

これを不満とする既購入者との間に紛争が起り、損害賠償訴訟に発展するケースは多い。旧公団関係の訴訟としては、既に東京地判平一二・八・三〇（RETI O No.四八・八四頁）があり、本判決はこれに次ぎ、既購入者の請求を棄却したものである。また、民間業者の

値下げ販売の当否が争われたものとしては、①値下げ販売が暴利行為ではないとしたもの大阪地判平一〇・一一・三〇（不動産取引の紛争と裁判例（増補版）六六八頁）、②差額金返還の合意はないとしたもの大阪高判平九・二・二七（不動産取引の紛争と裁判例（増補

最近の判例から

(12)

海外不動産投資商品を販売した業者の不法行為責任

（東京地判 平一二・八・二九 判タ一〇五五—一九三） 森澤 達也

海外不動産に対する投資商品に投資し損害を被ったとして、出資者がこの商品への投資を勧誘した会社に対し説明義務違反等があるとして求めた損害賠償請求が棄却された事例（東京地裁 平成二二年八月二十九日判決 棄却控訴 判例タイムズ一〇五五号一九三頁）

一 事案の概要

Xら（計五社。いずれも一定規模を有する株式会社又は有限会社であり、業種は不動産関係、機械工業関係等）は、平成二年三月な

いし同年五月頃にかけて、総合商社Y₁からアメリカ合衆国ニューヨーク市に所在する不動産に対する、パートナーシップ（米国において複数の者が不動産投資を行う際に通常設立されるもの。本件では、ニューヨーク州法に基づいて設定されたリミテッド・パートナーシップに対して別のパートナーシップを通じて出資するという仕組みによる海外不動産投資）を通じて投資の勧誘を受けた。Xらは、銀行Y₂（本件訴訟では補助参加人）の顧客であり、Y₁・Y₂間で締結していたファ

版）六六七頁）などがある。本件は、バブル崩壊による経済変化が履行を完了した売買契約に及ぼす影響を扱った事例として参考になると思われる。

（企画調整部調整第二課長）

イナンシャル・アドバイザリー契約（Y₂が、本件投資について投資家の勧誘に成功した場合にY₁が成功報酬を支払うこと等を内容とするもの）に基づき、Y₂からY₁に紹介されたものであった。

XらはY₁の勧誘に応じて、平成二年五月、本件投資の申込を行い、同年六月に契約（出資申込契約の他、金銭消費貸借契約等も含む）を締結した。契約に基づきXらは、各三三二万米ドル余を本件パートナーシップに出資し、本件パートナーシップの持分割合として各八・三二〇五パーセントを取得した。

本件投資の主たる目的は、節税効果を得、将来の不動産市況によってパートナーシップの持分の売却時にキャピタルゲインを得るといふものであったが、平成二一年三月末、本件パートナーシップは、その保有する持分を売却したところ、Xらは損失を被る結果となった。

Xらは、①Y₁は、本件投資の概要、リスクについての十分な説明を行わず、強引で執拗な勧誘や誤った説明を行うなど、信義則上の説明義務に違反した、②Y₂は、Xらの会社経営全般について専門アドバイザーの立場にありながら、Xらとの間の利益相反行為を秘匿して本件投資を勧誘し、銀行として許容されている業務以外の行為を行うなどの不法行為を行ったことなどにより、Y₁とY₂は共同不法行為を負う、などと主張して、不法行為に基づき、Yらに対し、Xらの被った損害(持分の売却損、本件投資に係る借入金の金利相当分など総額七億五、九三三万円余及び八三九万米ドル余)の賠償を求める訴えを起した。

これに対し、Y₁は、①説明資料を交付するとともに、本件投資の基本的仕組み、重要なリスクについて十分説明したものであり、説明義務違反はない、②XらとY₂との間に利益相反行為は存在しないし、Y₁とY₂が共同して不法行為を行ったことはない、などと主張した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、本件投資における収支がマイナスとなった主たる原因は、米国における不動産賃貸市況の悪化、急激な円高

傾向、対象不動産の価格の下落である旨認定した上で、

(1) Y₁とY₂の共同不法行為責任の成否については、銀行がその顧客との間で一定の取引を行っていたからといって、当該銀行が顧客に対して投資に関する専門アドバイザーとして何らかの法的な義務を負うものではなく、Xらは本件投資の収支予測及び投資リスクを理解して自己の判断に基づいて本件投資に参加したのであるから、XらとY₂の間の利益相反関係は認められない。

(2) 銀行のいわゆる付随業務は銀行法一〇条二項各号に列挙されているものに限られず、銀行業に付随する業務もこれに当たり、顧客に投資案件を紹介等することも含まれるので、Y₂が、本件投資への関与によって、銀行の業務の公共性に反し、又は銀行として許容されている業務以外の業務を行ったということはできない。

(3) Y₁の説明義務違反の有無について、①特別の事情がない限り、投資者自身の責任においてそのリスクの程度を判断し、投資すべきか否かの決定をすべきであるが、他方で、投資者が誤った判断をしないよう的確な情報を提供すべき信義則上の義務を負うというべきであり、右説明義務の内容、程

度は、投資者の経歴、能力、知識、経験等によって異なる、②本件では、Y₁はXらの判断能力に依じて、本件投資の基本的仕組み、これに伴う重要なリスク等の投資者が誤った判断をしないための重要な事項について説明すべき義務を負っていたが、Y₁が強引、執拗な勧誘、誤った説明を行った事実は認められず、却って、Y₁は、Xらが誤った判断をしないために重要な説明を行ったのであるから、説明義務違反は認められない。などと判示し、本件請求を棄却した。

三 まとめ

仕組みの細部までの理解が困難な投資商品、海外資産に関する投資商品等が多数登場している昨今において、本件は、海外不動産に対するパートナーシップを通じての投資という事例であり、商品販売者と投資勧誘に関与した銀行との共同不法行為責任の有無等の新しい判断が含まれており、事例的に意義を有するものと思われる。

なお、本年四月一日に施行された金融商品販売法の規定により、販売会社には金融商品の販売に当たって重要事項を説明することが義務付けられている。