

三 まとめ

バブル期海外不動産投資をして、失敗し、争いとなっている事例が、多い。ハワイのワンルームマンションの買主が売主業者に売買契約の錯誤無効等を争ったもの（東京地判平七・九・六 判タ九一五一一六七 本誌三六一五五）、海外不動産小口化商品の買主が融資金の返済を怠り、貸主からその支払いを求められたもの（大阪地判 平九・五・二九 判タ九六〇一一六六）、ハワイのコンドミニウム開発事業が不成功に終り、融資金の保証をしたノンバンクが融資銀行から保証債務の履行を求められたもの（東京地判 平八・一二・二五 金法一五〇五一一五九）等がある。

本件は、ホテルの買収について信託銀行にコンサルティングを依頼して、買収したところ、その後の経済情勢の変動により、大幅な赤字を出した買主が、信託銀行に対し、コンサルティング契約の債務不履行があると争った事案であるが、信託銀行に債務不履行はないとされた事例である。

本判決は、「売買については、相手方があり、その代金額につき売主と買主とは全く対立する関係にあるから、ある代金額で買い受けるかどうかは、最終的に買主自身が決定す

べき事項である」、また、「相手方のある売買交渉につき、YがXにとって最も有利な契約を締結することができなかったからといって、そのことをもって直ちにYに本件コンサルテ

ィング契約上の債務不履行があったとすることはできない」とする。投資家にとって、厳しい判決である。

最近の判例から

海外不動産投資の融資保証

（東京地判 平八・一二・二五 金法一五〇五一一五九） 辺見 博

ハワイのコンドミニウム事業の開発資金の融資において、融資銀行が保証会社に対し、事業の危険性について説明をしなかった詐欺があり、事業の進行状況の報告を怠った報告義務違反があるとして、保証契約の取消しと解除を求めたが、いずれも認められなかった事例（東京地裁平成八年一二月二五日判決、請求認容〔確定〕金融法務事情一五〇五号五九頁）。

一 事案の概要

ハワイ州オアフ島での高級コンドミニウム

等建設分譲事業を行うため、事業主体としてパートナーシップAが組織され（日本からは大手商社Bが参加した）、X信託銀行が同事業への融資団の主力銀行として、Yノンバンクが保証人団として参加した。

Xは、平成二年九月二八日、Aと開発資金についてローン契約を締結して、総額八、五〇〇万ドルを融資し、Yは、同月、Xに対し、Aが借り受けた元本一、〇〇〇万ドルを限度として保証した。

同工事は、平成五年三月完成したが、景気の後退により買手がつかず、Aは、支払いを

怠り、平成六年二月二四日期限の利益を喪失した。

Xは、平成六年五月債権を売却したが、九三〇万ドル余の損失を受けたので、Yに対し、その支払いを求めた。

Yは、①本件保証契約は、その締結当時ハワイ州オアフ島の高級住宅地で高額物件の売残りが急増していたにもかかわらず、Xは、これらを秘匿し、Bの推進する大型開発案件に対する融資が巨額行っており、本件プロジェクトは心配がないとYを欺罔して、契約を締結させたものごあり、②また、Xは契約に基づく報告を怠ったから、本件契約を取り消し、又は解除したと主張した。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のように判断を下した。

(1) 詐欺による取消しについて、①XがYに交付した本件プロジェクトの説明書には、Bのハワイにおける過去の実績の紹介及び本件プロジェクトが極めて事業性の高い優良物件であることが記載されているが、これらの記載が虚偽であると認めるに足りる証拠はなく、②また、新聞記事も、ハワイにおける高級住宅の売行き不振を報じてい

るが、他方、ハワイの市場価値は依然として高く、投機は衰えても実需は増えるであろうと観測を伝えており、本件プロジェクトが成功の見込みのないものであったとはいえず、③本件プロジェクトが損失を被ることになったのは、バブル経済の崩壊に伴う急激な不動産景気の衰退によるものであり、Xの欺罔行為によるとのYの主張を認めるに足りる証拠はないとし、

(2) 報告義務違反については、Xは、Yに対し、建築の進行状況等の報告を行っており、また、Bが販売努力を怠ったと認めるに足りる証拠はないとし、

(3) Yの主張は理由がないとして、Xの請求を認容した。

## 三 まとめ

本件は、海外不動産投資について、保証会社が事業の内容を十分に調査せず、銀行の説明のとおりに保証を行い、損害を被ったために起こった紛争である。バブル崩壊後、海外不動産投資をめぐる紛争が増えている。転売利益の約束をめぐるもの（東京地判 平七・九・六 判タ九一五一一六七、本誌三六一五五）、海外不動産小口化商品をめぐるもの（大阪地判 平九・五・二九 判タ九六〇一一六六）、

ホテル買収のコンサルティング契約に関するもの（東京地判 平九・三・一九 判タ九六一一〇四）等、種々の事案が生じている。いずれも、投資者に厳しい判決である。

本件は、銀行、保証会社間の紛争であるが、保証にあたるものとしては、当該リスクについて、自己の責任において確認する必要がある。

（調査研究部調査役）