

が、甲から設計が出て来ないので、前へ進まないのだ。現に二軒北隣りの人は、昨年許可を受けて建てている。」と反論した。

このように、両者の主張が真つ向から対立したので、委員より、甲に対しては、乙等の保証といっても、文書が正規のものではなく、作成名義も乙等のものではないこと、また、乙等に対しては、宅地造成工事規制区域内の宅地であるから、もう少し詳しく説明すべきであったこと、等を指摘し、崖ぎりぎり一杯に建てるのではなく、もう少し下がって建て

ることで、それぞれ譲歩できないか、歩み寄りを求めた。

甲は、当初、契約の段階ではどのような建物を建てるか、案を示して買ったわけではないし、具体的なことは乙等に伝えていない、と言っていたが、その後主張を変え、「崖一杯に建てられると理解して買ったので、崖から下がるのでは買った意味がなくなる、譲歩の余地は全くない。」と、一步も譲らなかつた。これに対して、乙等は、「甲の要求は契約後出てきたもので、契約前に聞いておれば、この



特定紛争案件／六年度第二号のあらまし

ローン保証料不払いをめぐるトラブル

伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲等は、業者乙の媒介で、売主丙より、平成三年十一月二十八日、区分所有建物の一室(床面積四四・二二㎡、公簿)を代金三千三百万円で購入する契約を締結した。

甲等は、購入にあたり、自己資金に余裕がなかつたためぎりぎりの予算を組み、不足分

についてはローンをあてることとした。甲等には特定の取引銀行がなかつたので、乙の担当者に自分達の収入、貯蓄、支払能力等を話し、金融機関を斡旋してくれるよう依頼した。甲等は、乙が斡旋してくれた銀行から融資(三千万円)を受けることとしたが、その際、乙の担当者は、ローン保証料六十八万円が別途かかることを甲等に説明しなかつた。

契約は締結していなかった。乙等としては、既に五百万円程の出費をしているので、百万円〜二百万円しか出せない。」と主張した。

結局、最後まで両者の主張が対立し、歩み寄る気配がなかつたので、これ以上調整のしようがなくどちらの主張が正しいか、訴訟の場で黑白を争うしかないと判断した。両当事者も訴訟を希望したので、両者合意の下、やむを得ず打切りとした。

(企画調整部調整第二課長)

十二月二十八日の決済日になって、ローンの借入にはローン保証料六十八万円が必要なのが判明し、乙は、とりあえず、甲等が媒介手数料として当日持参して来た百八万円のうちから、六十八万円をローン保証料として支払い、残り四十万円を媒介手数料の一部として受け取った。四十万円の領収証は、「仲介手数料の一部として」と記載されているが、その際、甲等は、乙から求められた六十八万円の金銭借用書への記名押印に依じていない。その後乙は、平成五年十一月になって、甲等に媒介手数料の残代金六十八万円の支払いを求めたが、甲等が応じないので、平成六年三月催告状を出した。

これに対して、甲等は、①ローン保証料六十八万円の支払いについては、事前の説明がなく、代金決済時に始めて知ったものであること、②乙の説明に過失があったのだから、残金の支払いはできない、と拒否した。

乙は請求額を五十万円に下げたが、甲等が応じないため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、一般行政二名)により三回の調整を行った。

調整の過程で甲等は、①乙に、ローンを借りるにあたり他にかかる費用はないか、何度も確認したが、「ない。」と言われ、それを信じたこと、②ローン保証料六十八万円の支払いは決済当日知らされたが、全く考えていなかったこと、③ボーナス支払額は毎月の支払額分を含むと言われたが、実際には含まず月額分(十一万八千円)が加算されていたこと、④保証料及びボーナス支払額(毎月支払額を加算)が事前にわかっておれば購入しなかったこと、⑤ぎりぎりの生活をしており、五十万円はとて支払えないこと、⑥支払うとしても、媒介手数料の半額から支払額を差し引いた十四万円の分割払いが限度であること、等を主張した。

これに対して、乙は、①ローン保証料六十八万円は仲介手数料百八万円から乙が立て替えて払ったこと、②仲介手数料は放棄したわけではないこと、③しかし、説明不足及び迷惑をかけたことは事実なので、五十万円にこだわるものではないこと、④できれば、分割払いではなく一括で支払って欲しいこと、等を主張した。

委員より、甲等に対して、ローン保証料については、個人保証に代えて保証制度ができた経緯からして、無料ということはあり得ず、甲等においても確認が必要であったこと、等を指摘した。他方、乙に対しては、融資の斡旋の際は、取扱金融機関、融資額、融資期間、利率の他、返済方法、保証料、ローン事務手数料等を説明する必要があるが、これらの一部について説明を怠っているほか、説明に不適切なものがあること、等を指摘した。

諸般の事情を勘案して、委員より、甲等は乙に三十万円支払うよう提示したところ、甲等は金額については納得したが、支払方法は五年間、月五千円、六十回払いを主張したので、乙に確認したところ、減額して二十万円でよいから一括払いにして欲しいと希望した。甲等が両親に援助を依頼して、了解を得たので、二十万円一括払いで、双方納得し、本案

件は解決した。

三 和解の内容

① 甲等は、乙に対して、本案件にかかわる解決金として、金二十万円を本日支払い、乙はこれを受領した。

② 甲等及び乙間には、本案件に関し、前条に定めるほかに何等の債権債務のないことを相互に確認する。

③ 甲等及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁判上、二裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立をしないものとする。

④ 甲等は、本案件に関し、T指導部へなした乙への申立を取り下げる。