

最近の裁判例から (7)－ローン特約と媒介責任－

媒介業者にローン解除権行使を妨害されたとする買主の訴えが棄却された事例

(東京地判 令5・3・16 判例秘書 L07830422) 西崎 哲太郎

融資承認が得られないままローン解除期限を徒過したことについて、媒介業者の行為が民法130条1項ないし類推適用による条件成就妨害に該当すると主張して買主が媒介業者からの媒介報酬請求を拒んだ事案において、媒介業者がローン特約に基づく解除権の行使を妨害したような事情があったとは認められないとして買主の訴えを棄却した事例。

1 事案の概要

買主X（個人）は、令和3年2月25日、媒介業者Yの媒介により、訴外の売主との間で本件土地を購入する売買契約を締結した。

- ・売買代金：3500万円（手付金175万円）
- ・最終残金支払い及び引渡日：同年4月20日
- ・ローン特約：4月2日までに承認が得られないか、否認された場合、4月9日までであれば、買主は本件売買契約を解除できる。
- ・Yへの媒介報酬：122万円

Xが申し込んだ融資は4月2日までに承認されなかったが、Xは4月9日までに本件ローン特約に基づく解除権を行使せず、売主に最終残金支払期日の延長を願い出たうえで、自ら探した別の金融機関で住宅ローンを組んで残代金を支払い、5月21日に本件土地の引き渡しを受けた。

Xは4月30日に約定媒介報酬122万円のうち、22万円をYに支払ったが、残額100万円の請求を拒否したため、Yが残額100万円の媒介報酬支払いを求めて簡易裁判所に提訴し、Yの請求が全額認容された。

この判決を不服としてXが控訴した。

[Xの主張の趣旨]

- ①Yは、本件融資申請について、手続の代行的ないし補佐業務を行っていたところ、4月19日の時点でも融資の承認が取得できると述べていた。よって、Yは、Xが本件ローン特約による解除権を行使するのを故意に妨害したといえ、民法130条1項またはその類推適用により、本件返還特約の条件が成就したものとみなされ、Xは本件媒介契約に基づく報酬の支払義務を免れるべきである。
- ②Yには、媒介契約に基づく善管注意義務及び宅建業者としての信義則上の義務として、仲介対象物件について、買主の購入動機、目的等購入に係る重要事項を知っていた場合、又は知り得た場合には、これに反する結果が生じないようにする義務がある。Xは、媒介契約締結時、Yに対し、融資を受けられなければ本件土地は不要である旨を伝え、解除権行使期限の延長交渉を依頼しており、Yはこれを知っていた。

2 判決の要旨

控訴審においても、裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。（上告審も棄却）
[民法130条1項又はその類推適用により、Xが媒介報酬支払義務を免れるか]

不動産仲介契約に基づく不動産仲介業者の報酬請求権は、仲介による売買契約の成立と、当該売買契約の決済が行われれば当然に発生

し、かつ、行使し得るものであり、Yの報酬請求権は既に行使し得るものであった。

一方、民法130条1項は、法律行為について、一定の条件が付されている場合に、条件の成就によって不利益を受ける者が故意に条件の成就を妨げた場合に、条件が成就したものとみなす制度である。本件ローン特約は、Xが申し込んだローンが4月2日までに承認されなかった場合に、Xが本件売買契約の解除権を行使し得るというものであり、実際に、同日までに本件融資申請の承認がなかったことによって本件ローン特約に基づく解除権は発生したが、同月9日の経過によって消滅したものといえる。

したがって、本件においては、そもそもXは4月2日の段階で解除権を有していたのであって、これが行使されなかった結果、本件売買契約の決済がされたにすぎず、民法130条1項の適用又は類推適用によって、何らかの条件が成就されたとみなす余地はない。

他に、本件ローン特約の期限である同月9日までに上記解除権を行使することの妨げとなる事情があったとは認められず、Yが、Xのローン解除権の行使を妨害したとはいえないことから、本件につき民法130条1項の適用ないし類推適用をする余地はない。

[YのXに対する説明義務違反の有無]

Xは、本件売買契約に際し、Yから重要事項説明を受けており、また、XがYに対して解除権の行使期限の延長を依頼したと主張することに照らせば、Xは、解除権の発生要件や行使期限の点を含めた本件ローン特約の内容についてYから説明を受け、これを認識した上で、本件売買契約を締結したものと認められる。

Xは、Yに解除権行使の期限を延長する旨の交渉を依頼したと主張するが、Yがこれを承諾したことを認めるに足りる証拠はなく、

Yが宅建業者であること等を踏まえても、特約の合意もない限り、YがXのために、金融機関に解除権の行使期限を延長する旨の交渉をする義務があるとはいえず、Yに説明義務違反等があったとは認められない。

3 まとめ

本事例は、具体的事実関係のもと、媒介業者が買主のローン解除権行使を妨げたような事実や説明義務違反はなかったと認められたものである。

本事例とは逆に、「住宅ローン特約による解除期限内の融資可否につき助言を怠った媒介業者の債務不履行責任が認められた事例（東京地判 平24・11・7 RETIO90-136）」があるので併せて参考にされたい。

不動産取引や融資取引に不慣れな消費者は、媒介業者の専門知識や経験に期待するところが大きい余り、時に過剰な期待をもつことが有り得る。

ローン特約などの契約解除条項や契約不適合責任等の特約に関しては、想定される事態と買主等にとってのリスクや、買主等が自分自身で行うべきことを丁寧に説明し、日々の業務記録にも残しておくことが後日の紛争防止のために重要である。

(調査研究部上席調整役)