

照会・回答業務

住宅ローンにおける返済条件(ステップ償還)の不説明

岡村 登志男

照会のあらまし

マンションの売買において、売主業者が重要事項説明の中で住宅ローンの内容について返済方法(ステップ償還方式)を説明しなかった。このために、契約後にこの償還方式を知った買主から、借入後六年目から返済額が大幅にアップするのでは、ローンの返済をしていく自信がないとして、業者の説明不足を理由に、売買契約の解除と支払済の手付金の返還を求められた、売主業者からの照会。

事実関係

民間賃貸マンションに居住している買主は、売主業者から、手付金として売買代金の5%を用意できれば、低金利の公庫融資を利用して、毎月の家賃程度の負担で新築マンションを購入できると契約を勧められた。買主は、現地でモデルルームを見て、物件は気に入ったものの、ローン返済額が気掛かりとなって、月々の概算返済額を尋ねたところ、売主業者

説明の返済額は、現在の家賃負担額に比較して多少膨らむが、ぎりぎりやっていけそうなので、売買契約を締結した。

契約後、勤務先の友人に、マイホーム購入契約の話をしたときに、始めてステップ償還方式について知らされた。これを聞いて驚いた買主が、業者に確認したところ、この償還方式により借りた場合、借入後六年目からは返済額が三〇%程度アップするということがあった。収入の伸びもあまり期待できない現状を考えた買主は、六年目以降、ローンを返済していくことに不安を感じた。そして、売主業者に対し、ステップ償還方式の説明を受けていれば契約しなかったとして、契約の白紙撤回を要求した。

事例の検討

最近、民間の各金融機関も独自の住宅融資制度を創設しているし、自己資金が比較的小額であっても、物件によっては代金全額を公庫融資により(住宅金融公庫では平成六年

九月二十六日以降の申込分から、融資限度額を売買価格の八〇%とする融資制度の改正を行っている、住宅取得ができるという状況もあって、購入計画や資金計画を十分に検討せずに、安易に売買契約を締結してしまうことがある。このような場合、業者の融資内容の説明が不十分であると、契約後に紛争を生じたり、借受け後にローンの返済を滞るといった事故に陥ってしまう。

住宅購入に際して、買主がローンを利用する場合に、借入後その返済が可能かどうかといった資金計画・返済計画は、買主の家族構成等の状況により異なり、元来、買主自身で判断する事項であるが、買主がローンの金利や返済方法を知らなかったために、この返済に苦しむといったことがよくある。このような事態を防ぐために、業法では、業者は、買主に重要事項説明書により、「代金に関する金銭の貸借のあっせんの内容」(業法三五条一項一―号)を説明しなければならないことになっているが、その説明する内容について、不十分な事例が多く見られた。そこで、昭和六十三年に業法を改正し、重要事項説明書の様式を改訂(昭和六十三年十一月二十一日建設省経動発第八九号 様式第一号・第二号)として、説明すべき事項(①融資取扱金融機関②融資

額③融資期間④利率⑤返済方法⑥保証料⑦ローン事務手数料）について明確化が図られた。住宅金融公庫のゆとり（ステップ）償還制度は、当初のローン返済額を低めに設定することで、比較的收入の多くない購入者であってもマイホーム取得が容易になる反面、六年目以降の返済額が二十五年償還の場合に約六四％、三十五年償還の場合に約三一％（年利四・三五％の場合）と大幅に償還額が増加するもので、近年の経済状況下で大幅なベースアップが見込めないローン利用者にとって、大きな負担となることが予想されるが、この制度を利用するときは、前記通達の⑤返済方法に該当し、当初償還額その他、六年後からのステップ償還額も、あわせて説明しなければならぬ。買主にとっては、毎年いくら返済すべきかは、代金額と同様買い受け意思を決定するに際し、最も重要な事柄であるから、重要事項説明制度の趣旨からして、売主業者が物件を販売し、かつ、融資申込手続を代行する場合には、必ずきちんと説明しておかなければならない。本件事例では、家賃程度の負担で取得できるということをセールスポイントにして、ステップ償還方式の内容は説明せずに契約を誘引しているが、ローン手続を代行しているにもかかわらず、ステップ償還額について説明した形跡が

なく、重要事項説明義務に違反しているほか、故意にステップ償還額を隠して、買主の判断を誤らしめ、契約の締結をはかった疑いが強い。従って、行政処分を受ける恐れがあるほか、民

我家から歩いて数分の名刹では、四月初旬になると、色とりどりの花で飾った小堂の釈尊像に甘茶をそそぎ、お釈迦様の隆誕を祝う花まつりの仏事が、桜の花の咲きはこる境内において催される。陽春を迎え、大勢の子供達が集い行なわれるその法会は、何とも言えない心が和む風情でもある。



花まつり

吉岡 茂

その「花まつり」が小学四年になる娘の今年の書初めの題である。昨年は始業式の前日それも夜になってから書き始めたものだから、うまく書けないと言っては駄々をこね、終いには大の字になって泣き出し大騒ぎしたことを思い出したので、今年は早々に親の方から「一緒に書初めをしよう」

事上の争いになる可能性もあると回答したところ、業者は買主に受領済の手付金を全額返還し、解約合意書を作成することとした。

（企画調整部調整第一課長）

と言ったところ、意外にも娘は二つ返事で「うん、しようしよう」と早速準備に取りかかった。

根っからの悪筆で、書の知識など皆無の私にとって、新年早々苦行の始まりかのように思われたが、二人がそれぞれ最初の一枚を書き上げたころにはその思いは瞬く間に払拭された。

お手本を熟視しながら、書き上げた一字一字の筆のはね、かえり、などを互いに上手い、下手などと大声で騒ぎながら、五枚ずつ書き上げ、あつという間に数時間が過ぎた。

昨年の事が嘘かのように振舞い、書き上げた作品？を部屋中に掲げ上機嫌になっている娘の姿を見て、親も一安心した次第である。

懐かしい墨の香りの中で、親子に正月休み一番の楽しい時間と思いを与えてくださったお釈迦様に感謝するとともに、のどかな春光の中で家族そろって参会するあの「花まつり」の季節の到来が待ち遠しい今日この頃である。

（情報管理部管理課長）