

ローン特約と買主の努力義務

飯島 正

最近の不動産取引においては、売買代金の支払いを自己資金でまかなうことができず、

ローンを利用するのが、通常の形態となっている。その種類も、住宅金融公庫融資、年金融資、財形融資等の公的融資の他、銀行ローン、リース会社、ファイナンス会社のローン等民間融資も、幅広く利用されている。

このように、住宅ローンが広く利用されるに至ったには、住宅金融公庫融資をはじめとする公的融資の充実が図られ、また、各種保証、保険制度が普及したからであろうが、あわせて、業法の重説の義務付け、標準契約書の作成・普及も奇与していると思われる。

しかし、住宅ローンの利用の増加に伴い、ローンをめぐる紛争も増えている。特に、バブル崩壊後金融機関の融資基準が強化されたこと等に伴い、予期せぬ紛争が増えて来ている。これに伴い、判例も、最近増えて来た。ローン特約の適用をめぐる、最も問題となるのが、買主の努力義務である。今回は、この

点に関する判例を紹介したい。

一 これまでの判例

これまで、次のような判例があった。

(1) 買主業者について特約不成立としたもの
買主が業者で、売主が非業者の場合に、双方の事情を勘案し、ローン特約は不成立であるとした判例がある。

★福岡高判

平四・一二・二二 判タ八二六―二三四

★福岡地判

平四・二・一一 判タ八二六―二三八

売主Xは、平成二年六月媒介業者Aの媒介で、買主業者Yに土地を買換目的で売り渡し、手付金を受け取った。Xは、契約に際し、本件土地売却の目的が買換えであり、その売却代金で新たに他所に住宅を建築し、転居する旨説明し、Xの要望を入れて引渡期限が定められた。契約書第二三条には、融資利用の特約として、

融資否認の際は表記期限内であれば契約を解除できる旨の条項があったが、Yはどの銀行から融資を受けるか未だ決まっていなかったが、融資を受けられないことはないから解除することはないと述べ、契約書表記の「融資の利用（有・無）、融資申込先、融資金額、第一三条第二項の期日」欄は、いずれも空白のまま契約が締結された。その後手付解除行使期限に契約解除の有無を問い合せたところ、Yが契約の解除はないと答えたので、Xは建築工事に着手して、これを竣工し、本件土地上の建物を解体撤去した。

しかし、Yは、銀行融資を断られ、残代金の支払いができなくなり、契約書第一三条に基づき解約を申し入れた。Xは、Yに対し、債務不履行だとして違約金の支払いを求めた。

第一審は、契約書第二三条の融資利用特約の成立を認め、Xの請求を斥けた。

控訴審は、本件契約書第一三条の融資利用特約は、本来買主の代金調達不能という債務不履行責任を問う得る事態に、何の代償もなく解除

を甘受しなければならないものであり、解除権行使の期間が長いほど売主の地位が不安定となるものであるから、特約の適用を受けようとする買主はこの点を明示し、少くとも解除権を行使できる期間が明らかにされなければならないところ、Yは融資を受けられないことはないから解除はしないと言明していたこと、特約の適用に関する表記の各欄が空白で、解除権行使の期間について協議された形跡がないこと、他方、YはXが買換目的であることを理解しており、建替工事着手後に融資利用特約により解約されると、Xが深刻な打撃を受けることは容易に察しがついたこと等を認め、Y主張の融資利用の特約については合意を見なかったとして、Yに対し、違約金の残額の支払いを命じた。

(2) 解除権の行使期限を徒過し、買主に履行遅滞があるとしたもの

解除権は、行使期限までに行使しなければならぬ。これを過ぎ、決済日に決済ができなかった場合、買主に違約金の支払いを命じた判例がある。

★東京地判

昭六三・六・三〇 判時一三〇六一五一

買主Xは、昭和六一年一月媒介業者Aの媒介で、売主Yから土地建物を買受、手付金を

支払った。本件契約には、「XのBからの融資が不可能となったときは白紙還元し、融資可否の決定を二月六日までに明確にする」旨の特約条項がついていた。しかし、Xは、二月六日までにBから融資の可否の回答が得られなかったのに、Yに猶予を懇請し、最終決済日(三月六日)で、Yを迎えたが、結局Bから融資を断られた。そこで、Xは、Yに対しA振出しの小切手を示して、とりあえず代金の一部として受け取つてくれないかと申し入れたが、Yは、その受領を拒否し、違約金の請求をした。Xは、契約を解除し、違約金を求める本訴を提起し、Yも反訴を提起した。

これに対して、裁判所は、以上の事実を認め、Xが特約上の解除権を行使せず、Yが決済日までに土地の分筆を済ませ、登記に必要な書類を整えて履行の提供をしたのに、Xにおいて履行遅滞があり、三月二〇日契約を解除されたから、Xの請求は理由がないとして、Xに対し、違約金の残額をYに支払うよう命じた。

(3) 解除権は相当期間経過後消滅するとしたもの

解除権の行使期限について定めがない場合、相当期間経過後は解除権が消滅するとした判例がある。

★東京高判

平七・四・二五 金法一四三九一九四

買主Xは、媒介業者Aの媒介で、売主Yから農地を転用目的で買受、手付金七〇〇万円を支払った。残代金の支払いは、農地転用許可後七日以内とされ、同許可は平成三年一〇月二十五日なされた。しかし、Xは、融資先の銀行から融資を拒絶され、資金調達の見込みが立たなくなつたので、履行期を平成四年二月二十九日まで延期してもらったが、結局同日支払いができなかった。しかし、Xは、ローン条項の適用があるとして、Yに対し、七〇〇万円の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、不動産の買主が融資申込先の金融機関からの融資が拒絶されたため、ローン条項を適用して売買契約を解除しようとする場合、相当期間内に解除権を行使すべきであり、相当期間経過後は解除権は消滅するとした上で、本件においては、平成三年一二月末には資金調達の見込みは全く断たれたのであるから、平成四年一月初旬には解除権は消滅したとして、Xの請求を斥けた。

(4) 買主の主観的事実については適用されないとしたもの

ローン条項の適用は、買主にとって客観的

障害のある場合に限られ、主観的事情については適用されないとした判例がある。

★水戸地判

平七・三・一四 判タ八七九―二一五

買主Yは、平成四年四月二五日媒介業者Xの媒介で、売主Aから土地建物を代金一、七五〇万円で購入し、手付金五〇万円を支払った。Yは、残代金一、七〇〇万円の支払いについては、退職金で一括して支払う予定で、この契約はローン条項をつけるものとする（融資不成立の場合、手付金を返還し、契約の白紙還元）とのローン特約を付し、仲介料の支払いについても、住宅ローン条項により解約となったときはそれを免れる旨Xと約定した。借入先についてはB銀行とし、Yの自宅も追加担保することとしたが、Yの娘の刑事事件の示談金五〇〇万円の支払いのため、退職金の前借りの必要が生じ、本件借入れができなくなったとして、Yは、解約の意思表示をした。しかし、Aに対しては、平成五年六月二〇日迷惑料二五万円を支払う約定をして、解約した。Xは、Yに対し、手数料の支払いを求めて提訴した。Yは、ローン条項の適用があると主張した。

これに対して、裁判所は、本件ローン条項について、特段の事情のない限り、予定金融機関からの融資が実行されないことが買主にとって

客観的な障害によるものであったといえる場合に、契約解除権を与える趣旨であるとした上で、本件の場合、退職金での一括返済が不可能であったかどうかは疑問であり、仮に一括返済が無理であったとしても、自宅を担保に供することは可能であったから、客観的障害があったとはいえないとして、Xの請求を認容した。

(5) 購入者の属人的事情に限らず、物件の物的事情についても適用されたとしたもの

売主がローン特約は購入者の属人的事情に限られると主張したが、物件の物的事情についても適用されたとした判例がある。

★東京地判

平八・八・二三 判時一六〇四―一一五

買主Xは、平成七年七月二二日、売主Yから土地建物を四、三〇〇万円で購入し、手付金一〇〇万円及び中間金三三〇万円を支払った。本件契約には、ローン特約（金融機関不特定、解除期限八月一四日）があり、Xは、七月二五日取引先のA銀行に借入れの申込みをし、クレジット会社と同保証委託の申込みをした。しかし、Bは、本件物件の所有権が平成四年以降めまぐるしく移転し、訴訟係属中のため保証できないと回答し、Aの融資は不能となった。Xは、Yに対し、ローン特約に基づき、契約を解

除して、四三〇万円の返還を求めた。Yは、本件ローン特約はXの属人的要素によるローン否決に関するもので、物件の物的事情による否決は含まれず、Xは申込義務を果していないとして、違約金の支払いを求めて、反訴を提起した。

これに対して、裁判所は、本件条項にはY主張のような限定はなく、ローン利用者にとって、ローンを受けられない理由が購入者の属人的要素であるか、目的物の物的事情によるものであるかにかかわらず、ローン貸付が受けられない以上売買契約を解除する必要がある、また、XはAに申込みをした以上申込義務を果しているとして、Xの請求を認容した。

二 買主の真摯な努力義務

これに対して、このほど、「買主には、真摯に融資申込みの努力をする義務がある」とし、残代金を大幅に上回る融資申込みは、同義務に違反するとした判決が出た（西宮簡判平九・九・一九 判例集未登載）。

(1) 事案は、次のとおりである。

買主Xは、平成八年一月一七日、客付業者A及び元付業者Bの媒介で、西宮市の土地（二二・〇〇㎡）建物（五五・六八㎡）を、売主Yから、八九〇万円で購入する旨売買契

約を締結し、手付金八九万円を支払った。

本件土地は建築基準法の接道義務を充てておらず、本件建物は再建築不可物件であった。重要事項説明の際、Aはその旨Xに説明し、Xはこれを承知の上で買い受けたものであった。残代金八〇一万円の支払いについては、融資利用特約が付された。同特約では、融資申込先はA指定金融機関とし、同融資が否認された場合、Xは二月一六日に限り本件契約を解除することができ、Yは手付金を返還しなければならぬとされていた。なお、融資利用金額欄は、空欄であった。

Aの社員aは、Xの本件融資申込みについて、都市銀行三行と折衝したが、いずれも、本件土地が接道義務を充てていないとして、拒否された。

そこで、aが信販会社に融資をあたったところ、C信販がもう一人保証人を立ててくれといった。aがBに解約を申し入れたところ、BからY側で保証人を立てる旨の申出があった。しかし、Xは、これを断り、二月一五日、融資利用特約に基づく契約解除の意思表示をした。

なお、Xの融資申込金額は、リフォーム費用等を含めて、約一、三〇〇万円であった。

Xは、Yが手付金を返還しないので、平成

六年、その返還を求めて提訴した。

Yは、①本件特約に基づく融資利用限度額は、残代金の範囲に限られ、②また、Xは融資の意向を打診しただけで、所定の申込手続をとっていない等と主張した。

(2) これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

① 融資利用特約は、売買の残代金支払いのためにする特約であるから、残代金額以上の融資を受けることを条件とするときは、金額を明示するのが当然であり、本件融資限度額について残代金を超える額の合意があったと認めることはできない。

② 融資利用特約が付されたときは、買主は、契約を履行できるように、金融機関に対し、でき得る限り真摯に融資申込の努力をすることを要する。

③ Xの融資申込額は一、三〇〇万円で、融資限度額八〇一万円を大幅に超え、Cの融資申込につき保証人を付ける努力をしていないこと等を考慮すると、Xには、真摯に融資を受けるための努力をしたと認めることができない。

④ よって、本件融資特約に基づく融資拒絶を理由として、本件売買契約を解除するこ

とはできず、Xの請求は理由がないとして、棄却した。

三 むすび

本判決は、ローン特約の買主の努力義務について触れた、初めての判決であろう。

ローン特約を締結した買主に「真摯な融資申込努力義務」があることは、異論のないところであろう。しかし、何がこの義務に違反するか、これまでの判例では、明らかにされていない。本判決をはじめとして、今後の積重ねが期待されることである。

なお、本判決では、残代金を大幅に上回る申込みについては、努力義務違反とされ、買主の手付金返還請求が認められなかったが、本件においては、判決後、買主と客付業者との和解が成立し、客付業者が買主に六六万七五〇〇円を支払い、解決している。

媒介業者も、ローン特約の締結にあたっては、後日無用の紛争が生じないように、十分留意する必要がある。

いずれにしても、注目すべき判決である。

(調査研究部長)