

(Y₁, Y₂) による損害賠償責任がある。

(3) Yらの、合意書により接道要件の問題が解消されているとの主張については、本件土地自体が接道要件に欠ける以上、Yらは損害賠償義務を免れることはできないし、合意書の調印にあたって、接道義務違反と合意書の関係等についての説明がなかったため、Xらが接道要件関係を問題にしないうことを了承したとは認められないし、少なくとも、本件土地の接道要件の充足が将来における隣地所有者の協力態度により左右されるという問題が解決していない。

(4) Xらの損害については、接道要件に瑕疵がある場合とない場合の積算価格及び収益価格を認定した上、合意書による将来の建築確認が得られる可能性や、適法な建築確認を受けていない瑕疵の評価が容易でないこと、Xらが現に居住し、建替えや売却を緊急の問題として具体化しているとは認め難いこと等から、接道要件に瑕疵がない場合の積算価格の一五%から二〇%までの額の間値程度にあたる六〇〇万円と認められる。

よって、Yらは、各自、Xらにつきいずれも三〇〇万円(合計六〇〇万円)及びこれに対する遅延損害金を支払え。

三 まとめ

建築基準法上の接道要件については、形式上満たすため彌縫策をとったり、事実を偽って建築確認を受けたもの等に関するトラブルは後を絶たないようであり、本件もそのような事例である。

本判決では、適法な建築確認を受けたかどうかの説明について、売主業者のみならず、媒介業者に対しても説明義務を求めている点は、

興味深い。売主業者と媒介業者の関係は、判決文からは、明確にはわからないが、媒介業者が建築確認申請に関わっていないことも、建築確認の調査確認が必要になると考えられる。また、本判決は、隠れた瑕疵及び売主業者の責任を認めるに至った認定判断とともに、この種の瑕疵による損害額算定方法についても、実務上、参考になる判例である。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(7)

提携ローンにおける宅建業者の注意義務

(東京地判 平一・九・七 金商二一〇二―四二) 竹内 俊彦

住宅金融専門会社が実行した融資が回収不能になったのは、提携関係にある宅建業者が物件の権利関係の調査を怠ったためであると、住宅金融専門会社から債権を譲り受け、住宅金融専門会社が損害賠償を求めた事案において、当該宅建業者は必要最小限の調査を怠

り、本来取り次ぐべきでない不適切な融資案件を取り次いだ重大な過失があるとして、業務提携契約に基づく損害賠償責任を認めた事例(東京地裁平成一年九月七日判決 確定金融・商事判例一一〇二号四二頁)。

一 事案の概要

平成六年一月、媒介業者Yは、金融業者からマンション売買の案件を紹介され、売買当事者は既に売主Bと買主Cに決まっていること、買主Cの準備できる頭金が少ないのでYの提携する金融機関の融資を利用したいこと、本件マンションには売主の前の所有者Dが居住しているがまもなく明け渡しことなどの説明を受けた。Yは、本件媒介業務に着手することとし、売主となるBとの間で、専任媒介契約を締結した。

Yは、提携関係のあった住宅金融専門会社Aに対し、本件マンションを担保とする買主Cへの住宅ローン融資の可否を照会し、Aから融資決定の通知を得た。

AとYとの業務提携契約では、Yは、融資案件をAに取り次ぎ、Aの物件調査に協力するものとされ、また、融資実行が所有権移転登記に先立って行われることから生じるリスクを回避するため、Aが自己の抵当権設定の完了を確認するまでは、YがAに対し連帯保証をすることとなっていた。

Yは、物件を紹介した金融業者を通じて、登記簿上の所有者がBであり、Dを債務者とする複数の担保権が売買の最終決済時まで抹

消されること、Dが本件マンションを明け渡す意向であることを確認し（Dに対し直接確認はしていない）、また、自らも法務局に赴いて登記簿の記載内容を再確認した。

平成六年三月、BとCとの間で、本件マンションの売買契約（代金二、五〇〇万円）が締結された。契約締結に先立ち、YからBとCに対し、本件マンションに居住中のDは月末に明け渡し予定であること、本件マンションに設定された担保権も抹消されることが説明され、Dの「建物明渡し承諾書」のコピーを添付した重要事項説明書が両名に交付された。

しかし、この「建物明渡し承諾書」は、貸金の担保目的で所有不動産に停止条件付賃借権を設定し、賃借権の実行のために必要であれば建物を明け渡す旨などが印刷されたものであったが、Dが本件マンションを定められた期限に明け渡すことは何ら記載されていなかった。また、Dの署名捺印は連帯保証人欄になされておき、物件の表示や作成年月日などは空欄のままになっていた。

その後、Cへの融資実行（融資額二、二〇〇万円）と残金決済が行われ、Cの所有権とAの抵当権とが新たに登記されたが、Dは、Bへの所有権移転登記はD名義の偽造文書を用いた無効なものであるとして、B及びCの所

有権移転登記並びにAの抵当権設定登記の抹消を求めて提訴し、確定判決又は和解を経てそれらの登記は抹消されるに至った。

平成八年一月、貸金や損害賠償請求権を含むAの財産全てが、整理回収機構Xに譲渡され、上記訴訟を引き受けたXは、抵当権の抹消に応じる代わりにDから和解金三〇〇万円を得た。

平成一〇年六月、Xは、Yが業務提携契約における情報提供義務や説明義務を怠ったために融資の回収が不能になったとして、Yに対し、債務不履行に基づく損害賠償または連帯保証債務の履行を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は次のような判断を下した。

(1) Yの債務不履行責任については、

- ① 本件提携契約は、Yの販売又は仲介する不動産を取得する者のうち、Aから当該取得資金の借入れを希望する者に対する融資の申込受付、取次ぎについて業務提携するものであるから、Yの基本的な義務は融資案件の取次ぎにあり、融資の決定自体はあくまでもAの判断でされるものであって、Aにおいて、その責めを

負うべきことはいうまでもない。

- ② しかしながら、取り次がれた融資案件の審査の対象となる物件がYの販売又は仲介する不動産である以上、Yにおいて、対象不動産についての必要最小限の調査を尽くしていることは当然に求められているものというべきであり、Yの調査不足によってAに損害が生じたのであれば、本件提携契約の債務不履行として、YのAに対する賠償責任が生ずるものと解される。

- ③ Yは、売主側の説明を鵜呑みにし、一見して不自然であることが明らかな「建物明渡し承諾書」に全く疑問を呈することなく、また、登記簿上にも警戒すべき兆候がみられたにもかかわらず、権利関係の把握のための必要最小限の調査を怠り、本来取り次ぐべきでない不適切な融資案件を取り次いだもので、重大な過失がある。
- (2) YのAに対する連帯保証債務については、提携ローン一般の解釈として、本件融資にかかる抵当権設定登記をAが確認したことによって消滅したものと解するのが正当である。

- (3) Xの損害については、

AからCへ融資した金員の交付額そのものを損害とすることはできないが、Aの抵当権が存在していたならば回収できたはずの本件融資の返済相当額のうち、九割がYの過失による損害であり、これからXの取得した和解金三〇〇万円を控除した七三五万円がYの賠償すべき損害である。

(4) よって、YはXに対し、金七三五万円を支払え。

三 まとめ

融資の回収不能リスクは、本来、金融機関が負うべきものであり、しかも本件の業務提携契約には、取引物件の調査については、金

融機関に一次的義務があり、媒介業者は金融機関に求められてその協力義務が生ずる趣旨の条項が規定されているので、本件判決は、一見すると媒介業者の責任が重過ぎるようにも思われる。

しかし、媒介業者は単に融資のとりなしを行っているのではなく、不動産取引を専門に扱う立場にあり、媒介手数料を得るために、自己の媒介業務の一環として融資を取り次ぐのであるから、やはり、取引物件に係る権利の帰属関係など、必要最小限の調査義務は尽くさなければならぬであろう。複雑な事案であるが、実務の参考になると思われる。

最近の判例から

(8)

日照障害等に基づくマンション建築工事差止請求

(神戸地裁姫路支部決定 平二・二〇・二六 判タ二三八―二九二) 森末 一巳

準工業地域における鉄筋コンクリート造り
一〇階建てマンションの建設に関して、隣接

地のマンション住民からなされた建築工事差止の仮処分が、日照障害の点については地域