

不動産業界

融資が下りない! どうしよう!



Q

昨年から賃貸マンションを新しく建てることを計画しており、先日、不動産業者から建築予定地の土地を購入しました。
購入代金は銀行からの融資をもとにお支払いすることになっているのですが、審査が思うようにいかず、希望する銀行から満額で融資を受けられなくなってしまいました。自己資金だけではどうにもなりませんので、土地の購入をキャンセルしたいです。
どうしたらいいでしょうか。

A

個人が土地を購入する場合、仲介業者が取引の間に入っていることが通常です。仲介業者は、宅地建物取引業法上、融資が下りなかった措置の内容を売買契約書や重要事項説明書に記載しなければなりません。
そして、一般的には、一定条件のもとで融資が下りなかった場合には契約をなかったことにできる旨定められます。
これをローン特約といいます。
ですので、重要事項説明書と売買契約書の内容を今一度確認すべきでしょう。
ローン特約に基づいて契約を解除できる場合には、仲介業者や建物請負業者ではなく売主に対して直接、売買契約を解除したい旨を伝えておく必要があります。



さらに詳しく

宅地建物取引業者は、売買契約を媒介する場合には、売買契約が成立するまでに、代金に関する金銭の貸借のあっせん内容及びそのあっせんにかかる金銭の貸借が成立しないときの措置について説明しなければなりません（宅地建物取引業法（以下「法」といいます。）第35条第1項第12号）。つまり、仲介業者が売買契約において買主が売買代金のために利用する提携ローンを勧めた場合には、当該提携ローンの融資内容と当該提携ローンが下りなかった場合に売買契約がどうなるのかを重要事項説明書に記載して説明しなければならないということです。

そして、このような内容は、売買契約書にも記載することが法律上要求されております（法第37条第1項第9号）。

これに関しては、国土交通省が『宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方』というものを公開しており、以下のように、細かく運用の指針が定められています。

- ①アド・オン方式（当初の借入元金に対する利息計算をし、その利息合計を返済回数で割って均等に月々の支払いを計算する方式）によって金利を表示する場合には実質金利を付記し、かつ、実質金利の表示は年利建てにより行うこと
- ②買主と金融機関との間で提携ローンを利用するための保証委託契約が成立しない場合、又は、金融機関の融資が下りなかったときは、売主又は買主が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間を設定する場合にはその旨を説明すること
- ③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

以上の次第ですので、提携ローンの融資が下りなかったときには、重要事項説明書の法第35条第1項第12号関係の部分を確認しましょう。

今回のご相談との関係で最も重要なのは、②です。②のとおりに記載されているとすれば、提携ローンの融資が下りなかった場合には売買契約を解除することができます。

しかし、解除権を行使できる期限を定めている場合には、その期限が到来するまでに売買契約を解除しなければなりません。そうでなければ、提携ローンの融資が下りなかったとしてもそれを理由に売買契約を解除できなくなってしまうからです。

なお、自分で金融機関と交渉し融資を受ける自主ローンの場合でも、仲介業者は、買主に対し、ローン特約の要否を確認し、ローン特約を設けるときはその要件と効果について融資取扱機関等を含めて重要事項説明書の「契約の解除に関する事項」（法第35条第1項第8号関係）に記載して説明しなければなりません。

そのため、自主ローンのときはこの部分を確認しましょう。



最後に、売買契約を解除する旨を誰に伝えるべきかですが、売買契約の当事者は売主と買主です。そのため、売主に対して直接伝える必要があります。
仲介業者が契約手続を執り行ってくれているとしても、仲介業者に売買契約の効果が帰属しているわけではありませんので、仲介業者に伝えても意味はありません。
建物の工事請負業者も同様です。
そのため、仲介業者を介してなどではなく、売主に直接伝えるようにしましょう。

■ 執筆弁護士

取扱分野

企業法務及び不動産法務全般

執行役員・弁護士 家永 勲
Isao Ienaga



取扱分野

企業法務及び不動産法務全般

弁護士 岡 佳佑
Keisuke Oka



本ニュースレターは、具体的な案件についての法的助言を行うものではなく、一般的な情報提供を目的とするものです。
本ニュースレターに関するお問い合わせは、下記をお願いいたします。

弁護士法人ALG&Associates

東京法律事務所 | 〒163-1128 東京都新宿区西新宿6-22-1 新宿スクエアタワー 28F 【連絡先】TEL.03-4577-0757 FAX.03-5909-2454
(東京弁護士会所属)

各法律事務所 | 宇都宮・埼玉・千葉・横浜・名古屋・大阪・神戸・姫路・福岡

本ニュースレター及び弁護士法人ALGからのリーガルサービスに関する情報(セミナー情報、法律相談に関する情報等を含みます。)をご希望される方は次のメールアドレスに会社名、業種、氏名、役職、部署、電話番号及び配信希望先メールアドレスを記入したメールをお送りください。

弁護士法人ALGは、本ニュースレター配信のために取得した個人情報について、弁護士法人ALGからの各種ニュースレターの送信並びに各種リーガルサービスの紹介及び提供を行うために必要な範囲で利用させていただきます。

なお、当該情報送信は、予告なく変更及び中止される場合があることをご了承ください。

■ 配信希望メールアドレス roumu@avance-lg.com