

ローン条項に関する トラブル等について

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課
不動産取引特別相談室 弁護士 藤川 浩一

1. ローン条項とは

金融機関から売買代金の融資を受けて宅地建物を購入する場合に、
売買契約締結後一定期間を定め、期間内に速やかに融資を申し込み、
審査の結果、融資がなされない旨の決定が行われた場合に、

契約の拘束力を失わせる特約のこと

- ・ローン条項の類型

停止条件型	融資承認を条件として契約の効力が発生
解除条件型	融資不承認を条件として契約が解除
解除権留保型	融資不承認により買主が解除権を取得

※停止条件型はほとんど見られない

2. ローン条項と宅建業法との関係

- 宅建業法

第35条第1項（重要事項の説明等）

8号 契約の解除に関する事項

12号 代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあつせんの内容及び当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置

金銭の貸借が成立しないときの措置の説明を求めている

- 宅地建物取引業法の**解釈・運用の考え方**

第35条第1項第12号関係 2 ローン不成立等の場合について

金融機関との金銭消費貸借に関する保証委託契約が成立しないとき又は金融機関の融資が認められないときは 売主又は買主は売買契約を解除することができる旨、及び解除権の行使が認められる期限を設定する場合にはその旨を説明する。

また、売買契約を解除したときは、売主は手付又は代金の一部として受領した金銭を無利息で買主に返還することとする。

もとは建設省通達

3. ローン条項の意味

- 本来的に買主の資金調達は買主の責任
 - 資金調達不可の場合は手付放棄
- ただ、特に一般消費者が宅地建物を購入する場合には、
ローンを利用することが通例であり、
ローンが使えなければ支払ができないことは
明らかなことが多い
 - **ローン条項**により、手付金放棄ではなく
契約の拘束力から免れられることとしている



3. ローン条項の意味

- ローン条項のない契約であっても、ローン利用が当然の前提として、ローン不成立の場合に**錯誤**による**無効**※を認めた判例もある
(東京高裁平成2年3月27日判決)

※民法改正（令和2年4月1日施行）により、**錯誤**の効果は、無効から**取消し**に改められた。



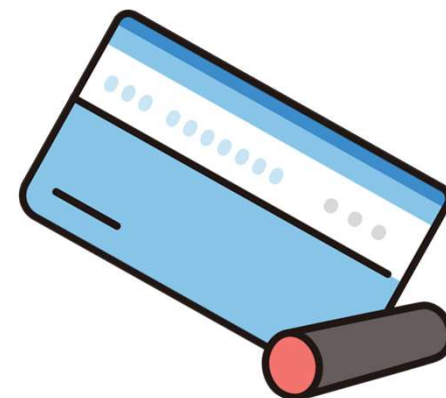
4. ローン条項の内容

① 買主の申込義務

- 一定期間までに買主に融資申込手続を求める
期間までに**申し込まない場合、条項適用除外**とする例が多い
(期間までの**申込なし**→**その時点で契約解除**と定めることも可能)

② 金融機関の特定

- ローン条項の実効性を担保するには**対象金融機関の特定**が必要
金利などの条件が買主の資金計画に大きな影響を与えるため



4. ローン条項の内容

③ 融資金額

- ・ ローンの一部否認の場合もローン条項が適用となることを明確にするため
- ・ 買主が準備すべき自己資金が変わり、資金計画に大きな影響を与えるため

④ ローン条項に定められた期限

- ・ 解除条件型
○年○月○日までに融資の承認が得られなければ、その経過をもって**当然に契約解除**
- ・ 解除権留保型
○年○月○日までに融資の承認が得られなければ、**解除権が発生**する
なお、解除権の行使期限は別に設定

5. ローン条項適用に関する判例

判例1（客観的には融資実行可能な状態であり買主の購入意思喪失によると認定）

水戸地裁平成7年3月14日判決

<事案>

買主Xは業者Yの媒介で土地建物を1750万円で購入する契約を締結、手付金50万を支払う。残代金1700万円はB銀行から借入れ、近い将来に退職金で一括返済を予定。しかし、Xは、娘の刑事事件での示談金500万円調達のためC職員組合から退職金を前借りし、B銀行に担保提供予定だった自宅土地建物の権利証をC職員組合に預けたので（抵当権等の設定登記はなかった）、住宅ローンの借入れができなくなったと主張。

B銀行は、Xへの融資が内定していたが、自宅を担保に供さないので融資条件を満たさないとした。その後、**Xと売主は本件売買を合意解除したが、YがXに仲介手数料の支払いを求め提訴した。**

5. ローン条項適用に関する判例

判例1（客観的には融資実行可能な状態であり買主の購入意思喪失によると認定）

水戸地裁平成7年3月14日判決

<裁判所の判断>

ローン条項は、買主にとって客観的な事情で融資が実行されないことが必要。

本件では、B銀行を借入先に、売買対象不動産のほか自宅も担保にすることで融資条件が確定。
Xが、退職金での一括返済が不可能になったかは疑問で、仮に不可能だとしても、
自宅を担保に供することは可能で、ローン返済は十分可能。

本件融資が実行されないことが、客観的障害によるのではなく、Xの購入意思喪失に
よるとして、Yの請求を認めた。



5. ローン条項適用に関する判例

判例2（買主の資力からいずれにせよ融資はされなかったと認定）

東京地裁平成23年6月22日判決

<事案>

Yは媒介業者Aを通じて、所有する土地を価格8320万円で、建物解体費は買主負担で、売り出していたところ、XがAを通じて購入を希望し、売買価格を7400万円とし、契約日も決めた。

XはM銀行へ融資の事前審査を申し込み、希望融資額を9500万円とし、必要資金の内訳の中で土地取得資金を売却価格の8320万円とし、**実親からの援助を含むにもかかわらず自己資金は1942万円と申告**した。

その後、価格7300万円で売買契約が成立したが、ローン解除条項では、融資額9200万円と合意され、売買代金のほか建築費用等もローンで調達できなければ適用される旨Yも了承した。

M銀行の融資の本審査で、土地取得資金が1000万も下がっていること、自己資金としていた大部分が実親の援助である事実が判明し、Xは、自己資金のエビデンス提出の求めに応じず、本審査の申し入れを取り下げた。

Xは、別のR銀行に事前審査を申し入れたが融資を否決された。

そこで、XはYに、ローン解除条項の適用を主張し、手付金返還を求めて提訴した。

5. ローン条項適用に関する判例

判例2（買主の資力からいずれにせよ融資はされなかったと認定）

東京地裁平成23年6月22日判決

＜裁判所の判断＞

ローン条項の適用については、客観的事情により融資が実行されないことが必要である。それは買主が誠実にローンの申請手続を進めていれば融資が承認されていたか否かにより判断される。

R銀行では融資は否認されたが、客観的に返済比率の点で融資が承認されなくて当然である。

M銀行で事前審査が通ったのは、実親からの援助を自己資金に含めて申告し、援助自体も不確定であるのにそれを秘していたからであって、誠実に客観的事実を全て申告していれば、事前審査も通らなかったとみるのが自然である。

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融資困難と判断したとみられ、買主が誠実にローン申請手続を進めていれば融資は承認されなかったと認めるのが相当である。

そうすると、XがM銀行から融資を得られなかったのは客観的な障害（Xの客観的な資力）によるものであり、ローン条項による解除は有効。

5. ローン条項適用に関する判例

判例3（連帯保証人を確保する義務があると認定）

東京地裁令和3年8月10日判決

<事案>

買主Xは、売主業者Yが分譲するマンションの購入にあたり、Xの夫Aを連帯保証人とする条件の提携住宅ローンの事前審査をB銀行に申し込み、事前審査の承認を得た。

Xは、Yから、重要事項説明書と共に、審査終了後の申込内容の変更や連帯保証人の事情により融資が制限された場合等にはローン条項を適用除外とする旨記載された確認書を交付され、本件売買契約を締結した。

Xは、提携住宅ローンを正式にB銀行に申し込み、正式に承認を得たが、その後、Aが連帯保証人とならない旨をB銀行に伝えた結果、融資の承認を取り消された。

XはYに対して、ローン条項により契約を解除したとして、手付金返還を求め提訴した。

5. ローン条項適用に関する判例

判例3（連帯保証人を確保する義務があると認定）

東京地裁令和3年8月10日判決

<裁判所の判断>

本件契約のローン特約排除条項「**申込みに対する審査終了後の申込内容の変更**」に当たる。

Xは、Aを連帯保証人とする条件でローンを申し込んだ以上、その責任においてAに連帯保証人となる了承を取り付ける義務があり、Aがやむを得ない事情により連帯保証人に就任できなくなった場合でも他の連帯保証人を付する行動を取る義務がある。

したがって、本件契約のローン特約排除条項に当たり、ローン特約は適用されない。



6. ローン申込義務と努力義務

ローン条項適用のためには、ローンが成立するよう、ローンの申込を行い融資が認められるよう誠実に努力する義務があるとされている。

問題となる事例

① 買主の対応に問題はあるが客観的に融資は通らない場合

判例 2のような、ネガティブ情報を隠していたような場合であるが、努力義務違反は融資が通らない方向での違反が問題となるので、**ローン条項適用の方向**となるものと考えられる。但し、ネガティブ情報を隠していた場合を**ローン条項適用除外とする契約条項**もある。

6. ローン申込義務と努力義務

② 連帯保証人等の融資条件を満たせない場合

融資条件において本人の努力では満たしきれない条件については、ローン条項対象となるものと考えられる。

判例 3 は別途連帯保証人を付ける義務が発生している事案である。

6. ローン申込義務と努力義務

③ 契約成立後の買主の状況の変化

②と同様に、本人の意思で左右できないものについては、**努力義務を果たしても融資を得られないものとしてローン条項の対象**となるものとする。

例えば、自宅として使う前提の住宅ローンで**転勤**で自宅として使えなくなった場合、会社都合の**解雇**で**収入が減った**ような場合である。

夫婦の共同ローンでの購入の場合の離婚については見解は分かれると考えるが、人格権的な問題であるので原則として**ローン条項適用**として進めるべきと考える。