

を解除するかを選択すべきである。

(3) Xは、平成三年一二月には資金調達の見込みを全く断たれたのであるから、遅くとも平成四年一月初旬にはローン条項による解除権は消滅した。

(4) よって、原判決は相当であるとして、控訴を棄却した。

三 まとめ

ローン融資を前提とした不動産取引において、売買契約の条項で金融機関の融資予定日及び契約解除期日が指定されていない契約も多い。本件判決は、ローン条項は、「無条件で契約を解除する権利を留保することを定めたものではなく、買主は、融資を拒否された場合、相当期間内に解除権を行使しなければ、以後は消滅する」とした注目すべき判決である。本件のようなトラブルを防止する意味で、金融機関の融資予定日及び契約解除期日は契約条項にぜひ入れておきたい。

(企画調整部調整第二課長)

●最近の判例から

住宅ローンの名義貸しと 民法九三条の類推適用

(最高判 平七・七・七)

中野 信太郎

住宅ローンの名義貸しを銀行の貸付担当者が知っていたときは、消費貸借契約上の貸主としての保護を受けるに値せず、民法九三条但書の類推適用により、その返還を求めることができないとされた事例(最高裁判平成七年七月七日判決、金融法務事情一四三六号三一頁)。

一 事案の概要

Yは昭和五七年四月二日、X銀行から住宅ローン一、二〇〇万円を借り受けた。

本件借入れは、Aが、Bから注文を受けて建築したマンションについて、Yらの名義を借りて、X銀行から貸し付けを受け、Aの事業資金及び本件マンションの借入金の返済に充てることを計画し、Yがこれを承諾して、なされたものであった。

本件マンションの登記は、BからYらに移

転され、Xの抵当権が設定された。
本件住宅ローンの貸付金は、X銀行に開設されたY口座に振り込まれた後、Aによって引き出され、その返済は、Aが負担していた。しかし、昭和五八年二月、Aが倒産し、その返済が滞った。

Xは、Yらに支払を求め、民事調停に付されたが、不調に終わったので、本訴を提起した。

第一審は、XのYに対する貸し付けを認め、Xが勝訴した。

控訴審(名古屋高判平成六年一月三〇日、金融法務事情一四三六号三二頁)は、「本件貸付契約は成立しているが、Xは、本件貸し付けにより実質的に経済的利益を受けるのがAであり、Yは名義を貸したに過ぎないことを知りながら、Yに対して貸し付けを行ったのであるから、消費貸借契約上の貸主として法

的保護を受けるには値せず、民法九三条但書の適用ないしは類推適用により、その返還を求めるとは許されない」として、原判決を取り消し、Xの請求を棄却した。

そしてXはこれを不服として上告した。

二 判決の要旨

上告審は、「所論の点に関する原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らし、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない」として、上告を棄却した。

三 まとめ

一般に、名義を貸して契約を締結した場合、名義貸与者はその責任を逃れたいとするのが通例であるが、本件判決は、名義貸しであることを銀行が知っていた場合、名義貸与者の責任を否定したものである。注目すべき判決であろう。

(調査研究部研究員)

●最近の判例から 賃料を保証したサブリース業者の 減額請求を認めなかった事例

(東京地判 平七・一・二四)

亀井 泰雄

本件事例は、いわゆるバブル最盛期に賃料保証の約束の下にマンションを建設し、一括賃貸したところ、借主のマンション業者がバブルが崩壊したとして、当初約束の賃料改定に応じないため、貸主が借主のマンション業者に対しその支払いを求めたものである。

本判決は、バブル崩壊による経済状況の変動はあるが、当該特約を無効と評価することは許されず、借主の賃料減額請求も認められないとした。

(東京地判 平成七年一月二四日 控訴 判例タイムズ 八九〇号 二五〇頁)

一 事案の概要

Xは、平成元年二月三日、Y社と、Xの所有する土地にYが五階建建物を建築し、Yが一括賃借して一二年間賃料収入を保証する旨合意した。

この基本合意に基づき、Xは、Yと代金三億一、五五〇万円で建物建築請負契約を締結し、同建物は平成二年三月完成した。

Xは、平成元年三月二日、Yと本件建物の賃貸借契約(①転貸目的、②期間平成二年四月一日から一二年間、③賃料は、最初の三年間月三〇九万一、七〇〇円。三年毎に見直しを行い、四、六年は一〇％以上、七、九年は六％以上、一〇、一二年は三％以上増額する。)を締結し、平成二年四月Yに賃貸して、Yがサブリース事業を開始した。

しかし、翌平成三年バブル経済が崩壊して、家賃相場が低落し、Yは、平成五年四月一日以降の賃料増額に応じなかった。

Xは、Yに対し、賃貸借契約に基づき、差額分の支払いを求めた。

Yは、①自動定率増額の特約は借地借家法に違反して無効であり、②著しい経済変動が