

務であるとの説明を受けていること、また、Aの個人印しか押印が無いとしても、AはYが書面を出す土地価を上昇させる等と説明していること等からして、Xに悪意またはこれに準ずる重過失があるとは認められないとし、

④ Yには使用者責任があり、Xに対し、二億一、二五五万円を支払えと命じた。

三 まとめ

本判決は、民法七一五条の使用者責任について、外形理論に従って、具体的に認定した。また、Xの重過失については、厳格な判断を下しているが、学説の中には、過失ある相手方も保護の対象とした上で、過失相殺を行う方が柔軟でよいとする見解もある。

本件は控訴されている。従業員の無断詐欺行為について、会社はどこまで責任を負わなければならないか、控訴審の判決が注目される。

最近の判例から

買換えの際の媒介業者、金融機関等の責任

(大津地裁 平九・三・七 判例集未登載)

松尾 光章

買主Xは、自宅の買換えにあたり、保証会社Y2の保証の下に金融機関Y1からつなぎ融資を受けて新居を購入し、旧宅の売却の媒介を住宅販売会社Y3に依頼したが、地価の下落により成約に至らず、大幅な安値で売却せざるを得なくなったとして、債務不履行ないし不法行為による損害賠償を求めた事案において、売却が遅れたのはXが販売活動に制約を加えたためである等として、Yらの責任を否定した事例(大津地裁平成九年三月七日判決(控訴)判例集未登載)。

一 事案の概要

Xは、昭和六〇年三月京都府警を定年退職し、自営業を営んでいたが、その収入が減少したので、京都市内の旧宅を売却して、滋賀県下に新居を購入し、差額をもって老後の生活の資とすることを計画し、購入について平

成二年四月七日付リビング新聞掲載の西大津の中古物件のほぼ決めたが、旧宅の売却については、同年は年回りが悪いので翌平成三年二月以降として、平成二年四月九日金融機関Y1に、旧宅を売却するまでのつなぎ融資の相談をした。

Y1は、Xに旧宅の評価は二億円程度で、購入資金一億円の融資は可能であるが、Y2の保証と旧宅の売却についてY1の系列会社の媒介業者Y3の専任媒介契約の締結が必要であると説明され、Xは、翌一〇日必要書類を整え、四月一日Y2とローン保証委託契約を締結し、四月二日にはY3と専任媒介契約を締結し、五月一四日Y1から一億円の融資を受けた。

Xは、五月一八日西大津の物件を八、三〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、六月五日代金を完済して、登記の移転を受けた。

八月二日、Y3は、改めてXに専任媒介契約書への署名、押印を求め、旧宅の媒介額は一億九、二〇〇万円と定められた。

Xは、一〇月初居に転居して、Y3に旧宅の売却のため鍵を預けた。このときまで、Xは広告やチラシ等一般的な販売活動を制限し、家屋内の案内も拒んでいたため、Y3は販売活動を控えていたが、同日以降Y3は、新聞広告、チラシの配布、オープンハウス、周辺業者等への紹介等、販売活動を開始した。しかし、買い手がつかないので、Y3は、Xの同意を得て、媒介価額を二月六日一億七、五九三万円に、また、平成三年一月二六日一億五、九〇〇万円に値下げした。それでも、買い手がつかないので、Xは、平成三年二月二七日Y3との媒介契約を一般媒介契約に切り替え、五月一日には、X自宅の近隣の業者Aと媒介価額一億四、八〇〇万円で媒介契約を締結した。

Xは、平成四年二月末返済不能となり、同年一月五日Y1から催告を受けたが履行せず、同月三〇日Y2がY1に対し代位弁済した。その後、Y2は、平成五年、Xに対し、求償金請求訴訟を提訴した。

Xは、平成六年三月二九日、旧宅を五、八〇〇万円円で売却し、Y2に対し、五、八〇九万

六、九〇〇円の弁済をした。

Xは、平成六年六月、Y1、Y2、Y3に対し、その債務不履行ないし不法行為によって一億一、〇七〇万七、三三三円の損害を被ったとして、内金五、〇〇〇万円の損害賠償請求訴訟を提訴した。

Xの主張は、次のとおりである。

(1) Yらは、信義則上相手方の生命、身体、財産に対し、いたずらに損害を及ぼさないよう対処すべき保護義務があるが、

(2) Y1は、一年以内に、二億円で売却できるとXを信じさせて、Yらとの契約を締結させ、売り先行のアドバイスを怠り、Y3に対する監督を怠り、また、表見法理による責任を負うべきであるとし、

(3) Y3は、売り先行のアドバイスを怠り、適切な時期に適切な条件で売買することの指導助言を怠り、指定流通機構への登録をせず、積極的な販売活動を怠った等とし、

(4) Y2は、保証の審査にあたり、返済能力の審査を怠ったとし、

(5) Yらは、債務不履行及び不法行為責任があるというものである。

Yらは、次のように主張した。

(1) Y1は、一年以内に、二億円で売却できるとは断言しておらず、XはY1のアドバ

イスに耳を傾けず、つなぎ融資の実行を求めたものであり、Xは媒介契約の相手方がY3であることを明確に知り得たから、外觀法理を援用する地位にはないとし、

(2) Y3は、Xの指示に従って媒介業務を行ったのであるから、注意義務違反はなく、買いの先行はXがその方針を固めて、つなぎ融資を申し入れたものであるから、Y3に助言義務はなく、Xは広告や内見を拒否したため物件登録ができなかったとし、

(3) Y2は、審査に違法はないとした。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、

(1) Y3の責任について、①Y3は、Xの将来の資金アドバイスを求められたとは認められず、また、積極的にそのようなアドバイスをすべき義務があったと認められず、②媒介業者は、依頼者が媒介価額を決定するについて、不当な売却条件であったとは認められず、③また、Xは販売活動の制限を控えていたのであるから、Y3が媒介活動を不動産市況沈静化の見通しを持つことは困難であったから、売却が適切な時期にできるよう指導すべき義務をY3が怠ったという

ことはできず、④Y3は指定流通機構に登録をしながら、本件物件はXの制約により物件情報の公開に適しておらず、義務違反を問うことができないとし、また、実質的な販売活動は行っていたのであるから、報告回数が契約書とおりなされなかったとしても、債務不履行と解することは相当でないとし、

(2) Y1の責任について、①一年以内に旧宅が二億円で売却できることをY1が保証したとは認められず、②「金融機関において提示する資産の活用方法につき顧客に財産的損害を生じさせる危険性が大きく、顧客がその危険を認識していないのに対して、金融機関の側においてその危険を予見している場合には、右危険の存在を顧客に対して予期させるべき信義則上の配慮義務を負っている」が、旧宅の売却を先行させた方がよいことは、アドバイスを受けるまでもなく明白なことであって、Y1がその旨のアドバイスをしなかったことについて配慮義務を怠ったとはいえず、また平成二年初め頃に不動産市況の変化を予測させる見方は一般的なものではなく、Xが買い先行を希望しているのを、あえて売り先行のアドバイスをすべき義務があったとはいえない

とし、③Y3の媒介業務においてXに対する債務不履行は認められないから、Y3に対する監督責任及び表見法理による責任を負うものではないとし、

(3) Y2の責任について、Y1のXに対する不法行為が認められず、また、Y2の調査に問題がないとして、

(4) XのYらに対する請求は理由がないとして棄却し、

(5) Xは、Y2に対し、求償金残元金四、七五万六、〇九八円を支払え、と命じた。

三 まとめ

バブルの最盛期から崩壊時にかけては、値下りが激しく、売却の難しい時期であった。本件は、そのような本来急いで売るべき時期に、売主が暦の関係から年回りが悪いとして、翌年まで売却を延ばしたために、急速な値下に巻き込まれ、加えて、売主が老後の生活資金確保のために高値売却を指示し、値下げが後手後手に回った案件である。

しかし、本判決が確定すれば、Xは、西大津の物件を売却せざるを得なくなるであろう。Xが控訴しているが、控訴審がどのような判断を示すのか、注目される。

(調査研究部調査役)