

四 最近の判例から

裁量免責については、「破産者の更生を容易にするという免責制度の趣旨及び不誠実性の顕著な破産者を免責の対象から除外するという免責不許可事由の存在理由に照らすと、破産者に免責不許可事由が存在する場合においても、裁判所はその裁量により免責を許可することができ、破産者が支払不能に陥るに至った動機、原因その他諸般の事情からみて、破産者の不誠実性が顕著でなく、免責の申立てに対し破産債権者の全員若しくは主要な債権者及び特に深刻な被害を被った債権者において異議を申し立てず、破産者において過去を反省して生活態度を改め、社会人として更生できる見込みが十分にある場合においては、裁判所は免責を許可することができるものと解するのが相当である」(大阪高決平元・八・二 判タ七一四―二四九)とするのが、一般的である。

これまで、サラ金やクレジット等消費者破産で、裁量免責が認められてきているが(仙台高決平五・二・九、仙台同高決平五・三・九 判時一四七六一―一二六)、住宅購入に関するものとしては、初めてと思われる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

転売損と抗弁権接続の主張

(東京高判 平八・一二・二四 判時一五九六一六三) 大野 正和

ローンを利用してワンルームマンションを購入した買主が、売買契約締結の際売主が値上がり保証をしたのに転売損を生じ、売買契約が無効又は取消し得べきものであるから、ローン保証会社との契約には抗弁権の接続があるとして、保証会社に不当利得の返還を求めた事案において、売買契約に無効、取消事由はなく、抗弁権の接続は認められないとして、請求を棄却した事例(東京高裁平成八年 一二月二四日判決 控訴棄却 確定 判例時報一五九六号六三頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成三年六月、売主Aからワンルームマンションを代金四、三五〇万円で購入し、その購入資金に充てるため金融機関Bから五、〇〇〇万円の融資を受け、本件融資金につき、保証会社Yに対し支払保証を委託し、

Yが連帯保証して、本件マンションに抵当権を設定した。

その後Xは、平成四年一二月、本件借受金債務を完済し、同年一月三十一日、本件マンションを代金一、八〇〇万円にて他に売却した。その後Xは、平成六年三月、①Aとの売買契約は、Aが契約締結の際必ず値上りするから儲かる、値上がりしなくてもAが買い取ると説明し、これを信じて締結したものであるから、要素の錯誤もしくは公序良俗違反により無効であり、又はAの詐欺により取消し得べきものであり、②従って、Yとの契約も、Aの売買契約との関連性から抗弁権の接続が認められ、転売価格(一、八〇〇万円)を越える部分についてはBに返済義務を負わず、YはXの出捐行為により不当利得を得たとして、不当利得金三、六〇三万円の返還を求めて、提訴した。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判決を下した。

- (1) 本件において、仮にAがXに対し本件不動産が将来値上がりし、必ず儲かることか、もし不動産が値上がりしなくても購入時と同額でAが買い取るから絶対に損失を生じることはないとか、保証するとかの旨を述べたことがあったとしても、それはあくまで単にAの不動産市況や価格動向について強気の見通しを述べたに過ぎないと解するのが相当であつて、Xがこれを信じて本件売買契約を締結したとしても、直ちに本件売買契約の要素に錯誤があつたとか、本件売買契約が公序良俗に違反すると認めることはできず、また、Aが不動産市況の見通しを述べたとしても、これをもってXを欺罔したといふことはできないから、Xによる本件売買契約の無効・取消の主張は理由がなく、従つて、Xの抗弁権接統の主張は前提事実が認められないが、念のため判断しておく。
- (2) ① YとAが住宅ローンについて業務提携していたこと、BとYとの間にも継続的な提携関係があつたこと等の諸事情があつた

としても、本件売買契約と本件融資に関する契約とは、契約の主体、契約の内容等を異にする別個の契約であり、XはAと業務提携していたBあるいはYとの契約を利用するかどうかの自由を有し、Y及びBにおいても、Xの本件融資に関する契約申込みに対する諾否の自由を有していたことは明らかであり、② B及びYが自ら積極的に虚偽の事実を述べるなどして購入者の意思決定に関与したり、購入者の無思慮に乗じて融資に関する契約を締結させた等の特段の事情がない限り、金融機関あるいは保証会社としての判断に基づき与信行為をしても、なんら信義則違反に問われる理由はなく、抗弁権の接統を認めることはできず、

(3) よつて、本件金銭消費貸借契約が無効または取消し得べきものであることを前提として、本件金銭消費貸借契約を原因とするXの本件出指行為をもって、法律上の原因を欠く給付であるといふことはできず、YがX主張の求償債務を免れたことが不当利得になるとは言えないから、Xの本件不当利得返還請求を棄却した原判決は相当であるとして控訴を棄却した。

## 三 まとめ

抗弁権の接統は、これまで不動産取引では原野商法の被害者が住宅金融会社等に対して主張することが多かった。これらについては、売買契約は無効であるとした上で、抗弁権の接統を認めたもの（大阪地判 平二・八・六判時一三八二一〇七、名古屋地判 昭六三・七・二二 判時一三〇三一〇三等）と、認めなかつたもの（大阪地判 平三・四・六 金法一三三三三三九、大阪地判 平二・一〇・二九 金法一二八四一二六等）とがある。

本件は、値上がり保証があつたのに転売損を生じたのは、売買契約に無効、取消事由があるとして、買主がローン保証会社に対し抗弁権の接統を主張して、不当利得の返還を求めたものである。これまでと事案を異にする。本件判決は、本件売買契約には値上がりの約束はなく、強気の見通しを述べただけで、無効、取消事由はなく、抗弁権の接統の問題は生じないとした。妥当な判決と思われる。