

最近の判例から (5) - ローン解除特約 -

買主の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことを理由とするローン解除は有効であるとされた事例

(東京地判 平成23・6・22 ウエストロー・ジャパン) 福島 直樹

被告と土地売買契約をして手付金を支払った原告が、金融機関に対する融資申込み取下げ、本件売買契約におけるローン解除条項に基づき本件売買契約を解除(本件ローン解除)するとともに手付金の返還請求をした事案において、原告の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことから、ローン解除条項に基づく原告の解除は有効であるとして、請求を認容し事例(東京地裁 平成23年6月22日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

- (1) 被告は、本件土地を仲介業者である訴外会社(担当はAである。以下「A」という。)を通じて、価格8320万円、建物解体費用は買主負担で売り出していたところ、その後、訴外会社が原告と被告の間に入って価格の調整を行い、売買価格を7400万円、契約日を平成22年2月28日とすることで事実上の合意がされた。
- (2) 原告は、同年2月24日、M銀行に対し、融資についての事前審査を申し入れ、借入申込書には、希望する融資額を9500万円、土地取得資金8320万円(売出広告の表示価格であった。)、建物取得資金2972万円、保証料等150万円、他からの借入金550万円、自己資金を1942万円と記載した。事前審査の段階では、正確な情報の提供を求められていたが、原告は、土地取得資金をその当時に事実上の合意ができていた7400万円とせずにあえて売出広告の8320万円とし、自己資金が実親からの援助を含むものであることもM銀行には説明していなかった。
- (3) 同年3月28日、本件売買契約が締結され、原告は、被告に対し、手付金200万円を支払った。そして、本件ローン解除条項において、融資額は本件土地の代金額である7300万円(手付200万円を差し引くと7100万円)を大きく超える9200万円と合意されており、上記代金額のみならず、建物建築費用等もローンによって調達できなければ、本件ローン解除条項が適用されることを被告も了解していた。
- (4) 原告は、同年3月30日、M銀行に対し、融資についての本審査を申し入れた。M銀行は、原告に対し、土地取得資金が約1000万円も下がったのに融資希望額の減額を行わない理由を尋ねたところ、扶養家族が多いので「手元キャッシュをなるべく多く手元に残しておきたい」と述べたが、原告のいう自己資金の相当部分が実は実親からの援助だという事実が判明し、保証会社は、保証限度額を9100万円とするとともに、自己資金についてエビデンスを求めることとした。これに対し、原告は、実親からの生前贈与分として株式・国債をもらって自己資金を捻出することを検討していたが、税務上の観点により、このタイミングでは生前贈与を行わないこととなったので、自己資金のエビデンスは提出できないと回答し

た。さらに、原告は、M銀行に対し、自己資金についてのエビデンスなしで承認してもらえるように保証会社と直接交渉したいなどと申し入れたが、M銀行はこれに応じなかった。そこで、同月21日、原告は、融資申込みに係る本審査の申し出を取り下げた。

- (5) 訴外会社は、原告に対し、訴外株式会社R銀行を紹介し、原告は、R銀行に対し、融資についての事前審査を申し入れたが、R銀行は、融資を否決し、その結果を原告に通知した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、原告の請求を認容した。

本件のようなローン解除条項が定められている場合に、融資を受けるについて客観的障害がないのに買主の随意の判断で融資を受けず、契約を解除できることを売主が同意しているとは考えられないから、特段の事情がない限り、当該条項は、予定された金融機関等からの融資が実行されないことが買主によって客観的な障害によるものであったときに解除を認める趣旨のものと解すべきである。そして、客観的な障害によるものであるか否かは、買主が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば金融機関が融資を承認していたと認められるか否かによって判断されるべきである。

これを本件についてみるに、①原告は、S銀行及びR銀行から、融資を拒否されており、それは、原告については、むしろ客観的には返済比率の点で融資が承認されなくて当然であると考えられること、②M銀行では、事前審査を通過しているが、それは自己資金額について、厳密には実親からの援助は自己資金とはいえないのにこれを含めていた上、実親か

らの援助自体もきわめて不確定なものであったのにこれを秘していたためであって、誠実に客観的事実を全て申告していれば事前審査は通らなかったとみるのが自然であること、③保証会社が1600万円の自己資金が確実に存在するのでなければ、年収からみて融資をするのが困難であると判断したものと推認されることに照らすと、買主である原告が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば金融機関が融資を承認しなかったものと認めるのが相当である。

そうすると、原告が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば、「融資の全部又は一部の金額につき承認が得られない」ことは避けられなかったというべきであり、原告がM銀行から融資を受けられなかったのは客観的な障害（原告の客観的資力）によるものというべきであるから、本件ローン解除は有効と認められる。

3 まとめ

原告の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことから、ローン解除条項に基づく原告の解除は有効とされた事案である。ローン特約はローン不成立によって発生する買主の不利益を防止するため設けられたものであり、ローン特約をめぐるトラブル防止のためには、融資取扱機関、融資額等を明確に記載し、説明することが必要であることは言うまでもない。

(研究理事・調査研究部長)