

最近の判例から

(4) - ローン解除通知 -

売主へのローン特約による契約解除通知を怠ったとして買主が媒介業者に対して請求した損害賠償が否認された事例

(東京地判 平22・8・25 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

訴外A社から不動産を購入する契約をした買主Xが、A社の媒介業者Y1の担当者Y2に対し融資利用の特約に基づき売買契約を解除する旨通知したにも拘らず、Y2がA社にそれを伝えなかったためA社に交付済みの手付金の返還を受けられなくなったとして、Y2に対しては不法行為に基づき、Y1に対してはその使用者責任に基づき、手付金相当額の損害賠償を求めた事案において、Y2にはXがX側媒介業者を通じて行った解除の意思表示をA社に伝えるのを怠った任務懈怠行為は無かったとしてY2の不法行為を認めず、Y1の使用者責任も生じないとして、Xの請求を棄却した事例（東京地裁 平成22年8月25日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、株式会社A（以下「A」という。）との間で不動産（以下「本件不動産」という。）を買い受ける契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した買主Xが、本件売買契約における仲介業者であるY1株式会社（以下「Y1」という。）の担当者Y2（以下「Y2」という。）に対し、融資利用の特約に基づき、本件売買契約を解除する旨通知したにも拘らず、Y2がAにそれを伝えなかったことにより、Aに交付済みの手付金300万円の返還を受けられなくなったとして、Y2に対しては不法行為に基づき、Y1に対してはその使用者責任に基づき、同手付金相当額の損害賠償

を請求した事案である。本件売買契約の概要は以下のとおり。

- ・契約日 平成19年10月21日
- ・売買代金 8,000万円
- ・手付金 300万円
- ・融資利用の特約（以下「本件融資特約」という。）有り。融資金額2億円
融資利用特約に基づく契約解除期日
平成19年12月4日

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示して、買主Xの請求を棄却した。

- (1) 認定事実によれば、平成19年12月15日に、X側媒介業者の担当者B（以下「B」という。）はY2に対し、Xが本件不動産の購入を断念し、本件売買契約を解除する意思を有していることを伝えることなく、Xの本件不動産の購入意思が継続していることを前提に、従前の建替を前提とする購入から改修による購入に変更した上で、本件不動産の売買の進める旨の連絡をしたこととなる。
- (2) この点、Y2は本人尋問において、前記認定と同旨の供述をしているのに対し、Bは、Y2に対し、平成19年12月15日、契約は白紙であると述べて、本件売買契約を白紙解約した、即ちXの解除の意思表示を伝えた、従って手付返還となる旨述べたと証言している。両者の供述の信用性について検討する。
- (3) まず、証人Bの前記証言について検討す

ると、平成19年12月15日の時点で、Bが本件売買契約について白紙解約と伝えたというのであれば、BとY2ないしAとの間で、本件売買契約が解除されたことを前提とする行動、例えば、契約解除の確認や手付金の返還についての書面の取り交わし、手付金の返還期日や返還方法の具体的取り決め等がなされてしかるべきであるのに、同日はもとより、その後も、Bはかかる行動に出ていない。

(4) Bは、Y2に電話連絡した直後に、Xに本件建物の改修による購入を勧め、その後の段取りまで具体的提案・設定をしているのであって、このことからすると、Bは、Y2に電話連絡した時点において、既に、Xに上記計画を持ちかける意向を有していたはずであり、従前、銀行から8,000万円の融資なら可能との提示がなされていた事情も加味すると、改修による購入が早期に実現する可能性があると見込んでいたものと推認される。とすると、契約解除期日である同月18日までまだ間がある同月15日の時点で、Y2にXの解除の意思表示を明確に伝えることで、売主が売却意思を喪失してしまうことを懸念し、本件売買契約を完全に解消させてしまうことを回避したいとの意向がBに働いたとしても不自然ではない。逆に、Y2には、BからXが本件不動産の購入を断念して、融資特約解除をする旨伝えられたにも拘らず、それをAに伝えず、また、独断でAにBからの連絡に反する説明をする動機も理由も見あたらない。

仮に、Y2がかかる行動をとれば、早晩、XとAとの間で手付金の返還等を巡って紛争になることは明らかであり、そうなれば顧客であるAとの信頼関係を失うだけでなく、Y1の信用失墜にもつながるのであって、宅建業者であるY1にとって、本件売買契約の仲介手数料を得るといった経済的利益では賄えないほどの損失を被るものである。とすると、

Yらにとっても、AとXとの間の紛争は望むものではないのであって、あえて、Y2が紛争を招くような行動をとるのは不合理である。とすると、BのY2への説明がXの意思やXの客観的状況と反することをもって、Y2の供述の信用性が否定されるものではない。

(5) 以上のとおり、Y2とBの供述の信用性を検討しても、上述(1)の認定を覆えすに足りる事情は見受けられない。

とすると、平成19年12月15日のBからの連絡を聞いたY2において、Xから本件売買契約につき本件融資特約に基づく解除権が行使されたと認識することは困難であったと言わざるを得ない。却って、Bは、Y2に対し、Xの本件不動産の購入の計画が一部変更されるものの、従前どおり本件売買契約が継続していると認識させるような発言や行動をとっているのであるから、それを受けたY2がAに対し、本件売買契約が解除された旨の連絡をしなかったことも尤もであって、これをもって、Y2に、Xに対する不法行為があったということはできない。

Y2に不法行為が成立しない以上、Y1にその使用者責任が生じることもなく、YらにXに対する損害賠償責任は認められない。

3 まとめ

本件は客付け／元付け業者間の融資特約に基づく解除通知をめぐる、ローン特約による契約解除通知を怠った任務懈怠行為は無かったとして、元付け業者の不法行為が否定されたものである。媒介業者として、事情をありのままに伝えることの重要性を改めて認識させられる事例である。