

## 最近の裁判例から (2) – 融資特約解除の有効性 –

# 融資特約期限および売買代金支払期限延期の合意は認められないとして、買主の融資特約解除を否定した事例

(東京地判 令3・3・15 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

買主が、売買契約書に定める融資特約解除期限および残代金支払期限延期について売主と合意し、その後、融資特約により契約を解除したとして、手付金の返還を求める訴えを起こしたのに対し、売主が、期限の延期の合意を否定し、買主に対して売買代金不払いによる売買契約解除に伴う違約金請求を求め反訴した事案において、期限延期の合意は認められないとして、買主の請求を棄却し、売主の違約金請求を認めた事例（東京地裁 令和3年3月15日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

令和元年7月26日、本件土地について、買主X（原告、事業者）はホテル建設を目的として、売主Y（被告、宅建業者）と、媒介業者Aの媒介により以下内容の売買契約（本件売買契約）を締結した。

（本件売買契約の概要）

- ・ 売買代金：1億9,600万円（手付金500万円）
- ・ 借入額：4億5,560万円（建物建設資金含む）
- ・ 融資特約期限：令和元年8月26日
- ・ 違約金：売買代金の10%相当額
- ・ 残代金支払日：令和元年10月18日
- ・ 特約事項：売主は引渡日までに、本土地上にある一切の建物等を解体撤去し、滅失登記を完了する

同年8月23日、融資申し込みをした金融機関より、融資は可能だが建築をする建物について建築確認を取得した後でなければ、融資はできない旨を告げられたXは、代金支払期

限の延期が不可能であれば契約を解除する意向をAに伝えた。AはYに連絡し、代金支払期限を令和2年1月まで延期するか、不可能なら契約を解除したい旨を伝えた。

Yは、代金支払い延期について検討するので、本件売買契約の解除は待ってほしいと回答。そこでAは、Yが代金支払期限の延期に応ずる意向であることをXに伝え、代金支払期限の延期を前提に本件売買契約を維持することのXの了承を得た。

しかし、その2時間後、AはYから、つなぎ融資利用の検討を求められ、Aは、つなぎ融資利用の検討を求めらるるのであれば、本件融資特約に基づく融資の承認期限等の延期をすようYに申し入れ、融資承認の取得期限を令和元年8月23日から9月17日に、解除権の行使期限を同年8月26日から9月19日に変更するとした融資承認期限等の延期に係る合意書案を作成し、電子メールにてYに送信した。

同月26日、AはYとの打合せにおいて、Yから、金融機関への実行日の前倒しを再度交渉して欲しいと求められた。Aは、Yに、本件融資に基づく融資承認期限等の延期に係る合意書の取り交わしを求めたが、Yは、条件付きではあるが既に承認は得られたのだから必要ないとしてこれに応じなかった。

Aは金融機関との間で、融資実行日の前倒しについて交渉したが、金融機関側の条件は変わらず、他の銀行、計5行につなぎ融資の打診をしたが、いずれも合意には至らなかった。

Aはその後Yと打合せを行ったが、Yは同年9月18日には、代金支払期限の延期を明確に拒否するようになり、ノンバンクでのつなぎ融資の利用を積極的に求めた。しかし、Xは、このつなぎ融資の利用を了承せず、Yから合意解除の提案がされるに至ったが、合意解除の条件も調わなかった。

同年10月18日、Yは、Xに対し、同月25日までに残代金の支払いを催告し、支払いが無い場合は、本件売買契約をXの違約により解除すると通知した。同月24日、Xは、Yに対し、本件売買契約を融資特約により解除する通知をし、その後、融資特約解除による手付金の返還を求める訴え（本訴）を提起した。これに対し、Yは、本件売買契約を違約解除したとして、反訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの本訴請求を棄却し、Yの反訴請求を認めた。

認定事実等から、XとYとの間で本件延期合意が成立したとは認められず、融資特約に基づく解除権の行使期限についての延期も認められないから、Xの融資特約に基づく解除権の当初の行使期間より後にされた原告解除は、無効と言わざるを得ない。

他方で、Yは本件土地上の建物解体工事に着手しており、代金支払期限までに引渡しの準備を整えて履行の提供をしていたものと推認できることから、Yの契約解除は、Xの債務不履行に基づく解除として有効と認められる。

Xは、Yが代金支払期限を令和2年1月末日まで延期することに応じたと主張し、Aも同旨の証言をする。しかし、そのような合意書案は書証としてXから提出されておらず、そうすると、AとYとのやり取りの中で、代金支払期限延期に応じる可能性を示唆する発

言がされた可能性は否定し得ないものの、延期合意があったとする適確な証拠は無いと言わざるを得ない。

以上により、Xの手付金等返還請求を棄却し、Yの違約金等請求を認容する

## 3 まとめ

本件は、融資特約による解除期限の延長及び残代金支払期限の延長が、売主、買主の間で、明確に合意されたか否かが争点となっている。

買主側は、融資承認期限、代金支払期限の延期について申し入れを行っているものの、売主と明確に合意した証跡が無く、当初の解除期限を過ぎてしまったことから違約金の支払いを求められる結果となった。

取引実務においては、支払期限延期等、契約内容の変更については、当初に定めた解除期限迄に合意書を結んでおくこと、もしくは、特約解除期限までに特約による解除を申し入れ、解除合意書を取得した後に、新たな条件交渉をおこなうことが、トラブル防止のためには良いと思われるので、参考にされたい。

(調査研究部調査役)