

## 最近の判例から (2)

# 不動産の信託契約により損害を被った委託者の 損害賠償請求が棄却された事例

(大阪地判 平17・7・21 判時 1912-75) 亀田 昌彦

不動産の管理・処分信託契約により損害を被った委託者が、受託者の信託銀行に対して、断定的判断の提供、元本保証、信託不動産の管理・公平義務違反があるとして損害賠償を求めた事案において、請求が棄却された事例（大阪地裁、平成17年7月21日判決 棄却控訴 判例時報1912号75頁）

### 1 事案の概要

不動産会社Aは、平成3年3月、本事例における対象建物（以下「本件ビル」という。）を新築し、その持分170分の1を1口として、被告Yを通じて第三者（以下「オーナー」という。）に1億円余で売却することとした。この共有持分権を購入したオーナーがYと約12年間の信託契約を締結して、Aが本件ビルを一括賃借し、更に他に賃貸し、Yがその賃料から諸経費及び信託報酬を差引いた額をオーナーに配当し、かつ信託終了時には、本件ビルの売却代金をオーナーに配当するという資産運用システム（以下「本件システム」という。）が図られることになった。株式会社であるXは、平成2年8月、Aから本件ビルの持分170分の1（以下「本件物件」という。）を売買代金1億円余、手付金500万円で購入した。Xは平成3年3月、残代金を支払い、引渡しを受け、同年4月にYとの間で不動産管理・処分信託契約（以下「本件信託契約」という。）を締結した。Xは本件信託契約の終了時である平成15年3月までに、1159万円

余の配当を受けた。また本件物件の売却代金782万円余から信託報酬、登録免許税を控除し修繕積立金を加算した後の812万円余についての配当支払通知を受けた。XはYに対し、①Yの担当者はXに対し、安定した配当を受取ることができること、信託期間満了時には物件の売却益も期待できること等を説明し、配当収入の上昇は心配ない、物件価格は下がるとはしないとの断定的判断や元本保証を行いXはその旨誤信して損害を被ったことからその損害を賠償すべきである。

②Aは平成5年1月、本件ビルの持分170分の100を100億円余で第三者に売却するとともに、本件ビルの一括賃借人の地位をYに譲渡している。YはXに対し、Aとともに管理運営から売却まで責任を持って行うことを確約しており、Aの本件信託契約からの離脱を承諾することは契約違反である。

③Aが本件ビルの持分170分の100を売却し、本件ビルの一括賃借人の地位をYに譲渡した際には、100億円余を回収させ損失を回避させたのであるから、Xに対しても本件信託契約を終了させて、本件物件を1億円で処分させる義務があったというべきである。と主張し、購入価額から配当金を控除した8114万円余の損失を被ったとして、その支払を求めた。

### 2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を

売却した。

(1) 本件物件の案内書等からすれば、元本保証という文言は記載されていないし、本件物件が不動産商品である以上当然に価格下落の可能性はあり、案内書等をもって断定的判断の提供や元本保証があったとは認められない。また、Xの社員の証言からしても、Yの担当者から元本保証の話があったとは推認しがたい。

(2) 本件信託契約の本質は、受託者であるYが、Xら受益者に対して配当を行う点にあると解され、Aを一括賃借人とすることは本件システムを運用するための便宜に過ぎないから、特にAを一括賃借人の地位においておかなければ義務違反になるとは認めがたい。

また本件では、Aが一括賃借人の地位から離脱したことによって本件ビルの管理がずさんになったと認めるに足る証拠はない。本件物件の案内書には、信託期間満了時に物件を一括処分するとの記載があるが、これはあくまでも期間満了時に処分するとしているに過ぎず、Xが主張するような有利な時期に処分すると説明しているわけではない。

(3) Xは、Aが本件ビルの持分170分の100を100億円余で第三者に売却した際、Yが当該第三者に対し損をさせないことを保証し、Yの関連会社へ100億円余で処分することを認めたと主張するが、この点について、何ら裏付けとなる証拠はない。

信託契約においては、受託者は受益者に対して公平義務を負っていると解され、その具体的内容は、1つの信託に対して複数の受益者が存在する場合に受託者は各受益者を公平に扱わなければならないものとされる。本件信託契約は、各受益者が個別に信託契約を締結したのであって、公

平義務が問題となる場面には当たらない。

### 3 まとめ

本件は昭和62年に登場したいわゆる不動産小口化商品をめぐる紛争である。投資家保護の観点からは不十分な面が残っており、バブル崩壊後、投資家が損害を被るケースが多く発生した。本事例では断定的判断の提供があったか否かが争われたが、販売者側の説明義務が争点になった事例もある。不動産取引においては宅建業法47条の2において断定的判断を提供する行為等を禁止している。