

最近の判例から

(11)

売買契約の詐欺取消と善意の第三者

(東京地判 平九・一二・八 判タ九七六一一七七) 村上 秀樹

マンションの売主が、売買契約を締結し、買主のための公庫融資の抵当権設定がなされたが、当該売買契約は詐欺によるものであるとして、これを取り消し、抵当権の抹消を求めた事案において、売買の詐欺取消を認めただが、公庫は民法九六条三項の善意の第三者にあたることされた事例(東京地裁 平成九年一月八日判決 一部認容・確定 判例タイムズ九七六号一七七頁)。

一 事案の概要

売主Xは、平成六年二月八日、業者Bの媒介で買主A社にマンションを代金一、五五〇万円(代金期限四月三〇日)で売り渡す旨売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を受領した。Bはその後倒産した。

同年三月二十七日、Xは、a(Aの代表者)から、Aの税金対策のために本件マンション

を担保とする銀行融資に協力することを求められ、これを了承した。

Aの社員Y₁は、Xの承諾に先立つ二月十五日、Xから本件マンションを買い受けたとして、Y₂公庫に、中古住宅購入資金の融資申込みをし、Y₂は、同年四月四日、Y₁に二、三二〇万円を融資した。Xは、Aに所有権移転登記がされるとの認識の下に登記関係書類に署名捺印したところ、Y₁に本件マンションの登記が移転され、Y₂の抵当権が設定された。融資金は同日Y₁の口座に入金され、同日中に二、二五〇万円が出金された。

本件売買契約は、aが当初から代金支払意思がないのに、あるかのように装い、Xを誤信させて、売り渡したものであった。

aは、四月二十四日、別件の詐欺罪の容疑で逮捕された。

Aは、支払期限を過ぎても代金を支払わず、

事務所は閉鎖され、連絡がつかなくなった。

Xは、錯誤無効と詐欺取消を主張して、Y₁に対し、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を、また、Y₂に対し、抵当権設定登記の抹消を求めた。

Y₂は、善意無過失の第三者であると主張し、Y₁は、Xから譲渡を受けたと主張した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、次のような判決を下した。

(1) Xの売却の意思表示については、aの欺もう行為により、代金の支払いが確実であると誤信してなされたものであるから、要素の錯誤にあたり、詐欺による意思表示にも該当するが、

(2) 詐欺行為による錯誤無効の場合には、民法九四条二項の類推適用でなく、九六条三項を適用すべきであり、

(3) Y₂は、本件抵当権設定契約締結にあたり、金融機関として通常要求される手続を履践したから過失はなく、また、売買契約書が偽造であるとしても、契約手続に不自然な点はなく、特段真偽を疑うべき事情がないから、善意の第三者に該当するとし、Y₂に対するXの請求は理由がないとしたが、

(4) Y_1 については、 X 、 Y_1 間の契約は存在せず、 X 、 A の契約後 A から Y_1 に譲渡されたとしても、 X 、 A の契約は錯誤無効、詐欺取消であり、 Y_1 が善意無過失であるとの主張立証がないから、 X は Y_1 に対し、登記の移転を求めることができるとした。

三 三つめ

本件判決は確定しており、公庫住宅融資保証協会が代位弁済したようである。

法律的には、保証協会が X に求償し、 X は Y_1 に求償権を有することになるが、 Y_1 、 A 、 a の資力を考えると実効性はほとんどないであろう。

詐欺師の口車にのせられると、大損をすることになる。よく注意する必要がある。

最近の判例から

(12)

書き上げ行為と不法行為責任

(広島地判 平一〇・三・一二 判例集未登載)

田中 稔

中古マンションの売買に際し、媒介業者が、買主と結託して代金を水増し(本件では、「書き上げ」と称している)した虚偽の契約書を作成した結果、住宅ローン保証保険金を支払わされたとして、損害保険会社が、媒介業者に不法行為による損害賠償を求めたのに対し、媒介業者に支払済みの保険金全額の賠償を命じた事例(広島地裁 平成一〇年三月一二日 判決 控訴 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主 A は、平成六年一月一九日、媒介業者 Y の媒介で、売主 B (不動産業従業員)から、中古マンションを一、四七〇万円で購入し、 Y に謝礼として二〇〇万円を支払う旨合意した。

A は、本件購入にあたり、売買代金に上乗せした金額を借り受け、金を浮かしたいと考

え、 Y と相談して、住宅金融公庫融資一、三九〇万円のほか、 C 住宅協会から年金転貸融資七八〇万円の申込みをすることとした。

このため、 Y は、 A 及び B に代金一、七八〇万円の契約書を別途作成させ、 C の受託銀行に七八〇万円の融資申込書(公庫融資は一、三九〇万円、自己資金は六一〇万円と記載)を提出した。同時に、 A は、一月一九日、 X 損害保険会社と、 A を契約者とし、 C 住宅協会を被保険者として、融資の返済を履行しないときは、 X がその未回収債権の全額を C に保険金として支払う旨の住宅ローン保証保険契約を締結し、保険料七万九〇二円を支払った。住宅金融公庫の融資一、三九〇万円は三月一八日、 C の融資七八〇万円は四月一三日それぞれ実行され、抵当権設定登記がなされた。

しかし、 A は、その後二回分の支払いをしただけで、行方不明となり(本件マンション