


**RETIO 特定紛争案件／平成27年度第2号のあらまし**

## 新築マンション売買契約のローン特約による解除の可否をめぐるトラブル

調査研究部主任調整役 新井 勇次

### 1 事案の概要

買主甲は、平成27年3月3日、売主業者乙より、都内A区所在の新築区分所有建物を5126万円で購入する契約をした。

甲は、平成27年3月7日、借入を検討していたB銀行から融資の内諾が得られなかったとして、ローン特約に基づく契約の解除を申し出て、手付金500万円の返還を要求した。

しかし乙は、「本件売買において、甲は取引先であるB銀行の融資により資金を用意できるとしたことから、本件売買契約書にローン特約条項は付されていない（※1）、従って甲はローン特約による解除はできず、自己都合による手付解除になる。」として、手付金の返還は出来ないと主張した。

※1：売買契約書には、乙の提携銀行利用を前提とするローン特約条項が印刷されていたが、線が引かれ抹消されている。その他において、ローン特約に関する記載はされていない。

甲は、平成27年2月初めころから、マンション購入を考え始め、B銀行に別件マンション（5000万円程度）の購入相談に行ったが、甲の税込年収が370万円だったことから、販売担当者から、この年収では5000万円の融資を受けるのは難しいと言われた。

そこで、甲は、平成20年ころより祖母から毎年125万円ずつ40年間に亘って受け取る年金形式の生前贈与を受けていたので、この毎年の贈与分を加算すれば5000万円のローンを

組むことが出来るのではないかと考えた。

甲は、平成27年2月21日、本件マンションのモデルルームに行き、本件物件を気に入ったが、説明を受けた担当のCより「既に手付金を払って契約をした客がいる。しかし、その客のローンは通らないかも知れないので、その場合は案内できるが、人気物件なので早く手付金を振り込まないと、他の客に案内してしまう。」と言われた。

そこで、甲は、すぐに手付金を用意する旨をCに伝え、購入代金の資金繰りについては、年間125万円の年金形式の生前贈与分を年収に加えて、父親の付き合いのあるB銀行でローン借入枠を増やす可能性がある旨を伝えた。

更に、翌2月22日に、甲は、父親とともにモデルルームを訪問、Cに対して、父親から、上記のB銀行との借入れ枠拡大交渉の可能性について説明した。その際、「先客はローンが通らないとどうなるか？」と聞いたところ、Cより、「契約は解除になって手付金は返されます」と言われた。そこで、甲は、ローンが下りなければ、手付金は返ってくるシステムだと理解した。

甲は、3月1日にCより本物件の先客の契約が解除になり案内が可能になった旨伝えられたため、申込金10万円を払い、手付金も3月3日に払えると申出た。

Cより人気物件だから、契約をしておいた方がいいと言われたことから、甲は平成27年3月3日、取引主任者Dから重要事項説明を

受けて、売買契約書に署名をした。

Dは重要事項説明の際、ローン特約が削除されると甲にどのような不利益が生じるかについて説明せず、また甲がB銀行でローンを組むとしても、ローン特約の適用がないことの説明もしなかった。(※2)

また、Dは、「重要事項説明書は売買契約書と同じだから省略します」として、重要事項説明書を読み上げなかった。甲は、マンション購入が初めてであり、Dに言われるままに、重要事項説明書に署名押印をした。(※2)

※2：但し、重要事項説明の実施、ローン特約の説明については、乙は説明をした上で、契約の締結をしている旨主張している。

平成27年3月7日、甲及び父親は、B銀行担当者とローンについて協議したところ、毎年の贈与分は収入に加算出来ないの、5000万円の融資は出来ないと説明を受けた。

そこで、同日、甲は本件物件購入を断念し、乙のCに契約解除を伝えたが、手付金の返還は契約上出来ないと言われた。

平成27年3月13日付内容証明郵便で、甲は、乙に対して、ローン特約の存在等を主張して、手付金の返還を要求した。

平成27年3月24日付内容証明郵便で、乙は、甲の主張に対して反論し、甲の手付放棄による解除であることを確認した。

平成27年4月16日付内容証明郵便で、乙は、甲に対して、手付放棄により契約を解除した旨通知した。

平成27年5月25日付内容証明郵便で、甲は、乙に対して、消費者契約法第4条2項により、本件売買契約を取消す旨の意思表示をするとともに、本件は、当機構での特定紛争処理により円満に解決することを望んでいる旨を通知した。

乙としても、当機構における特定紛争処理による解決を希望したため、特定紛争処理要

請に至ったものである。

## 2 紛争処理の経過

委員3名（弁護士1名、建築専門家1名、一般行政経験者1名）により4回の調整を行った。

○初回の調整において、委員より、当事者双方の申立書に添付された弁護士による内容証明書によるやり取りでは、事実関係の主張が対立しており、事実関係を確定させるのであれば裁判に訴えるしかないことを確認した上で、当事者双方から率直な考え方を聴取した。

乙は、甲が、乙が一方的に悪いという主張を取り下げて、手付金をいくらかでも返してくれという依頼であれば、話し合いに乗る用意はあるものの、乙としては、本件売買契約はローン条項特約が適用されないことを説明して甲に認識頂いた上での契約であった点を強調した。

一方、甲は、（後日契約がキャンセルとなった）前契約者のローン不承認の場合には手付金は戻ってくるとの説明を聞いたため、売買契約を締結しても甲が他行で検討しているローンが不承認になれば手付金は戻ってくると思ったと主張、素人である買主として理解・認識不足もあったが、宅建業者である乙としては、素人である甲に対して、斡旋（提携）ローンや手付金の内容についてもっと丁寧な説明をするべきであると主張した。

双方から事情を聴取した上で、委員よりは、乙に対して、手付金と提携ローンについての甲に対する説明が不十分であった点を説諭して、手付金返金可能額を聴取したところ、甲の主張内容が分からない状況では回答出来ないと主張したため、甲と乙の申立書のコピーを双方に一式送付することとし、双方に対して、次回までにどのように解決するか検討するよう要請した。

○第2回目の調整において、委員より、双方から解決金の金額について聴取した。乙は、社内で検討した結果として、250万円を申出た。一方、甲は、弁護士にも相談しておりその費用も掛かるとして、400万円を要望した（同席の父親は、最悪でも250万円を主張した。）。

以上を受けて、委員にて合議の上、乙に対して、解決金として300万円を提案したところ、乙は、250万円は掛け値なしの限度であり、これを超える金額であれば訴訟とするというのが会社としての結論であると主張した。

これを受けて、委員にて再度合議の上、双方に対して、250万円の調整案を提案して、次回までに検討するよう要請した。特に、甲に対しては、弁護士ともよく相談の上、諾否の回答をするよう要請した。

甲は250万円の根拠についての説明を要望したため、委員より、乙には提携ローンについて十分な説明が無かった点はあるが、甲にも取引銀行からのローンの確認を十分にせず契約をした点の落ち度はあると説諭した。

その後、次回期日前の8月上旬、甲から事務局あてに、250万円の調整案では承服し兼ねるとの連絡あり、委員にも報告の上、事務局より乙に対して、金額の上乗せの可否について照会したところ、社内で再度確認したが、250万円が限度であり、上乗せは出来ないとの回答があった。

しかし、8月中旬、乙から、事務局宛にメールにて連絡あり、500万円を返金することにした旨確認があった。甲からも、同趣旨の連絡があり、振込の為の口座番号を乙に連絡済みであるとの確認があった。

○第3回期日においては、上記の甲乙間の直接のやりとりについて、委員は、まず乙から500万円全額返金についての社内での経緯を聴取したが、社内の役員間での協議の中で、

経営判断として全額返還して早く決着した方がいいのではないかという話になった模様であるとの説明があったが、明確な理由については、乙の出席者もわからないと述べた。

委員は、双方より、500万円全額返金による解決について、当機構における調整の中での和解として処理することを確認した上で、和解契約書の調印手続き、解決金の授受方法について確認を行った。

具体的には、委員にて作成した和解契約書案文を、予め双方が確認した上で、まず甲が記名捺印した和解契約書原本を事務局経由で乙に送付し、それをもとに乙は社内決裁を取得の上、契約書原本に記名捺印して、9月末日までに解決金500万円を甲の指定する口座に振り込み、甲がその着金を確認することとした。

○第4回期日においては、前回期日において確認した手続きに基づいて、和解契約書の記名捺印及び解決金の振込確認が行われたため、本件は、正式に和解契約の成立に至った。

和解契約の内容は以下のとおりである。

第1条 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金500万円の支払義務があることを認め、右金員全額を平成27年9月末日までに支払い、甲はこれを受領した。

第2条 甲及び乙は、本案件につき、前条に定めるほかに何等の債権債務がないことを相互に確認する。

第3条 甲及び乙は、今後互いに本案件につき、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。

第4条 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙への苦情申立てを取り下げる。