



特定紛争案件 / 63年度第七号のあらまし

1. 事案の概要

甲は、乙から、新築の戸建住宅を購入し、手付金一〇〇万円を支払い、乙の承諾を得て、直ちに入居した。

残金については、若年で年収も少なく、手持資金もないので、全額金融機関のローンを予定していたが、しばらくして、金融機関からローンの全額は出ないといわれた。

そこで、甲は、残代金の支払いは不可能だとして、ローン条項により契約解除と手付金の返還を求めた。

これに対して、乙は、ローンの不足については個人的に融資をすると主張して、応じないため、紛争となったものである。

2. 調整手続の経過

三名の委員（弁護士、大学教授、行政経験者）により、三回にわたって調整を行った結果、和解が成立した。

調整の過程における争点は、次の二点である。

①ローン条項は、ローンの一部不成立の場合にも適用されるか。

②その際、業者が個人融資をすれば、ローン条項は適用されないか。

乙は、本事案の場合、ローンが全額否認されたわけではないので、ローン条項は適用されず、従って甲が契約を解除するには、手付金を放棄するしかない、と主張した。

しかし、本事案の場合、ローンの全額が融資されないと、甲の収入その他から本件物件の購入は不可能であり、また、そのことは乙も知っていたはずであるので、ローン条項は適用されると判断された。

次に、ローンの不足分を個人で融資することについては、契約上何も規定がなく、また、金融機関のローンと同一の条件等これに代わり得るものとは考えられないので、これを提示しても、ローン条項の適用に影響はない、と判断された。

従って、ローン条項が適用されれば、乙は手付金を甲に返還しなければならぬが、他方、甲は、手付金を支払った後直ちに使用しているもので、この間の使用収益については家賃相当分を乙に支払う必要があること、及び乙が本件建物を他に転売するにあたっては、

修理をする必要があること、等を考慮する必要がある。

以上の判断に基づき、委員から次の和解案が提示され、両者これを了解して、和解が成立した。

(注)ローン条項 \*売買代金から手付金を除いた額

(金融機関の融資)

第十五条 買主は、売買価格のうち金〇〇〇円也について、金融機関の融資を受けるものとする。

2 前項の場合において、当事者の責に帰すことの出来ない事由により、金融機関の融資が〇年〇月 末日までに確定されないときは、売主 または買主は、本契約を解除することができるものとする。

3 第2項により、本契約が解除されたときは、売主は手付金並びに受領した金員の全額を無利息で即時買主に返還するものとする。

3. 和解の内容

乙は、甲より受領した手付金一〇〇万円の内五五万円を甲に支払う。

☆ ☆

不動産の購入にあたって、金融機関のローンによることはよくあることであるが、本事案の場合、購入者の側において、年令、収入等から見て購入計画に無理があり、また、他方、業者の側においても、判断の甘さがあった事案である。(企画調整部調査役)