

## 買主の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことを理由とするローン解除は有効であるとされた事例

(東京地判 平成23・6・22 ウエストロー・ジャパン)

被告と土地売買契約をして手付金を支払った原告が、金融機関に対する融資申込み取下げ、本件売買契約におけるローン解除条項に基づき本件売買契約を解除(本件ローン解除)するとともに手付金の返還請求をした事案において、原告の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことから、ローン解除条項に基づく原告の解除は有効であるとして、請求を認容した事例(東京地裁 平成23年6月22日判決 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

- (1) 被告は、本件土地を仲介業者である訴外会社(担当はAである。以下「A」という。)を通じて、価格8320万円、建物解体費用は買主負担で売り出していたところ、その後、訴外会社が原告と被告の間に入って価格の調整を行い、売買価格を7400万円、契約日を平成22年2月28日とすることで事実上の合意がされた。
- (2) 原告は、同年2月24日、M銀行に対し、融資についての事前審査を申し入れ、借入申込書には、希望する融資額を9500万円、土地取得資金8320万円(売出広告の表示価格であった。)、建物取得資金2972万円、保証料等150万円、他からの借入金550万円、自己資金を1942万円と記載した。事前審査の段階では、正確な情報の提供を求められていたが、原告は、土地取得資金をその当時に事実上の合意ができていた7400万円と

せずにあえて売出広告の8320万円とし、自己資金が実親からの援助を含むものであることもM銀行には説明していなかった。

- (3) 同年3月28日、本件売買契約が締結され、原告は、被告に対し、手付金200万円を支払った。そして、本件ローン解除条項において、融資額は本件土地の代金額である7300万円(手付200万円を差し引くと7100万円)を大きく超える9200万円と合意されており、上記代金額のみならず、建物建築費用等もローンによって調達できなければ、本件ローン解除条項が適用されることを被告も了解していた。
- (4) 原告は、同年3月30日、M銀行に対し、融資についての本審査を申し入れた。M銀行は、原告に対し、土地取得資金が約1000万円も下がったのに融資希望額の減額を行わない理由を尋ねたところ、扶養家族が多いので「手元キャッシュをなるべく多く手元に残しておきたい」と述べたが、原告のいう自己資金の相当部分が実は実親からの援助だという事実が判明し、保証会社は、保証限度額を9100万円とするとともに、自己資金についてエビデンスを求めることとした。これに対し、原告は、実親からの生前贈与分として株式・国債をもらって自己資金を捻出することを検討していたが、税務上の観点により、このタイミングでは生前贈与を行わないこととなったので、自己資金のエビデンスは提出できないと回答し

た。さらに、原告は、M銀行に対し、自己資金についてのエビデンスなしで承認してもらえるように保証会社と直接交渉したいなどと申し入れたが、M銀行はこれに応じなかった。そこで、同月21日、原告は、融資申込みに係る本審査の申し出を取り下げた。

- (5) 訴外会社は、原告に対し、訴外株式会社R銀行を紹介し、原告は、R銀行に対し、融資についての事前審査を申し入れたが、R銀行は、融資を否決し、その結果を原告に通知した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、原告の請求を認容した。

本件のようなローン解除条項が定められている場合に、融資を受けるについて客観的障害がないのに買主の随意の判断で融資を受けず、契約を解除できることを売主が同意しているとは考えられないから、特段の事情がない限り、当該条項は、予定された金融機関等からの融資が実行されないことが買主によって客観的な障害によるものであったときに解除を認める趣旨のもので解すべきである。そして、客観的な障害によるものであるか否かは、買主が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば金融機関が融資を承認していたと認められるか否かによって判断されるべきである。

これを本件についてみるに、①原告は、S銀行及びR銀行から、融資を拒否されており、それは、原告については、むしろ客観的には返済比率の点で融資が承認されなくて当然であると考えられること、②M銀行では、事前審査を通っているが、それは自己資金額について、厳密には実親からの援助は自己資金とはいえないのにこれを含めていた上、実親か

らの援助自体もきわめて不確定なものであったのにこれを秘していたためであって、誠実に客観的事実を全て申告していれば事前審査は通らなかったとみるのが自然であること、③保証会社が1600万円の自己資金が確実に存在するのでなければ、年収からみて融資をするのが困難であると判断したものと推認されることに照らすと、買主である原告が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば金融機関が融資を承認しなかったものと認めるのが相当である。

そうすると、原告が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば、「融資の全部又は一部の金額につき承認が得られない」ことは避けられなかったというべきであり、原告がM銀行から融資を受けられなかったのは客観的な障害（原告の客観的資力）によるものというべきであるから、本件ローン解除は有効と認められる。

## 3 まとめ

原告の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことから、ローン解除条項に基づく原告の解除は有効とされた事案である。ローン特約はローン不成立によって発生する買主の不利益を防止するため設けられたものであり、ローン特約をめぐるトラブル防止のためには、融資取扱機関、融資額等を明確に記載し、説明することが必要であることは言うまでもない。

## 更新料の約定は合意更新の場合のもので、法定更新された場合には適用されないとして貸主の請求が棄却された事例

(東京地判 平23・4・27 ウエストロージャパン)

建物の賃貸人が、賃貸借契約を更新した賃借人に対し、賃借人は約定の1ヶ月分の賃料相当額の更新料及びこれに対する消費税の合計額の支払義務があるとして、その支払等を求めた事案において、建物賃貸借契約を締結した当事者間で更新料の支払いを規定した契約条項は合意更新する場合のもので、法定更新された場合には適用されないとして、賃貸人の請求を棄却した事例（東京地裁 平成23年4月27日判決 棄却 ウエストロージャパン）

### 1 事案の概要

貸主Xは、借主Yに対し、平成19年5月28日、所有の都内A区所在のaビル1階及び2階部分（以下「本件建物」という。）を、平成19年6月1日から平成22年5月31日までの3年間、賃料月額140万円との約定で貸し渡した（以下「本件契約」という。）。

本件契約の契約書（以下「本件契約書」という。）の第4条には、以下の記載がある。

「第4条 第3条記載の賃貸借期間満了の場合は、XY協議の上この契約を更新することができる。前項によりこの契約を更新する場合には、乙は甲に対し更新後の賃料の1ヶ月分の更新料を支払うものとする。」

Yは、Xに対し、平成22年4月26日付書面で、借地借家法26条1項により法定更新されるものと考えているので、現段階で特別に更新手続を行う必要はないと考えているが、契

約更新手続が納得できるものであれば協力する旨通知した。

その後、Xは、Yに対し、同年5月6日付書面で、Xは従前の契約内容どおりの更新契約を締結したいと考えており、同年6月1日から3年間の更新契約をお願いしたいので、了解であれば連絡がほしい旨、なお、6月分賃料と併せて本件契約書4条2項に基づく更新料140万円の支払を求める旨通知した。

Yは、Xに対し、同年5月10日付書面で、合意による更新の必要性は認めないとし、更新料の支払も拒絶した。

平成22年5月31日の経過で、本件契約は法定更新された。

そこで、Xは、Yに対して、約定の1か月分賃料相当額の更新料の支払義務があるとして提訴したものである。

### 2 判決の要旨

(1) 契約書の文言に照らせば、本件契約書第4条2項は、協議の上で本件契約を更新する場合、すなわち、本件契約を合意更新する場合に、Yに更新後の賃料の1か月分に相当する金額の更新料の支払義務を課したものと解するのが相当である。

そして、XとYとの間で、更新後の契約内容についての合意は成立せず、本件契約は法定更新されたというのであるから、Xは、Yに対し、本件契約書4条2項を根拠として更新料の支払を求めることはできないといわざ

るを得ない。

Xは、本件契約書第4条1項の「協議の上」という文言は特別な意味を持たず、本件契約書4条2項は、合意更新であると法定更新であると問わず、Yに更新料の支払義務を課したものであるかのように主張する。しかし、Xの上記解釈は、XとYとの更新料支払の合意を定めた本件契約書第4条の記載文言上、到底採用することができない。

そして、本件契約書第4条を、X主張のようにその文言からは読み取れない解釈をすべき合理的な根拠は何ら見当たらず、X Y間で、合意更新であると法定更新であると問わず、Yが更新料を支払う旨合意したことを認めるに足りないといわざるを得ない。

(2) Xは、Xからの申入れを拒絶して合意更新を拒み、法定更新をさせたYには、更新料の支払義務を課すべき特段の事情がある旨、あるいは更新料の支払を拒絶するのは信義則上許されない旨主張する。

しかしながら、合意更新の場合に更新料を支払うとの合意が成立しているにすぎないXとYとの間において、更新の合意が成立せずに法定更新になったのに、Yに更新料の支払義務が生ずると解すべき法的根拠は、Xの主張をもってしても明らかではなく、本件において、合意更新が成立したのと同視すべき事情や、信義則上、Yに更新料を課するのが相当と解すべき事情も見当たらない。

なるほど、Yが本件契約の期間満了後も引き続き本件建物の使用継続を望み、他方、Xにおいても、引き続きYに賃貸する意思があり、契約の更新を望み、その旨Yに申し入れていたことは認められるが、結局のところ、更新後の契約条件についての協議が整わなかったのであり、上記の事実をもって、本件契約が合意更新されたと同視すべき事情があるとは到底いえない。

また、Yが、Xの提案した更新後の契約条件を拒絶し、合意更新の必要性までは認められず借地借家法26条による法定更新で足りると考えている旨を表明したことが認められるが、この事実をもって、YにXに対する信義則違反があると評価するには足りず、他に、合意更新が成立したのと同様に、Yに更新料の支払義務を課さなければ、信義則上許容できないというべき事情は何ら見当たらない。

よって、Xの主張は採用することができない。

### 3 まとめ

更新料特約については、平成23年7月15日、最高裁が「賃料の額、契約期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条に反しない」として有効の判断を示したところであるが、本判決は、本契約の更新料特約条項について「約定の文言の解釈上、合意更新であると法定更新であると問わずに更新料支払の合意があるとは認められない」として、法定更新された場合の更新料特約の効力を否定したものである。

法定更新された場合の更新料特約の効力については、これまでも争われているが、RETIO 83号142頁 事例10で紹介したように、法定更新された場合にも更新料特約の適用があるとした裁判例もある（東京地裁 平22・8・26 RETIO83号参照）。

今後の上級審での判断がまたれる。