



1. マンションのローン特約解除について

相談者 買主からの相談

(相談内容)

(2019年3月2日放送)

中古マンションを購入するため、売主に手付金50万円を支払い、売買代金3,000万円の売買契約を締結しました。銀行に住宅ローンを申込むと銀行から連帯保証人が必要と言われましたが、連帯保証人になる方を見つけることができませんでした。

そのことを理由に売主にローン特約条項で解約したいと話すと、売主は、連帯保証人を見つけられない買主が悪いので、ローン特約条項での解約できない、手付金を没収するといわれました。住宅ローンの連帯保証人を見つけられないと手付金は返して貰えないのでしょうか。

(回答)

日本の不動産売買の一般的な取引慣行では手付金を支払いますが、この場合の手付金について、民法の規定は解約手付と推定すると定めています。解約手付とは、手付金を買主の場合は放棄してしまえばその契約は解除できるという規定です。何千万も負担をしなければいけない契約でも、その手付金を放棄すれば契約の拘束から免れることができる良い制度ではあるのですが、しかし、不動産は相当高価ですから手付金を放棄すれば良いといっても、買主にとってはやはり相当大きな負担です。尚且つ、不動産は高額ですから、銀行ローンを組んで購入するというのが多いと思われそうですが、自分自身ではローンが通ると思っていたのに、ローンの審査が通らず借りられないという場合もあるわけです。その場合に、それはあなたの責任ですから、手付金を放棄してやめますか、どうしますかと言われると、買い手としてはやはり辛い。そのようなこともあって、ローン特約条項というのができまして、銀行ローンが組めなければ、お金がないわけですから、売買契約を白紙に戻して結構です。ローンが通った場合に買って下さいという買主にとってはとても良い制度ができた訳です。本件相談の買主さんは、保証人が見つからないために銀行のローン審査が通らず借りられないから、ローン特約に基づいてこの契約を白紙に戻したいと申し出たが、売主が応じてくれないというのが、この相談になります。

契約書でローン特約付きで契約していますから、この文字どおりの解釈によれば、銀行が住宅購入資金を貸してくれなければ売買代金が無いのだから契約解除できるのは当然ではないですか、という買主さんの主張になるわけです。ところが、買主さんがローンを組めない場合に、時には買主さんに問題がある場合、例えば、買主さんがローンの手続きをしないということであれば、ローンは通りません。それから、ローンの手続きをした際、故意にローンが通らないように銀行に虚偽の事実を告げて通らなくすることも考えられます。売買の目的物について別の物件に移りしてこの契約を止めたいということもあるかもしれません。ローン特約の悪用のような事例もあり得るわけです。このような場合は、ローン特約の主張は認められません。売主からすると、一方的にローン特約に基づく解除と言われても、ローンの申込が本当にきちとなされているのかどうか疑問で争いたい、との理由で裁判で争うことはあると思われま。裁判では、ローン特約は有効と認められていますが、ローンの申請にあたり買主に責められるべき点が無いという場合でなければ、ローン特約による解除は認められておりません。

従って、買主に責められるべき点が無いということで解約を認めたものもあれば、買主に責められるべき点があるとの理由で解除を認めなかったものと結論は分かれています。一例を挙げれば当てにしていた人が保証人になりたくないということで断られ、保証人が見つからなかったケースでローン特約による解除を認めています。

他方、2人で不動産を買う時に、一人でローンの申込をし、もう一人に保証人を依頼したところ、断られたケースにおいて、2人で買う時に1人が保証人にならないというのは、買主に責任があるとの理由で、ローン特約による解除は認めず、手付金の没収を認めた判例もあります。買主はローン特約が付いていても真摯にローンが通るように努力をして、万が一ローンが通らなかった場合はすみませんという気持ちで対応されるべきだと思います。

2. 台風被害で大家への修理費請求について

相談者 借主からの相談

(相談内容)

(2019年4月6日放送)

賃貸アパートを駐車場付きで借りています。駐車スペースはアパートの正面です。台風で当該物件のガラスが割れ、その破片が飛んできて車が破損しました。この場合、大家に修理費を請求することはできますでしょうか。

(回答)

沖縄県は非常に台風が多い地域です。毎年のように複数の台風が襲来しますので、ご相談のような案件は多数の方が経験しているのではないかと思います。台風に限らず地震とか津波とか、自然災害で、非常に大きな被害が発生することがあります。その時に個人に対して損害賠償を請求するということはあまり聞いたことはないと思います。自然災害の発生は、人間がコントロールすることはできませんから、自然災害によって発生した損害については、不可抗力ということになり、個人の責任を問われることはないからです。従って、台風で被害が発生した場合に損害賠償の請求は原則的には難しいと思われま。ところが、建築に関して、以前耐震偽装ということがありました。耐震基準を充たしていない、そのために建物が壊れた時に、地震だから賠償責任を負いませんというのはおかしいと思われま。自然災害がきっかけで被害が発生した場合でも、建物が法律の基準を充たしていないために壊れた場合には、一面人災ではないかと言えるわけです。台風でも同じことが言えるのではないかと、例えば、台風の中継でよく港が映っていますが、船がきちっと係留されていなかったために流されて港の施設に被害が出たという場合に、それも台風だから責任を負いませんということやはりおかしいと思われま。台風時にはきちっと係留しておくべきが当然だと言えるからです。このように一面人災の場合があり得ますので、原則的には責任を負わないけれども、例外的には、責任を負う場合があり得ます。

そこで、この方の相談の場合はどうなるのかということになりますが、民法717条に工作物責任の規定があります。「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償

しなければならない」と定めています。建物の設置、管理に瑕疵があった場合には占有者又は所有者が責任を負うことがありますという定めです。先ほどの例のような、漁船をきちっと係留していないために事故が発生した場合は、管理に瑕疵があるのではないかということになり得ます。土地の工作物責任という場合には、建物が土地の工作物にあたるかということがありますが、土地の上に建っている、人工的に加工したものが土地の工作物と解されていますので、建物は当然に土地の工作物にあたると解釈されています。

次に、管理に瑕疵があったどうかということが問われますが、例えばガラスの場合、台風能耐えられる基準を充たしていない薄いガラスであったりとか、ちょっと物があたってだけで壊れるガラスであった場合などであれば、瑕疵があるということも有り得ます。

それから、相当判断が難しいのですが、台風時に通常耐えられるような基準のものか、抽象的に言えばそのような基準で判断致しますが、具体的な例としては、周囲の建物でも似たようにいっぱいガラスが割れた建物が有る場合は、台風のせいであって建物のガラス戸の設置又は管理の瑕疵のせいではないと判断される場合が大きいと思われる。他方、そのアパートのガラスだけ割れていて、他は割れていないという場合には、その建物のガラス戸に問題、瑕疵があったのではないかと判断されることが多いのではないのでしょうか。また、戸締りが悪かったために、窓がバタバタしてガラスが割れてしまったようなことがあった場合には、管理に瑕疵があるといわれてしまう可能性はあり得えます。従ってこれは非常に難しい問題なのですが、これを解決しようと思ったら、これが賠償の対象になるかどうか、逆に言えば、隣のアパートの所有者の設置又は管理に瑕疵があったと判断できるのかどうか、弁護士その他の専門家に相談してみられた方がよろしいのではないのでしょうか。

3. 台風被害で隣人住人からの請求について

相談者

家主からの相談

(2019年5月4日放送)

【相談内容】

賃貸アパートを所有している家主です。今回の台風でアパート壁の表面のコンクリートが剥がれ、剥がれたコンクリート片が飛んでいき、向かいのアパートのガラスが割れてしまいました。その住人から修理代を請求されています。支払わないといけないのでしょうか。

【回答】

先月も台風による被害の相談でしたが、台風銀座と呼ばれる沖縄では、好むと好まざるとに拘わらず、台風による被害の問題は、避けては通れないと言わねばなりません。

それでは、少し、先月のおさらいから始めます。台風や地震、津波などの自然災害が原因で被害が発生した場合は、自然災害の発生は人間がコントロールできることではありませんから、これは不可抗力ということで、基本的に損害賠償義務はないということになります。従って、自然災害による個人間の損害賠償の問題というのはあまり聞かないですし、出てこないわけです。ところが、自然災害の場合であっても、時には人災と思える場合があるのではないかとことを述べました。例えば、耐震基準を充たしていない建物を作ったら、それが倒壊して被害

がでた場合、これはむしろ人災であり、地震は倒壊のきっかけでしかないということになります。台風の場合でも、台風対策をしっかりしていないために周囲に被害や迷惑を及ぼしてしまったという場合はあり得るはずであり、そのような場合に責任を負わないということは、どう考えてもおかしいと思われま。従って、場合によっては例外的に責任を問われる場合があります。

今回のご相談の件というのは、台風の強さや規模などがどの程度か分かりません。また、被害のでた、外壁の表面のコンクリートが剥がれてしまったという建物の築年数、管理の状況がどうだったのかなど、基本的事実が分かりませんから断定は難しいのですが、建物の壁は簡単に壊れてしまうと困るものでしょうとあり、建物の壁が剥がれたということは、管理に瑕疵があったということで責任を問われる可能性がかなり大きくなってくのではないかと思われます。これを法律的に裏付けますと、民法に717条という規定がありまして土地の工作物責任といわれています。

これは、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならないと規定しています。占有者と所有者のいずれかが、責任を負うということになります。この規定にいう土地の工作物とは、土地に接着して人工的作業を加えた物と解釈されておりまして、建物は人工的作業による土地の工作物に該当すると解釈されています。

その次に、建物の壁は落ちてはいけないということはずぐ分かると思います。例えば、2階建て3階建ての建物の壁のコンクリート片が剥がれ落ちてしまったという場合には、下に人がいた場合は当然怪我をします。下に物があった場合には壊れてしまします。ですから建物の壁はどんなことがあっても剥がれない性能を有しなければいけないということがいえると思われま。従って、建物の壁が落ちたということになれば、有るべき性能を欠いたものとして、責任を問われる可能性が大きいと思われま。この質問をお聞きになった方で、壁の表面のコンクリートが剥がれ落ちることがあるのかと思われる方がおられるかも知れませんが、壁のタイル張りや、コンクリートの壁の表面を薄くモルタル(コンクリート)で左官により塗った場合、それから金属を壁に張り付けた場合などには、そういうものは、時間が経ってくると、経年劣化といまして、下地のコンクリートから剥がれて隙間ができてくることがあります。そういう場合には、表面のコンクリートやタイルなどが剥がれて飛ばされるとことは十分あり得ます。ですから、このような事故は十分あり得ることなのです。

先ほど述べましたように、壁の表面のコンクリートは本来剥がれてはいけないものですから、やはり古くなってくと定期的に管理を行い、剥がれそうになっていないか調べる必要があります。それをやっていない結果、放置したままにしていたために、剥がれて飛んでしまったという場合には、管理の瑕疵ということで責任を問われる可能性が十分あり得ると思われま。

この件では、相手の方に話し合いを申し入れて、話し合いで補修費用などを幾らか支払って解決することが一番良い解決方法だと思われま。