

## 相談事例(63)

# 建築条件付き土地売買契約とローン特約解除について

### 相談事例

建築条件付き土地売買契約を結んだが、ローンの審査が通らなかった。解約を希望したが、ローン特約が利用できず、高額な費用を請求された。納得できない。

### 相談概要

約2か月前に建築条件付き土地売買契約を結び、50万円の手付金を払った。購入した地域は今後70㎡規制がかかることが決まっており、自分が購入した宅地は60㎡の物件だった。媒介業者からは「60㎡の物件は今後希少性が上り、高く売れる」と説明され、実家も近かったので購入を決めた。

この宅地に家を建てる費用も含めて、住宅ローンを申請した。親子リレーでローンを組むことで、住宅ローンの事前審査を受けた。後日、媒介業者から、父のクレジット情報に返済不履行の履歴があり、それが理由で住宅ローンの審査が通らなかったと報告があった（父親はクレジットカードの5年前の1回の返済不履行があったことは全く覚えておらず、知らなかった）。そこで、契約書にも記載のあるローン特約条項を適用しての解約を申出たが、媒介業者は「住宅ローンの特約には融資利用特約が規定されており、虚偽申告等があった場合、特約が無効になるので適用されず、50万円の手付金も返還できないし、媒介手数料の124万円も払ってほしい」と言われた。

別途、自分の知っている金融機関に住宅ローンの融資審査を打診したら、「60㎡の土地は十分な建て替えもできない土地になり、担保価値は低い。この価格での融資は実行できない。また、今後の売買もむずかしく、希少性が上がり値上がりも期待できない」と言われた。融資特約条項での解約は無理だろうか？（30代・男性・給与生活者）

### 処理結果

相談者には、契約の締結時からの経緯を文書にし、ローン特約に基づく契約の解除を認めてほしい旨、あわせて、間違った説明があり契約したので、消費者契約法に基づく取消しも主張する旨を記した書面を、売主と媒介業者に対して郵送するように助言・指導した。

通知後、相談室からも媒介業者等に連絡をとり、「ローン特約条項は買主保護が規定の趣旨であることや、だれでも債務の状況を失念することはあり得ること、「60㎡の物件は今後希少性が上がり、高く売れる」という説明は消費者契約法の不実告知に該当し、取り消しも主張できること」を伝え、買主保護の視点に立った対応をお願いした。最終的には「ローン特約による契約解除に応じ、手付金の50万円は返金する、媒介手数料も請求しない」との回

答を得た。ローン特約に基づいて契約が解除された旨の合意書を交わし、手付金が返金されたことをもって相談を終了とした。

#### 《売買契約書に記載の融資利用の特約》

##### ① 売買契約条項 土地売買契約

###### 第15条

1. 買主は、売買代金の一部に表記融資金を利用する場合、本契約締結後すみやかにその融資の申込み手続をおこなうものとします。なお、表記融資承認期日までに、融資の全部、または一部の金額につき否認されたとき、買主は、売主に対し、表記契約解除期日までであれば本契約を解除することができるものとします。ただし、申し込んだ融資のうち、その全部の金額につき承認されたものがある場合には、買主は、当該融資を利用しなければならず、融資利用特約を適用して本契約を解除することができません。
2. 第1項により本契約が解除された場合、売主は受領済みの金員を無利息にて買主に対してすみやかに返還しなければなりません。

##### ② 売買契約（土地）の融資利用の特約

買主は、本契約において融資を利用する場合、以下の①②の事項に該当するときは、融資利用の特約が無効となることを承認するものとします。

- ①本契約締結までの間に、買主が売主に対し自己の収入及び借入の金額、過去の返済不履行、国民年金及び国民健康保険の滞納、病歴その他融資利用に際して必要となる情報について告知していなかった場合、もしくは不実・虚偽の告知をしていた場合。
- ②買主が本物件引き渡しまでの間に新たな借入や転職、連帯債務者又は収入合算する相手との離婚等、融資が否認される原因を作出した場合。また、住宅ローン借入金額は、建物建築費用を考慮したものです。なお、金融機関によっては発注できる施工ハウスメーカーに限りがあり、また本申込時までに建築工事請負契約の締結が必要となる場合があります。

#### 参考の考え方

##### 1.ローン特約（融資利用特約）の趣旨について

不動産売買契約において、予定していた金融機関からの融資が得られなかったために、売買代金が払えず、支払義務違反を理由に手付金等が没収される等の結果が生じることは、買主にとって極めて酷な事態となる。このような観点から、買主の責めに帰さない事由により融資が得られなかった場合に、買主保護のために売買契約解除を認めるというのがローン特約の趣旨と言われている。（参考判例①）

##### 2. 融資利用の特約について（弁護士の意見を聞き作成）

本事例では、客観的には、相談者は借入について虚偽の事実を申告したことになり、契約書記載のローン特約の特約①に該当するので、ローン特約は無効になってしまうことになる。

しかし、このケースでは、相談者が意図的に過去の返済不履行を申告しなかったわけでは

なく、失念するということはある。売主に損害は発生していないうえ、消費者には、売主に迷惑をかけたり、他への売却のチャンスを失わせようという故意もない。銀行は信用情報をとっており、事故発生リスクの高い人と判断され、ローンの与信が通らなかったと判断される。クレジットカードの5年前の1回の返済不履行を理由に、融資全部の承認が得られなかったとは認めがたい。契約書では「契約書記載の①②の事項に該当したために融資が否認された場合、融資利用の特約が無効になる」と書かれているが、①②に該当したために契約が無効になったこと（因果関係）について、売主が立証責任を負うことになる。売主がローン特約に基づく解除を認めないのであれば、住宅ローンの審査が下りなかった理由について、売主に立証するよう求めてみるのも方策である。

本来、金融機関は融資の承認が下りなかった旨の結論は提示するが、本人にさえも理由を開示していないので、売主は立証できないと思われ、そこで争うのも一つの方法である。

また、媒介業者は契約時に「他に忘れていた債務はないか。事前に信用情報機関を確認をとってみてはどうか」などを相談者に促すべきであったとも主張できるのではないかな。

#### 参考資料1（参考判例）

一般財団法人 不動産適正取引推進機構

不動産取引の判例等の研究、判例検索システムより抜粋

- ①東京地判 平成 9年 9月18日 判時 1647-122
- ②東京地判 平成16年 7月30日 判時 1887-55
- ③東京地判 平成23年 6月22日 ウエストロー・ジャパン
- ④東京地判 平成24年 4月27日 ウエストロー・ジャパン
- ⑤東京地判 平成28年11月22日 金融法務事情 2062-74