

行使用している実態を加味すれば、同議決により本件会社への具体的出資が承認されたと認められるかは疑問である。

(4) よって、Y₂、Y₃らの職務執行を停止する仮処分の中立は理由があるから、認容する。

三 まとめ

マンションの管理費は、共用部分等の管理のために徴収するものであるから、同使途以外に使用することはできない。

本件のように、リゾートマンションとしてのサービスを委託していた会社の経営破綻に伴い、新会社を設立し、出資しようとする場合は、別途の手續が必要である。

(調査研究部研究員)

最近の判例から

(10)

住宅ローンの水増し融資

(大阪高判 平一一・四・二八 判例集未登載) 竹内 俊彦

建売住宅の買主が、販売代理業者に住宅ローンの水増し融資を依頼して、虚偽の契約書により住宅保証保険契約を締結し、その返済を怠ったため、保険会社が保険金を支払った事案において、保険会社は申込者の申告を信頼して事務処理をすれば足り、また、違法な欺罔行為に加担した者が過失相殺を主張することは信義則上許されないとし、販売代理業者の不法行為責任を認めた事例(大阪高裁

平成一一年四月二八日判決 確定 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主Aは、平成五年九月、売主業者Y₁の販売代理業者Y₂から、土地(一〇二・一七㎡)、建物(八二・八〇㎡)を二、〇八二万円で買

い受けた。Aは、住宅ローンの申込みにあたり、借財

の返済に充てるため、水増し融資を受けることとし、Y₂に依頼して、虚偽の契約書(代金三、八八九万円)を作成して、公庫融資一、九六〇万円のほか、B協会から年金融資一、〇二〇万円を受け、同年金融資についてX保険会社と住宅保証保険契約を締結した。しかし、Aがローン返済を怠ったため、Xが、平成七年一二月Bに対し保険金一、〇四一万円を支払うこととなった。

Xは、Y₂に対し、損害賠償を求めた。

Y₂は、①本件申込みはAが行い、Y₂は関与しておらず、②X主張の不法行為と損害との間に相当因果関係はなく、③Xには調査を怠った過失があると主張した。

第一審(和歌山地判 平一〇・一〇・二六判例集未登載)は、Y₂は、Aの依頼に応じて、虚偽の契約書を作成してBへの申込手続を行

い、BおよびXを誤信させて、融資及び保険契約をさせたのであるから、不法行為責任を免れず、本件債権が回収不能になることをY₂は予測し得たところであり、XはBに対し保険金の支払いを免れるものではないから、相当因果関係があり、また、過失相殺されるべき事情はないとして、Y₂に対し、Xに一、〇四一萬円の支払いを命ずる判決を下した。

Y₂は、Y₂の行為とXの損害発生との間に相当因果関係はなく、また、Xには調査を怠った過失があるとして控訴した。

二 判決の要旨

控訴審は、次のような判断を下した。

- (1) B及びXが本件融資及び本件保険契約締結に応じたのは、A及びこれに積極的に加担したY₂従業員の違法な欺罔行為により、Aが年金融資を受ける必要があり、かつ、本件不動産には担保価値が存すると誤信した結果であり、A及びY₂従業員の不法行為とXが被った損害との間には相当因果関係がある。
- (2) 迅速に実行されるべき年金融資制度の趣旨、目的等にかんがみれば、B及びXはAによる誠実な申告を信頼して事務処理を行えば足り、特別事情のない限り同信頼を奇

貨とする違法な欺罔行為がなされることまでも予見して、調査・評価を行うべき義務はない。

- (3) そもそもAの違法な欺罔行為に積極的に加担したY₂が過失相殺を主張すること自体、信義則上許容し得ない。
- (4) 従って、本件控訴は理由がないので、棄却する。

三 おまけ

平成五年から六年にかけて、関西地方を中心に類似の案件が多数発生し、問題となったところである。

本件判決は、違法な欺罔行為に積極的に加担した者は、信義則上、過失相殺を主張することができない判示した。類似の案件に与える影響は大きいであろう。

最近の判例から

(11)

住宅建築業者の倒産とつなぎ融資

(岡山地判 平一一・七・二九 判例集未登載) 竹内 俊彦

土地購入資金及び建物請負代金のつなぎ融資をローン会社から借り入れた場合において、建築業者が破産し、借主が期限の利益を喪失したため、ローン会社が返済を求めた事案において、ローン会社はつなぎ融資の目的に反する事態の招来を回避すべき義務を負担しているとして、その請求権の行使を一部制

限した事例(岡山地裁平成二一年七月二九日判決 控訴 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主Yは、平成八年七月二日、業者Aから岡山市内の土地(一七〇・三四㎡)を一、四八七万円で購入受けるとともに、建築業者B