

最近の判例から (2)－融資特約－

賃貸用不動産の買主からの融資不承認に基づく契約解除請求が否認され、売主の違約金請求が認容された事例

(東京地判 平26・4・18 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

賃貸用不動産の買主が、ローン条項に基づき、売主に対して、融資不承認による売買契約解除及び手付金返還請求を行った事案において、買主のローン申請が予め金融機関から示された融資条件に沿った内容で為されなかったためローン条項の適用が認められず、売主からの買主に対する債務不履行に基づく違約金請求が認容された事例(東京地裁 平成26年4月18日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主X1及びX2(本訴原告、反訴被告。以下「X1」及び「X2」といい、併せて「Xら」という。)は、売主Y(本訴被告、反訴原告。以下「Y」という。)から、平成25年2月19日、媒介業者Z1及びZ2(以下「Z1」及び「Z2」という。)を介して、M市所在の土地及び同土地上のアパート(以下「本件不動産」という。)を以下の約定で購入した。

- ・ 売買代金：2200万円
- ・ 手付金：100万円
- ・ 決済・引渡日：平成25年3月21日
- ・ 違約金：440万円
- ・ 融資利用の場合：(以下「本件ローン条項」という。)

融資申込先 MT株式会社(以下「本件金融機関」という。)

融資承認予定日 平成25年3月11日まで

融資金額 2000万円／借入期間 20年

本件訴訟は、Xらが本件ローン条項に基づき売買契約を解除したと主張して、Yに対し

手付金の返還を求めた(本訴)のに対して、Yが、残代金を支払わなかったXらの債務不履行により売買契約を解除したと主張して、Xらに対し、約定の違約金の支払いを求めた(反訴)ものである。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を棄却し、Yの違約金請求を認容した。

I 認定事実：概略以下の事実が認定される。

(1) X1は、平成20年5月、別件のアパートをO信託銀行から3000万円の融資を受けて購入しており、当該アパートに抵当権が設定されていた。

(2) Xらは、Z1を通じて、売買契約の前に、本件金融機関から、①本件不動産以外の物件を共同担保に供する場合には融資金額が2000万円となること、②本件不動産のみを担保提供する場合には代金額の4割が自己資金として必要(融資金額は6割)となる(以下「本件融資条件」という。)と伝えられた。

(3) Xらは融資申込みにあたり、共同担保を供することなく、2000万円の借入を本件金融機関に申出たため、融資を拒否された。

II Xらによる本件ローン条項に基づく売買契約解除の効力について

(1) X1は、金融機関から融資を受けてアパートを購入した経験がある上、X1の実父は不動産賃貸業を営み、本件不動産の購入についてX1に助言を行っており、X1は賃貸用物件の取引や購入資金の融資の手続等につい

てかなりの知識を有していたことが認められるのであり、X1は、当初、本件金融機関の融資条件について、購入物件のほかに担保権の設定のない物件を共同担保に提供した場合には自己資金は代金額の1割で足りる(9割の融資を受けられる)が、そのような共同担保を提供することができない場合には自己資金は代金額の4割必要である(融資は6割)との見通しを伝えられていたのであるから、X1において、共同担保がなくても共同担保を提供した場合と同じく2000万円すなわち代金額2200万円の約9割の融資を受けられるものと認識していたというのはいかにも不自然である。

Z1は本件売買契約の締結に先立ってX1に対して本件融資条件を伝えていたことが認められるから、Xらは、本件売買契約の締結に当たって本件融資条件を認識していたものといえる。以上の認定に反するXらの主張は採用できない。

(2) 本件ローン条項のような、いわゆるローン条項は、買主において、金融機関から融資を受けられず、そのために残代金を支払うことができなかつた場合でも、手付金の放棄や違約金の負担をすることなく買主が売買契約を白紙解除することができるという、買主を保護するための条項であって、一般にこのような条項が売買契約に付される場合、売買契約の締結に先立ち買主側で金融機関に事前相談を行い、融資の見通しを示された上で売買契約を締結し、この見通しに沿って融資の申込みを行うことが予定されていることから、ローン条項が適用される融資の申込みとは、金融機関から示された見通しに沿った内容での申込みと解するのが、売主及び買主双方の通常の意味にかなうものである。本件においても、X1はZ1を通じて本件金融機関に事前相談を行い、本件金融機関から示さ

れた本件融資条件の内容を認識した上で本件売買契約を締結しているのであるから、本件ローン条項は、Xらが所定の期間内に本件融資条件に沿った融資申込みをしたにもかかわらず融資の承認が得られなかつた場合に適用されるものと解するのが相当である。

(3) 以上によれば、Xらは、本件融資条件に沿った融資の申込みをしたということはできないから、本件ローン条項に基づく売買契約解除の要件を満たしていないことになる。

III Yによる本件売買契約解除の効力について

上記のとおり、Xらが行った本件ローン条項に基づく解除が有効と認められないとすると、Xらは残代金2100万円の支払義務を免れないところ、本件売買契約の履行を拒絶したことは明らかというべきであり、Yが行った売買契約解除の意思表示は有効と認められる。

IV 結論

以上によれば、XらはYに対して約定の違約金440万円を支払う義務を負うことになるから、Xらは、手付金の返還を求めることはできず、Yに対して、手付金100万円を充当した違約金の残額340万円を連帯して支払う義務を負っている。

3 まとめ

自宅などの居住用不動産を購入する場合に付けるローン条項は、住宅ローンが否認された場合に白紙解除に出来るという買主保護を目的とする条項であるが、本件のようないわゆるアパートローンの場合には、住宅ローンとは違って、金融機関から担保条件などの特別な融資条件が付けられているケースが多いものと思われる。本件では、金融機関の融資条件が予め示されており、その条件に沿った融資申込みをしなかつたものであり、買主の融資特約による解除を否認した本判決は妥当なものと言えよう。(調査研究部主任調整役)