



特定紛争案件 / 平成十二年度第八号のあらまし

売買契約の解除をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成二二年八月、売主業者乙、販売代理業者乙。(以下「乙ら」という。)から土地付区分所有建物の二階の一室(専有面積九四・二六㎡)を代金九、八〇〇万円で購入受ける旨の売買契約を締結し、手付金九八〇万円及びオプション代金を支払った。

甲によれば、資金計画として自宅売却のほか公庫融資、年金融資、銀行ローンを予定していたが、契約後、銀行ローンが不可能となったので、乙らの担当者が甲に連絡したところ、甲は、銀行ローンの不足分は自己調達すると答えた。その後公庫融資額の一部に計算ミスがあることが判明した。甲は、乙らに苦情を言い話合いをしたが、話し合いは不調になった。その後再度話し合いをし、取り敢えず、甲と乙らの間で、乙らの受領した手付金とオプション代金を返還し、契約を解除するという解約合意書を取り交わし、解約原因となった

紛争の解決については別の機関の下で話し合うという合意を両者で申し合わせ、乙らは甲に受領した手付金等を返還した。

甲は、乙らに対し、売買契約時、銀行ローンが不可能の時は自己調達すると回答しているので、ローン不成立による解約ではなく、乙らの自己都合による解約であるとして、乙らは手付金の倍返しをすべきであると主張した。これらに対し乙らは、銀行ローンが不可能になったのでローン不成立による解除であると主張し、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、法律一名、一般行政一名)により七回の調整を行った。調整の過程で、甲は、本物件の購入は買換えのためで、資金は公庫等の融資と銀行ローンを予定していたが、乙らの担当者から銀行ローンが不可能になったと言われ、銀行ローンの不足分は自己調達すると答えた。その後公庫融資

の金額の一部に計算ミスがあることが判明した。乙らに苦情を言い話合いをしたがうまくゆかなかつた。取り敢えず乙らと契約解除の合意をし、手付金とオプション代金の返還をしてもらったが、紛争は解決していない。銀行ローンが不可能になったときは、自己調達すると回答しているので、ローン不成立は適用されない。乙らの自己都合による解約であるので、売買契約書に基づく手付金相当額を支払うよう主張した。

これに対して乙らは、公庫融資額の一部の計算ミスと紛争が未解決であることは認めるが、本件はローン不成立による解約であり、自己都合による解約ではない。甲には売買契約の期限の延長と資金計算のやり直しを求めたが応じてくれなかつた。しかし、迷惑をかけたのは事実なので解決金として一〇〇万円を支払いたいと主張した。

委員が、甲と乙らに、ローン不成立による解決か、自己都合による解約かを判断するのは訴訟しかないことを説明し、甲と乙らとの間に金額の開きがあつたので、本件紛争を解決するため、尚一層の歩み寄りを求めたが、両者の主張の開きが大きく、委員の協議の結果、これ以上の調整は不可能となり、両当事者了解のもと調整打ち切りとした。