

(4) Y₁については、X、Y₁間の契約は存在せず、X、Aの契約後AからY₁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、Y₁が善意無過失であるとの主張立証がないから、XはY₁に対し、登記の移転を求めることができるとした。

三 三とめ

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Y₁に求償権を有することになるが、Y₁、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・一一 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

に入居していない)、それ以降支払いをしなかったので、Xは、Cの請求に基づき、平成七年六月十九日、Cに対し、保険金七十七万五千五百円を支払った。

Xは、Yに対し、不法行為による損害賠償を求めた。

Yは、①C及びXは「書き上げ行為」を了解していたから、欺罔行為ではなく、②Aは勤統一五年、年収五〇〇万円であるから、YがAを経済的に信用できると信じたことには相当な理由があり、書き上げ行為とXの損害との間に相当因果関係はないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 欺罔行為については、①Yは、Aと通謀して、Xに対し、本件不動産の購入代金について虚偽の事実を申告し、本件保証保険契約を締結させたものであり、②Cからの融資七八〇万円は、Bに購入代金として八〇万円が交付されたが、Yが二〇〇万円を、Aが五〇〇万円を領得しており、③Yは、この書き上げ行為はしばしば行われており、Xも認識していたと主張するが、これを認めるに足りる証拠はないとし、こうしたY

の行為は、本来得られるはずのない利益を得ることを主な目的として購入代金を大幅に水増しして申告したものである上、借受金のほとんどを住宅購入の資金として使用せず、Aと共同して領得している等、その目的や行為態様からして、社会通念上許容される行為とは到底言えず、違法な行為として、不法行為を構成するとし、

(2) 因果関係については、①Yの欺罔行為がなければ、Xが担保価値を大きく上回る貸付けについて保証保険契約を締結することはなく、Yもこのことを十分認識しており、②Yは、Aが契約どおり返済するかどうかは極めて疑わしく、保険事故が発生すればXの全額回収が不能になることを認識できた筈であり、③Yの行為とXの損害とは相当因果関係があるとし、

(3) その損害額は、Xの支払った保険金全部であるとして、

(4) Yに対し、Xに七十七万五千五百円を支払えと命じた。

三 まとめ

住宅ローン保証保険金詐欺については、融資金の返済が相当に危ぶまれる状況にあったのに、買主と共同して水増し等欺罔行為を行

い、損害を与えたとして、売主業者に、賠償義務を認めた事例がある(東京高判 昭和六二年五月二六日 金法一一七三一四四)。

本件では、悪質な要素がそろっているといふこともあり、媒介業者の不法行為責任が認められたと思われるが、一般的には、水増し行為が行われたとしても、不法行為責任の適用は、諸般の状況を総合して、具体的に判断されることになると思われる。

(調査研究部調査役)