

最近の判例から (4)－融資特約－

売買代金未払という買主らの債務不履行により売買契約が解除されたとする売主の主張が否定され、買主の融資特約による契約解除が認められた事例

(東京地判 平24・4・27 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

買主らは、仲介業者の媒介で売主業者と土地及び建物の売買契約を締結し、手付金を支払ったが、住宅ローンの融資が承諾されない場合には同契約が解除されて、売主業者に交付した金員を全額返還するとの解除条件が成就したことにより同契約が解除されたと主張し、売主業者に対し手付金の返還を求め、一方、売主業者は上記の解除条件成就による契約の解除の成立を否定した上、買主らの売買代金の未払という買主らの債務不履行により売買契約が解除されたと主張し、買主らに違約金等を求めた事案において、買主らの主張した融資特約の適用による契約解除が認められた事例（東京地裁 平成24年4月27日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 売主業者Yは、買主X1とX2（以下、X1及びX2を併せて「Xら」という。）に対し、平成23年4月25日、下記の内容で、Yが所有する本件不動産を7,950万円で売り渡す旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。

記

① Xらは、本件売買契約書作成と同時にYに対して手付金として500万円を支払い、手付金は売買代金の頭金とし、移転登記完了までに残金7,450万円を支払う。なお、残金の支払に住宅ローン融資を充当する場合、ローン申

込額は、Y及び仲介業者であるY1の協力の下にXらが融資申込先であるA信託銀行ほか都市銀行から借り入れて支払うものとする。

② Xらが売買代金の一部として住宅ローンを利用する場合、Xらは本件売買契約締結後速やかに融資申込先であるA信託銀行ほか都市銀行に融資申込を行うものとする。万一、融資特約の期日である同年5月30日までに融資の承諾が得られない場合は同日に契約は解除されたものとする（以下、この解除条件に係る約定を「本件融資特約」という。）。この場合、Yは、受領した金員を全額Xらに返還するものとする。ただし、Xらが、本件売買契約締結後、その勤務先を変更したり、必要書類等の提出を遅滞したりした場合はこの限りではない。

(2) なお、Xらは、本件不動産を買い受けた後、本件建物を全て取り壊した上で、本件土地上に居宅を建築することを計画しており、本件売買契約の代金に加え、本件建物取壊し費用及び新築建物建築資金に充てるために9,300万円の住宅ローン融資の実現を本件売買契約履行の条件（本件融資特約）としたものであった。

(3) Xらは、Yに対し、同年4月25日、本件売買契約に基づき手付金500万円を交付した。

(4) Y1は、同日、Xらから売買の媒介依頼を受け、本件売買契約を媒介した。XらとY1は、本件売買契約に係る媒介契約において、

①本件売買契約が成立したときは、Xらが、Y 1 に対し、媒介報酬として同年 6 月 20 日限り 256 万 7 250 円を支払うこと、②本件売買契約が代金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定した場合は、Y 1 は X らに対し、受領した約定報酬の全額を遅滞なく返還しなければならない旨を約した。

(5) 本件融資特約の期日の経過

X らは、同年 5 月 30 日までに A 信託銀行その他都市銀行から住宅ローン融資の承諾を得られなかった。

(6) X 日から Y に対する通知

X 代理人弁護士は、Y に対し、同月 27 日到達の書面をもって、本件売買契約が本件融資特約に基づき同月 30 日をもって当然に解除されることになるため、同解除後、X らが Y に支払った手付金 500 万円を返還するよう請求した。

(7) Y から X らに対する通知

Y の代理人弁護士は、X 代理人弁護士に対し、同年 6 月 22 日到達の書面をもって、同書面到達後 3 日以内に本件売買残代金の支払をするように催告するとともに、同支払がないときは X らの債務不履行を理由として本件売買契約を解除する旨の通知をした。

(8) Y による相殺の意思表示

Y は、同年 9 月 16 日の本件第 2 回口頭弁論期日において、X らに対する本件売買契約における損害賠償額の予定額各 795 万円を自働債権と、X らの本件売買契約解除による手付金返還請求権各 250 万円を受働債権として、対当額で相殺する旨の意思表示をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X らの請求を認めた。

(1) 本件融資特約の適用

X らは、本件売買契約において、Y 1 からの提案に応じて本件不動産を購入することを決め、本件建物を取り壊した上で本件土地上に居宅を新築する費用等も加えて、自己資金 4,000 万円を超える部分である 9,270 万円を住宅ローンで賄うこととし、Y との合意を得て、本件売買契約において、住宅ローンによる借入額 9,300 万円の融資が実行されなかった場合には当事者双方に金銭の負担なく本件売買契約が解除されるとの本件融資特約を置いたものであること、Y 及び Y 1 は X らがこの住宅ローンを受けることに協力することとなっており、X 1 は、Y 1 の従業員からの指示に基づき、遅滞なく Y 1 に必要な書類等を交付したこと、それにもかかわらず、X 1 のための住宅ローンが成立しなかった、又は X らの資金計画では住宅ローンを得る見込みがなく Y 1 においてその手続を進めることができなかったというものであって、本件においては、本件融資特約の適用が認められ、これを阻却すべき事由は認められない。

よって、Y 及び Y 1 の請求は、理由がない。

3 まとめ

本判決は、本件売買契約においては、本件融資特約として、A 信託銀行等からの融資を受けることとし、融資先の融資の承諾が得られない場合には本件売買契約は解除され、支払い済みの金員は全額買主へ返還するものとするのが約定されているものであって、本件では本件融資特約における上記の要件が充足されたものであるとして、買主の契約解除請求を認容した事例であり、融資利用による不動産売買において参考になる事例である。

なお、融資特約に関する事例については、RETIO85-88、RETIO82-156 など併せて参考にされたい。

(調査研究部主任調整役)