

欠陥住宅被害の救済策としての 住宅ローンにおける抗弁権の接続

国土交通委員会調査室 やまだ ひろし 山田 宏

マンション、ホテルなど建築物の構造計算書偽装問題については、被害者救済のため公的資金を活用した偽装マンションの買上げ、解体、再建のためのスキームが示されている。また、社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会からは、再発防止に向けた建築確認制度の見直しや売主等の瑕疵担保責任の充実等に関する中間報告が出され、これに基づいて建築基準法等の改正案が国会に提出されている。

しかしながら、現在示されている救済スキームは、耐震強度が極めて低く耐震改修が困難であるなどの要件を充たすマンションに限定されており、救済対象となった場合でも再建されたマンションへの入居に当たって新たな負担が生ずる可能性が高い。このため住民の多くは、欠陥マンションに係る住宅ローンの返済を残しつつ、新たに入居したマンションの住宅ローンも返済しなければならないことになるおそれがある。

そこで以下では、欠陥住宅問題の事後救済のための民事ルールのひとつとして、住宅ローンにおける抗弁権の接続について検討する。

抗弁権の接続とは

欠陥住宅被害については、その売主の瑕疵担保責任に加えて、施工業者や設計・工事監理者(建築士)の不法行為に基づく損害賠償責任、建築確認を行った特定行政庁(地方公共団体)や指定確認検査機関の賠償責任が問われ得るが、当該住宅に対して住宅ローンを供与した金融機関の責任を問う声もある。今回の偽装問題に対して金融機関は、既にローンの元利返済の最大3年間の猶予等の措置をとるとしているが、ローン返済そのものを法的に拒絶するために、割賦販売法(昭和36年法律第159号)に見られるような抗弁権の接続の法理が活用できないかとの議論がある。

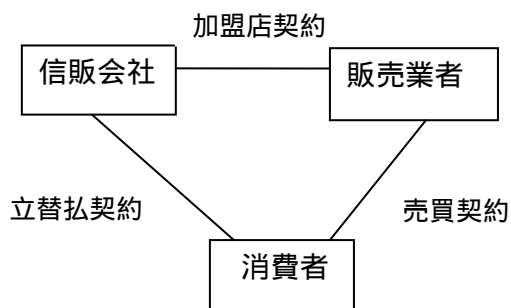
抗弁権の接続(抗弁の対抗、支払停止の抗弁等ともいう。)とは聞き慣れないことばであるが、割賦販売法では昭和59年改正により「割賦購入あっせん」について(第30条の4)、さらに平成11年改正により「ローン提携販売」についても(第29条の4による準用)、抗弁権の接続が認められることになった。抗弁権の接続とは、例えば消費者が信販会社のクレジットを利用して商品を購入したが、その売主に対して契約の無効、取消、解除、同時履行、債務不履行、瑕疵担保責任等の主張(抗弁)ができる場合、その事由をもって信販会社の支払請求に対して対抗(支払拒絶)することができるというものである。すなわち販売業者自らが消費者信用を供与(自家割賦)している場合には、消費者は販売業者に対して契約の無効等を主張すると同時に割賦金の支払を拒絶できるのと同様な効果を、信販会社を利用する場合にも与えようというものである。

割賦購入あっせんとローン提携販売

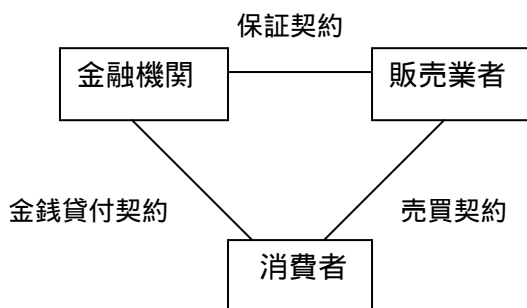
割賦販売法で割賦購入あっせんとローン提携販売に抗弁権の接続が認められるのは、「消費者と販売業者との間の商品等の購入契約」と「消費者と信販会社や金融機関との間の立替払や金銭貸付に関する契約」とが密接不可分の関係にあり、後者の契約の成立が前者の契約成立の前提条件となっていると考えられるからである。

ここで割賦購入あっせん(ここでは個品式割賦払といわれる形態について説明する。)とは、販売業者と信販会社との間に加盟店契約等の提携関係があり、消費者が販売業者から商品等を購入するに際して信販会社のクレジットを利用する場合に、売買契約と同時に消費者と信販会社との間で代金の立替払契約が締結されるものをいう(図1)。信販会社は、販売業者に商品等の代金を一括して支払うとともに、消費者に対してその代金及び手数料を分割して(割賦販売法では2か月以上かつ3回以上)請求することになる。その際、販売業者は信販会社から立替払契約の事務を委託されているので、信販会社は消費者との間では契約内容を電話等で確認するのみで表には出てこない。また、信販会社は加盟店契約に基づき加盟店が適正に業務を実施するよう管理すべき責任を有する。これらのことから消費者が商品等の売買契約について生じた抗弁事由をもって信販会社からの割賦金支払請求を拒絶することが正当化される。

(図1) 割賦購入あっせん



(図2) ローン提携販売



ローン提携販売(個品式割賦払の場合)とは、販売業者と金融機関との間に提携関係があり、消費者が販売業者から商品等を購入する際に、その代金支払を金融機関からの貸付によって賄う場合に、売買契約とともに消費者と金融機関との間で金銭貸付契約が締結され、さらに販売業者が消費者の金融機関に対する借入金債務を保証するものをいう(図2)。金融機関が消費者に対して貸付金及びその利子を分割して請求することは、割賦購入あっせんと同じである。

ローン提携販売では販売業者が保証人として代位弁済した後、消費者に求償することになるので、金融機関に対して抗弁できることの意義は乏しいとされ、昭和59年改正では抗弁権の接続を認めなかった。しかし、実際には販売業者が保証会社に保証を委託し、保証会社は金融機関へ代位弁済した後、消費者に求償する場合がほとんどであることから、平成11年改正により抗弁権の接続が認められることになった。

住宅ローンにおける抗弁権の接続の可能性

住宅ローンは、個人に対して住宅取得資金を証書貸付で融資するものであり、金融機関と提携した販売業者から住宅を購入した者に対して販売業者の保証の下に融資する提携住宅ローンと販売業者を特に限定せずに融資する非提携住宅ローンがある。

提携住宅ローンについては上述のローン提携販売に類似しており、消費者保護の観点から抗弁権の接続を認めるべきとの考えがあり得る。住宅ローンにおいては、通常、金融機関は融資対象となる住宅に抵当権を設定しており、住宅に欠陥がないなど担保物件としての適格性を審査する責任があると考えられることも、抗弁権の接続を認めるべきひとつの理由となる。また、販売業者による保証はないが、販売業者と金融機関との間に提携関係があり(保証会社が関与している場合もある。)、販売業者が住宅ローン契約のあっせんや事務の代理を行っている場合については、割賦購入あっせんに類似しており、抗弁権の接続を認めるべきとの考えがあり得る。

なお、割賦販売法については、適用対象が政令で指定された商品(54品目)、権利(7品目)及び役務(サービス)(10品目)に限定されており、土地、住宅等の不動産は対象とされていない(ただし、「家屋、門又は塀の修繕又は改良」は指定役務とされている。)。しかし、指定商品等でないなどの理由で割賦販売法が適用できない事例についても、民法の信義則等に基づき抗弁権の接続を認める判例があり、不動産取引についても、住宅ではなく土地についてはあるが、その売買契約の無効の抗弁をもって密接不可分な関係にあるローン提携金融会社に対して信義則上対抗しうるとの判例がある(平成2年8月6日大阪地裁)。

住宅ローンにおける抗弁権接続の効果と問題点

欠陥住宅についてその販売業者への抗弁事由となるものとして、瑕疵担保責任に伴う契約の解除、損害賠償請求(いずれも民法570条による566条の準用)及び瑕疵修補請求(住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質確保法)(平成11年法律第81号)第88条)が考えられる。もし住宅ローンにも抗弁権の接続が認められるとすれば、これらを事由として住宅ローンの返済を拒絶できる。その後、販売業者が損害賠償又は瑕疵修補を適切に行えば、抗弁事由は解消されるので、ローン返済を再開しなければならない(ただし、支払停止中の遅延損害金は発生しない。)。売買契約が解除された場合は、購入者の販売業者に対する債務はそもそもなかった(あるいは原状回復の義務が生ずる)ことになるので、将来にわたって確定的に返済を拒絶できる。

既に返済したローンの返還については、割賦販売法には定めがなく、抗弁の効果は未払金の支払拒絶に止まるとの判例(平成5年9月27日東京地裁)がある一方で、販売業者の不法行為責任を認め、既払金の一部が返還された裁判上の和解例もある(ココ山岡事件、平成12年11月和解成立、返還額は既払額の約42%)。購入者には支払拒絶までの間、住宅に居住したことの利益が発生しているから、これと既払金は相殺されることができようが、欠陥住宅にはそもそも居住の利益が存しないとも考えられ、また、ローン返済と居住利益とは時期や額が必ずしも対応していない。

契約の解除により未払金の支払拒絶が確定した場合に、金融機関による残債権の回収がどのようになるかは難しい問題である。金融機関が販売業者に対してその損失を求償できるかについては、両者間の保証契約(販売業者が保証会社に保証を委託している場合はその契約)の定めとともに、欠陥住宅の販売における金融機関の関与の程度とも関連してこよう。また、契約が解除されれば、これに伴う原状回復として住宅については底地とともに販売業者に所有権が移転するが、販売業者が金融機関に対して住宅ローンの残債務を返済しない限り、抵当権は消滅しない。金融機関は、抵当権を行使し、土地及び住宅を競売に付することもできるが、住宅が無価値であれば、土地の価格から住宅の除却費を除いた額までしか残債権の回収はできない。

住宅ローンが住宅の購入ではなく住宅の建築(建築請負業者への代金支払)に充てられた場合についても、役務(サービス)の購入として、上述と同様に抗弁権の接続が考えられる。ただし、住宅の購入の場合とは異なり、抗弁事由として瑕疵担保責任に伴う瑕疵修補及び損害賠償の請求は認められるが、請負契約の解除は認められない(民法635条ただし書)¹。このため、請負業者が契約の解除に合意した場合は別として、瑕疵修補又は損害賠償が適切になされない限り、未払金の支払拒絶は確定しないまま継続し、土地や完成後の住宅に設定された抵当権も行使できないままとなる。

ついでながら、住宅ローンを利用せず自己資金によって住宅を購入(建築)した者については、瑕疵担保責任に基づき販売業者(請負業者)から代金の返還(賠償金の支払)がなされればよいが、そうでないと、同じ住宅について住宅ローンを利用したため抗弁権の接続が認められ残債務を支払拒絶できた者と比べて、支払拒絶額に相当するだけ多くの損失を被る結果になるので、これとの平衡をどう考えるのかという問題もある。

今後の課題

抗弁権の接続については、民法の信義則により認められるべきものであり、割賦販売法の規定はこれを確認したに過ぎない(確認的規定)との考え方もあるが、民法の法理から原則として認められるわけではなく、消費者保護の観点から新たに設けられたもの(創設的規定)とするのが最高裁の判例(平成2年2月20日)である²。

したがって、住宅ローンについて抗弁権の接続を認めるためには、割賦販売法の指定商品に住宅を追加するという方法もなくはないが、住宅売買、建築請負や住宅ローンの契約上の特殊性を考慮すれば、特別法、例えば住宅品質確保法に新たな規定を設けることも考えられる。しかし、その前提として、上述のような抽象的な抗弁権接続の効果だけでなく、その導入が欠陥住宅被害の救済にどの程度具体的に役立つのかについて住宅ローンの実態を踏まえた検討が必要である。

提携住宅ローンについては、売買契約と金銭貸付契約との間に密接不可分な関係を見出し易いと考えられるが、販売業者が保証会社に保証を委託している場合を含め、契約の実態を具体的に検討する必要がある。販売業者による保証はないが、金融機関との間に提携関係がある場合についても同様である。また、住宅ローンの多くは非提

携ローンと見られるところ、そこでも金融機関と販売業者との間に密接不可分な関係を見出せる場合があるのかについての検討も必要である³。

これに加えて、住宅性能評価制度や瑕疵担保責任等のための損害賠償保険制度との関連や連携についても検討が必要である。これらの制度が有効に機能するのであれば、抗弁権の接続の必要性は小さくなると考えられるが、保険制度では加入者の故意や重過失は免責事由となることもあり、欠陥住宅被害者の救済手段のひとつとして、住宅ローンに対する抗弁権接続の可能性を残しておくことに意義はあると考えられる⁴。

【参考文献】

- 1)後藤巻則『消費者契約の法理論』(弘文堂 平 14.12) 第11部第3章
- 2)本田純一『契約規範の成立と範囲』(一粒社 平 11.11) 第2章第1節
- 3)梶村太一ほか編『全訂版 割賦販売法』(青林書院 平 16.5) 第1章第3・4節、第6章第3・4節
- 4)日本弁護士連合会編『消費者法講義』(日本評論社 平 16.10) 第7・12章
- 5)後藤巻則ほか編『アクセス消費者法』(日本評論社 平 17.3) 第4・6章
- 6)西尾信一編『金融取引法 第2版』(法律文化社 平 16.4) 第4・5章

1 契約の解除が認められないのは、原状回復として建物等の撤去を求めることが、請負人にとって経済的に過酷となり、社会的にも損失となるためとされるが、建物に重大な瑕疵があるため建て替えざるをえない場合には、建て替え費用相当額を損害賠償請求でき、635条ただし書の趣旨にも反しないとの最高裁判例(平成14年9月24日)があり、実質的には契約の解除と同等の効果が認められる。

2 同判例は、割賦購入あっせんに関するものであるが、立替払契約においてあっせん業者(信販会社)の履行請求を拒み得る旨の特別の合意があるとき、または不履行の結果をあっせん業者に帰せしめるのを信義則上相当とする特段の事情があるときについては、例外的に抗弁権の接続が認められるとしている。

3 金融庁も、住宅ローンについて、住宅販売業者、金融機関、購入者の三者の間に割賦販売法が予定しているような関係があるのかどうかという点も慎重に考えて検討していくべき課題がある旨答弁している(第164回国会参議院国土交通委員会会議録3号7頁(平16.3.16))。

4 欠陥住宅被害に係る過重なローン返済の救済策として、ノンリコース・ローン(Non-Recourse Loan、非遡及型融資)活用の提案がある。ノンリコース・ローンとは、債務返済の原資が原則として担保にとられた不動産に限定され、担保不動産の処分価格が残債権額に不足しても、他の財産や保証人には求償が及ばないというものであり、米国では住宅ローンにも適用されている。ノンリコース・ローンを供与するとなれば、金融機関の審査は厳しくならざるを得ず、結果として欠陥住宅の発生を予防できると考えられる。しかしながら、ノンリコース・ローンは、事業用など融資対象不動産の収益性が高い故に成立するものであるのに対して、住宅ローンの対象となる住宅に発生する利益は、居住者の居住利益(持ち家の帰属家賃)という観念上のものであり、また、住宅の資産価値は入居後急速に低下し、土地価格の上昇も見込めないのが現実である。したがって、金融機関がこれを導入するとしても、債権回収の確実性を高めるため、金利や保証料の引上げ、担保価値に対する融資比率の引下げ、償還期間の短縮など借り手にとって不利な条件が課されることになると考えられる。