、本件の場合には、売買当事者間の契約解除の問題として訴訟になり、高裁で和解が成立した後で、媒介業者への責任追及がなされ、媒介業者の債務不履行による損害賠償責任が認定された事案であり、媒介業者の助言義務について、実務上参考となる事例である。

(調査研究部主任調整役)