最近の裁判例から (1)－ローン解除－

事前審査の承認は得られたが、正式な承認が得られなかった買主のローン特約に基づく契約解除が認められた事例

（東京地判 平31・1・9 金融法務事情2120-76）

金子 寛司

宅建業者から建売住宅を購入した買主が、融資承認取得期日までに金融機関からの承認が得られなかったことを理由に、契約解除期日までに売買契約を解除した旨主張し、売主に対してローン特約に基づき手付金の返還を求めた事案において、金融機関から融資の事前審査の承認は得られたものの、融資承認取得期日までに正式審査の承認は得られていないなどとして、ローン条項の適用を認め、買主の手付金返還請求を認容した事例（東京地裁 平成31年１月９日判決 認容 確定 金融法務事情2120号76頁）

1　事案の概要

買主Ｘ（原告、弁護士）と売主Ｙ（被告、宅建業者）は、平成30年１月21日、都内所在の建売住宅（本件住宅）につき、売買代金7380万円、手付金300万円とする売買契約（本件売買契約）を締結した。

本件売買契約では、申込先をＡ銀行、融資金額を7380万円とする融資利用が予定され、融資承認取得期日を平成30年２月19日、契約解除期日を２月21日とし、「融資承認取得期日までに、融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、契約解除期日までであれば、本契約を解除することができます。（本件売買契約書16条２項、本件融資特約２項)」などとする融資特約が付されていた。

Ｘは、本件売買契約の締結に先立つ１月15日、Ｙに対し、Ａ銀行宛て「ローン仮審査申込書」等を送付するなどして融資の事前審査を申し込んでいた。これに対し、Ａ銀行は、２月２日付けで融資の事前審査を承認し、Ｙの担当者は、同日、Ｘに対してその旨を連絡した。

同月19日、Ｘは、Ｙに対し電子メールで、融資承認取得期日までにＡ銀行の承認が得られなかったとして、本件融資特約２項に基づき本件売買契約を解除する旨意思表示し、翌20日には、上記電子メールと同内容の通知書をＹに送付した上、電子メールで手付金を返還するよう催告したが、Ｙはこれに応じず、Ｘは、Ｙに対し、交付済みの手付金300万円及び遅延損害金の支払を求めて提訴した。

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。

（本件融資特約２項の要件の充足性）

Ｘは、融資の事前審査の承認を得たものの、融資承認取得期日である２月19日までに正式審査の承認を得られなかったのであるから、本件融資特約２項の「承認が得られないとき」に該当する。そして、Ｘによる本件売買契約の解除は、契約解除期日である２月21日までになされているから、本件融資特約２項の要件を満たしている。

この点、Ｙは、正式審査の承認が得られないような特段の事情が存在しないＸにおいては、事前審査の承認を得たことにより実質的な融資の承認を得たというべきであるから、

本件融資特約２項の「承認が得られないとき」に該当しない旨主張する。

しかしながら、ＸがＡ銀行宛てに提出した「ローン仮審査申込書」やＡ銀行作成の「手続きのご案内」と題する書面の記載内容、ＸがＡ銀行の代理業者から、正式審査のため、住民票や納税証明書等の追加書類の提出や面談を求められていたことなどからすれば、事前審査の承認後に改めて正式審査の手続が行われ、正式審査において、提出された追加書類の内容や面談の結果を踏まえ、承認又は不承認の判断がなされるものと認められる。

そうすると、Ｘに正式審査の承認が得られないような特段の事情が存在しなかったとしても、正式な承認がない限り、Ｘが融資を受けられないことは明らかといえる。

また、Ｙは、Ｘが速やかに融資の申込手続をしていないから本件融資特約２項に基づく解除は認められない旨主張する。

しかしながら、本件融資特約２項は、その文言上、Ｘの解除権の行使につき、契約解除期日までとの期限を定めるほかは、何らの制限を設けていない。したがって、本件融資特約は、速やかな融資の申込手続がなされていることを解除の要件としているものとみることはできないから、上記Ｙの主張は採用できない。

（信義則違反の有無）

Ｙは、Ｘが少なくとも２月２日以降に正式審査のための必要書類の確認と面談の申込みを行うべき義務を負っていたことを前提として、Ｘが14日以上も融資の申込手続を漫然と怠った旨指摘する。

しかしながら、Ｙの担当者は、２月２日には、数日中に事前審査の承認が得られた旨の通知と正式審査の案内書が届くことを伝えたのみであり、正式審査のために、住民票及び直近３年分の所得税の納税証明書の提出やＡ銀行と面談が必要となる旨を伝えた形跡はなく、Ｘにおいて、２月２日の時点で、正式審査のための必要書類の確認と面接の申込みを行うべき義務が発生していたと認めることはできず、上記Ｙの指摘はその前提を欠く。

かえって、Ｘは、そうした書類や面談の必要性を認識してからは、速やかに正式審査のための手続をとったと評価することができる。

また、Ｙは、Ｘが本件売買契約を解除したのは、両親や知人から本件住宅の購入を強く反対されるなどしたため、本件住宅の購入自体を翻意したという融資の審査とは何らの関係のない事由に基づいている旨主張するが、これを認めるに足りる証拠はない。

以上指摘した諸点に照らせば、Ｘが融資の事前審査の承認を得ていたとしても、本件融資特約２項に基づいて解除権を行使することが信義則に反するということはできない。

3　まとめ

本件は、解除権留保型の融資特約が付されていた事例であるが、買主による契約解除の行使はローン特約の要件を満たしており、信義則にも反しないなどとして、買主の手付金の返還請求が認められている。

契約解除までの経緯等の事実関係からすれば、当然の結果と考えられるが、宅建業者としては、売買契約締結後も、契約解除期日等を念頭に、買主のローンの手続の状況等を十分に把握して、取引を進めることが大切であることを示す事例ともいえよう。

ローン特約による契約解除に係る争いは従来から多く、実務上も留意する必要があるが、具体事例については、当機構の「RETIO 裁判事例データベース」を活用されたい。

（調査研究部次長）