

最近の判例から

(15)

融資銀行の関連会社と締結した保証委託契約の効力

(東京地判 平九・一〇・三二 金商一〇四七―四八) 田中 稔

債務者が、銀行からマンション建設資金の

融資を受けるに際し、保証会社(関連会社)

と締結した保証委託契約による抵当権設定契

約に基づいて、同保証会社が、抵当権設定手

続を求めた事案において、債務者の抗弁は理

由がないとして、同請求を認容した事例(東

京地裁 平成九年一〇月二二日判決 控訴

金融・商事判例一〇四七号四八頁)。

一 事案の概要

Yは、昭和六二年四月、マンション建築目  
 的で土地を購入し、同年十月八日、A銀行か  
 ら、マンション建設及び土地購入資金として、  
 五億八千万円を借り受けた。

Yは、同借受けにあたり、同年九月八日、  
 X保証会社(Aの関連会社)と保証委託契約  
 を締結して、本件土地についてXの抵当権を  
 設定し、本件建物について完成の際Xの抵当

権を設定する旨合意した。

本件建物は、平成元年三月二六日完成した  
 が、Yは、Xの抵当権を設定しない。

Xは、Yに対し、抵当権の設定を求めて提  
 訴した。

これに対し、Yは、①本件交渉は、Aとの  
 み交渉し、Xと交渉したことがないから、X  
 との保証委託契約は効力を生じない、②仮に  
 Xとの保証委託契約の成立が認められるとし  
 ても、急迫な事情の下で締結されたものであ  
 るから、これを取り消す、③取消しが認めら  
 れないとしても、AとXは実体は同一である  
 と見るべきで、保証委託契約は保証に名を籍  
 して公序良俗に反し、無効であると主張した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は、次のように判断を

下した。

(1) 金融機関から融資を受ける場合、保証会  
 社に対する保証委託契約、抵当権設定契約  
 等の手続が金融機関の担当者の手によって  
 進められることは公知の事実であり、金融  
 機関の担当者は保証会社の使者として契約  
 手続を遂行するものと解せられ、XY間に  
 各契約が締結されたと認められるとし、

(2) Aが、土地購入の際には、自ら担保の提  
 供を求めて融資しながら、建物の建築につ  
 いては、融資を決定する直前になってXの  
 保証を得ることを求めたのだとすれば、Y  
 が余分な負担を強いられた感を抱くのも無  
 理からぬことであるが、Y主張の事情は、  
 そのためにXとの間の契約の効力を左右す  
 るものではなく、契約取消の主張は理由が  
 ないとし、

(3) 金融機関が融資するに当たり、担保の管  
 理等を関連会社に委ねること等は格別違法  
 ではなく、本件のように保証会社に保証を  
 受けさせることで、融資を受ける者に余分  
 の負担が生じるからと言って、公序良俗違  
 反の問題を生じることもないとして、

(4) Yに対し、抵当権設定登記手続を命じた。

三 まとめ

銀行から、住宅ローン等の融資を受けるにあたり、債務者が、保証料を支払ってその関連会社の保証会社の保証を受け、保証会社の抵当権が設定されること、また、その際の手続は、銀行の融資担当者によって進められることは、通常行われていることと思われる。

本件の場合は、銀行が、土地購入及びマンション建設資金を融資するに際して、土地購入資金については、自らの抵当権を設定しながら、建設資金を融資する直前になって、保証会社の保証を要し、土地建物共に保証会社の抵当権を設定するしたものと思われる。

銀行が、当初、その旨の説明を十分行っていたのかは、明らかではないが、債務者にとって、保証料一、五八一万円は大きな負担であろう。Yは、控訴している。

最近の判例から

(16)

境界確認書の判付料

(大阪地判 平九・八・二七 判タ九六七―一六一) 二木 卓馬

土地の売主が隣地所有者に境界確認書への判付料として和解金三二〇万円を支払ったが、同和解金の支払いは売主の窮状に乗じた暴利行為であるとして、和解金全額の返還を求めた事案において、同和解金のうち二〇万円を超える部分については公序良俗に反し無効であるとして、三〇〇万円の返還を命じた事例(大阪地裁 平成九年八月二七日判決 控訴<和解> 判例タイムズ九六七号一六一頁)。

一 事案の概要

売主Xは、平成七年一月七日、媒介業者Aの媒介で、買主Bに、本件土地(四一・一四㎡)建物を、代金三二〇〇万円で売却する旨売買契約を締結し、手付金三二〇万円を受け取った。

本件売買契約書には、「売主はその責任と負担において、本物件の土地に関し、隣地所有

者との間で境界を確認した上、有資格者の測量に基づく当該実測図面を作成し、本物件引渡しの日の一〇日前までに買主に交付する」、「売主の債務不履行により、買主が解除したときは、売主は受領済みの金員に違約金を付加して買主に支払う」と定められていた。

Aから本件土地の測量を依頼された土地家屋調査士Cは、境界確認の立会いを依頼するため、隣地所有者のYに連絡をとったところ、Yは、立会いを拒否した。

Yが立会いを拒否したのは、以下の理由によるものであった。

(1) 昭和六二年、Yが建物を新築した際、Xの娘婿Dの「境界から三〇cm離さないと建てさせない」との発言に、Yが怒りを感じていたこと。

(2) 平成七年一月の阪神大震災により、Xの建物の壁が一部剝離し、Yの建物に倒れか