

最近の判例から

(5) - 契約の解除 -

当初ローン特約の付された売買契約につき、その後同特約の削除に合意したことについて錯誤があったとした買主の主張を棄却した事例

(東京地判 平22・2・8 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

売主業者が、土地売買契約の買主が売買代金を支払わなかったとして、同契約の解除に基づく損害賠償を求めた事案において、当初本件売買契約に付されていたローン解除条項の削除に買主は合意しておらず、あるいはかかる合意が錯誤により無効となり、または詐欺に基づき取消すとの買主の主張は認められないとして、買主の主張を排斥し、売主業者の請求を認容した事例（東京地裁 平22年2月8日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 平成19年12月頃、売主業者Xは、当初、本件土地を更地のまま買主法人Yに売却する予定であったが、Yが本件土地上に集合住宅を建築する意向であり、そのためのプラン等の作成依頼等の作業をXサイドで行って欲しい旨の希望が出され、Xは、A企画に建物プランの作成等を依頼し、Yの希望条件を聴取して打合せを行い、その上で、Yは、本件土地につき最終的な購入意思を示した。

(2) このようにして、本件土地上に本件建物を建築することとなり、Yは全額融資になることから、ローン解除条項付きの本件土地売買契約を要請した。

(3) そこで、平成20年3月29日、XとYとの間で、本件土地についての売買契約が締結された（以下これを「当初契約」という）。こ

の契約は、売買代金1億500万円、中間金1000万円を同年4月10日までに支払う、そして、本件ローン解除条項が記載されていた。

(4) 当初契約が締結された平成20年3月頃、Yは、複数の金融機関と融資交渉を行っていたが、担保評価の点で折り合わず、結果待ちという状況であった。

(5) 以上のような融資交渉の中、Yは当初契約において約していた1000万円の中間金支払ができず、平成20年5月9日、協議が行われ、Yは、本件土地を購入したい旨の意向を述べたが、Xは、契約を白紙撤回するよう求めた。これに対し、Yは、あと少しすれば融資が確実におきる状況なので、本件土地の購入希望を維持したいという意向を示したことから、予め用意していた売買契約書等をYに提示した。この契約書には、本件ローン解除条項はYの指示により削除されること、売買代金が当初契約の1億500万円からいわゆるキックバック分1000万円を除いた9500万円となること、売買代金の支払方法は、同年5月12日に手付金400万円、同月30日に手付金600万円、残金を同年7月31日にそれぞれ支払うことが記載されており、Yは、この契約書及び当初契約の解約合意書に社印を捺印した。

(6) その後の平成20年6月20日、Yは、期待していた銀行からも担保不足を指摘され、融資を拒絶された。

(7) Xは、Yが売買代金を支払わなかったとして、同契約の解除に基づく損害賠償等を求め、提訴した。一方、Yは、当初契約に付されていたローン解除条項の削除に合意しておらず、あるいはかかる合意が錯誤により無効であると主張し、争いになった事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) Yは、本件土地の購入意向を示した直後から、金融機関に対し融資交渉を行っていたが、どれも担保不足等を指摘されて拒絶されていたこと、当初契約が締結されてから平成20年5月9日の協議に至るまで、XはYから、同契約に基づく手付金等の支払を一切受けていなかったこと、これにつき度々支払期限延長の申出がされていたことが認められる。

(2) このような状況は、Xからみた場合、本件土地を他へ売却することもできず、Yの融資交渉の進展待ちという不安定な状態が継続するというリスクを抱え込むことを意味し、しかも本件ローン解除条項が存在することは、かかるリスクを増大させる要因の一つとなるものであるから、これを削除して万一融資が通らなかった場合の違約金請求権を確保しようとすることは、Xにとって了解可能な行動であると考えられる。

(3) また、Yとしても、前記認定のとおり、同日の協議当時は、複数の金融機関に融資を申し込んでいて、その結果待ちという状況であったのであり、これらのうちいずれかで融資が承認されれば、本件土地の売買に関する当面の問題は解決されるのであるから、上記協議の場において、X側から持ちかけられた本件ローン解除条項削除の提案について難色を示すような状況にあったとは認められないこと、現に、Yは、前記認定のとおり、同日

の協議の場において、あと少しすれば融資が確実におりる旨説明していたのであり、このようなY側の当時の状況認識からすれば、本件ローン解除条項の削除が大きな意味を持つものと考えていなかったのではないかと推認される。

(4) 本件ローン解除条項の削除がされた本件売買契約書に特段の異議をとどめずに捺印等していることなどからすれば、同日の本件売買契約時において、XとYは本件ローン解除条項の削除について合意していたものと認められ、Yがこの点について錯誤に陥っていたとも、Xがこの点について故意に告知していなかったとも認められないから、Yの主張は理由がない。

3 まとめ

不動産売買では、代金支払いのために銀行等のローンを利用することは少なくない。そこで、ローン不成立の場合には、買主において売買契約を解除できるとする特約がなされることが多い。本件はローン解除条項の削除について、売主と買主の合意の基に行われたものとして、売主の違約金請求を認めためずらしい事例であり、実務上参考となろう。

(調査研究部主任調整役)