



特定紛争案件／一・二年度第二号のあらまし

「ローン不成立をめぐるトラブル」 伊藤隆之

一 紛争の概要

業者丙の仲介で、買主甲と売買業者乙は土地付建物の売買契約を締結し、手付金の授受を行った。甲は購入資金については、自己の取引銀行のローン融資を予定していたが、ローン融資が拒否されたので、ローン条項に基づく白紙解除を主張し、乙に手付金の全額返還をもとめた。

これに対し乙は、ローン条項を契約書に入れたのは、甲が、ローンについては自分の取引銀行の内諾を得ているので何ら心配ないとい、丙も、甲は資産家であるのでローンは大丈夫といったので安心して入れたものである。ところが、甲がローン申請にあたり所得の過少申告等をしたため、銀行からローンの拒否されたものであり、甲の行動は信義則に反し、ローン条項による白紙解除は納得できない。契約にあたって、諸費用（建築確認申請費用、近隣対策費用、設計変更費用、銀行

利子等）を投じているので、手付金からこれらの諸費用を差し引いた残額を返還すると主張した。

二 調整手続の経過

委員三名により四回の調整を行った結果、和解となった。調整の過程で、委員より、契約上は、ローン条項があるので白紙解除となるが、ローン申請において、甲に乙主張のような所得の過少申告等の事実も窺われ、甲にも責任があるとし、その額については、銀行利子まで甲の負担とするのは適当ではなく、これを除いた諸費用（建築確認申請費用、近隣対策費用、設計変更費用）及び慰謝料を負担させるのが妥当であると判断された。丙については、仲介しただけなので、民事上の責任を問うのは難しいとされた。

三 和解の内容

甲は、乙に対し、本案件の解約に関し、三

百万円（実費二百六十万円、慰謝料四十万円）の支払い義務のあることを認める。乙及び甲は、相互に上記支払金について対等額で相殺し、乙はその差額金七百万円を返還する。

甲がローン条項の白紙解除の適用を主張するには、甲はローン申請にあたり、ローンが実現できるように積極的な努力義務が必要となる。所得の過少申告等は銀行が融資拒否の一条件にもなると考えられ、場合によってはローン壊しの疑いもたれることにもなる。丙は仲介業者であるので、責任は問われなかったが、甲に対してローンを申請するに当たり、適切なアドバイスをしたらこのようなトラブルは発生しなかったと思われる。

（企画調整部調整課調査役）