

民法・宅建業法 に強くなる

不動産売買契約において 決済期限が延長された後のローン特約の有効性

みらい総合法律事務所 弁護士 岩崎 真一

が、延長後の決済期限を過ぎても融資の承認は得られず、Aは同決済期限までに残代金を支払うことができませんでした。

そこで、Bは、残代金の未払いを理由に売買契約を解除し、Aに対して違約金を支払うように請求しました。これに対し、Aはローン特約の適用により、本件売買契約が自動的に解除されているため、債務不履行は存在せず、Bに対する違約金の支払義務はないと主張しているようです。

Aは、Bの違約金支払請求が認められた場合、当社に仲介した責任があるとして、損害賠償請求を行うと主張しています。(1)BのAに対する違約金支払請求は認められるのでしょうか。また、(2)Bの請求が認められた場合、当社はAに対して損害賠償義務を負うのでしょうか。

今回のご相談

当社は、不動産仲介業を営む宅建事業者です。買主Aの依頼を受けて、土地建物の売買契約を仲介しました。Aは本物件の所有者である売主Bとの間で、令和7年2月1日に売買契約(本件売買契約)を締結。本件売買契約では、買主の債務不履行によって売主が売買契約を解除した場合、売買代金の10%の違約金を請求できる旨の特約と、買主が当初の決済期限の前日までに金融機関から融資の承認を得られない場合、違約金の負担なく売買契約が自動的に解除される旨の特約(ローン特約)が設けられていました。

AはBに対し、本件売買契約締結時に手付金を支払いましたが、残代金の決済期限までに金融機関から融資の承認を得られず、Bの承諾を得て、計3回にわたって決済期限を延長しました。ところ

【回答】

(1) BのAに対する違約金支払請求の成否

本件では、Aの申出により、計3回にわたり、残代金の決済期限の延長を合意しています。しかし、決済期限の延長と併せて、ローン特約の期限を延長することは明確に合意されていません。そのため、当初の決済期限が延長された時点で、ローン特約の効力が失われていると考えられます。

(2) 仲介事業者の責任について

後記解説に記載の通り、仲介事業者がローン特約に係る助言義務を怠ったものとして、仲介事業者に對

「ローン特約」が設定されることがあります。

ローン特約は、大きく分けて、①解除条件付特約(住宅ローンの審査が不承認となった場合に売買契約が当然に解除されて効力を失うもの)、②停止条件付特約(住宅ローンの審査が承認された場合に売買契約の効力が生じるもの)、③解除権留保型特約(住宅ローンの審査が不承認となった場合に売主または買主が契約を解除することができるもの)の3種類があります。

ローン特約の内容に関して、宅建業法等の法律上の規制はなく、実務上もさまざまな内容で定められています。しかし、当事者の一方に利益・不利益を与えるものである場合は、その特約がどこまで有効であるのかという解釈の問題が生じる可能性があります。紛争を予防するために、前記①から③の特約の類型を意識しながら、ローン特約がどのような事情が生じた場合に適用されるのか、当事者間で解釈に疑義が生じないように明確に定めておくことが望ましいでしょう。

2 参考となる裁判例

ご相談と同様の事案において、当初の決済期限が延長された時点で、ローン特約の効力が失われたと判断した裁

判例(東京地裁 令和元年6月11日判決)があります。同裁判例では、「融資解除特約を行使されると、売主は売却の機会を失い、別の顧客を見つけなければならなくなるのであり、融資解除特約が売主にとって不利益な特約であることは明らかである。」として、ローン特約が売主にとって不利益な特約であることに言及しています。

また、「買主の都合により決済期限が延長された場合に、融資解除特約の期限も同様に延長されるかどうかについては、改めて、売主から明確な合意があったといえる場合でなければ、融資解除特約については効力を失うとみるのが相当である。特に本件のように、決済期限が1度のみならず、2度、3度と延長されている場合は、このように解するのでなければ、売主である原告が一方的な不利益を被り続けることになる」として、ローン特約の解釈に当たって、買主都合で何度も決済期限が延長され、売主が一方的に不利益を被ることを重視しているように思います。

例えば、当初の決済期限の延長後に、売主が融資解除特約についても延長することを前提とした行動をとっていた場合など、ローン特約期限の延長についても承諾を与えていたと評価できる事情がある場合は、ローン特約が有

効であると判断される余地があると考えられます。

以上のように、個別の事情によって判断が難しい局面がありますので、判断に悩む場合には、弁護士に相談すると良いでしょう。

3 仲介事業者のローン特約の期限延長に係る助言義務について

仲介事業者が媒介契約上の義務(ローン特約に係る助言義務)を怠ったとして、買主の媒介事業者に対する損害賠償請求(仲介手数料、手付金、解金、転居の挨拶状の印刷代)が認められた裁判例(東京地裁 平成24年11月7日判決)があります。同裁判例は、「不動産の購入の媒介を依頼する顧客としても、住宅ローンを利用して不動産の購入代金を支払う場合には、宅地建物取引事業者としての専門的知識に基づき、住宅ローン利用のために必要な手続の補助を受けることを期待しているのが通常である」とした上で、「住宅ローンの借入れができず、売買代金の決済が不可能となった場合に備えて、本件住宅ローン特約上の解除権を行使して、買主における損害の発生・拡大を防止する機会を確保するために、可能な限り借入れの可否についての判断がローン特約の期限までに示されること



イラスト:おのひろゆき

する損害賠償請求が認容された裁判例があります。

ご相談の事案においては、仲介事業者において残代金の決済期限の延長と併せて、ローン特約期限も延長するように助言する義務があるとして、買主が被った違約金等の損害について、仲介事業者に対する損害賠償請求が認められる可能性があります。

【解説】

1 ローン特約とは

一般に、不動産は高額であるため、不動産の買主は、金融機関からの借入れにより購入代金を支払います。住宅ローンの審査は、売買契約締結後に実施されることが多く、審査に通過しなかった場合、買主は購入代金の支払いができず、売買契約で定められた違約金を負担するリスクがあります。そこで、買主の保護および円滑な不動産取引の促進の観点から、買主が金融機関から融資の承認を受けられなかった場合、売買契約が解除(白紙撤回)される

を指して、金融機関と交渉し、借入れに必要な手続きを買主に促すなどの助言を与える義務を負っていた」と判示しています。同裁判例は、「ご相談の事案とは異なりますが、仲介事業者の助言義務を認定した点で参考になります。ご相談の事案においては、仲介事業者が決済期限の延長と併せてローン特約期限の延長を申し入れるように助言を与えることは容易であり、売主からローン特約期限の延長に係る承諾を得ていれば、買主においてローン特約に基づき契約解除が認められるでしょう。」

従って、ご相談の事案において、仲介事業者がローン特約の期限延長に係る助言義務を怠ったとして、買主による損害賠償請求が認められる可能性があると考えられます。

4 最後に

ご相談の事案のように、買主が何ら負担なく一方的に契約を解消できるローン特約が定められている場合において、残代金の決済期限の延長など状況が変化した場合、仲介事業者がとるべき対応としては、買主に対して、売主からローン特約期限も延長することやローン特約が有効であることを確認する覚書等の書面を取り付けるように助言することが望ましいでしょう。