

三 まとめ

銀行から、住宅ローン等の融資を受けるにあたり、債務者が、保証料を支払ってその関連会社の保証会社の保証を受け、保証会社の抵当権が設定されること、また、その際の手続は、銀行の融資担当者によって進められることは、通常行われていることと思われる。

本件の場合、銀行が、土地購入及びマンション建設資金を融資するに際して、土地購入資金については、自らの抵当権を設定しながら、建設資金を融資する直前になって、保証会社の保証を要し、土地建物共に保証会社の抵当権を設定するしたものと思われる。

銀行が、当初、その旨の説明を十分行っていたのかは、明らかではないが、債務者にとって、保証料一、五八一万円は大きな負担であろう。Yは、控訴している。

最近の判例から

(16)

境界確認書の判付料

(大阪地判 平九・八・二七 判タ九六七―一六一) 二木 卓馬

土地の売主が隣地所有者に境界確認書への判付料として和解金三二〇万円を支払ったが、同和解金の支払いは売主の窮状に乗じた暴利行為であるとして、和解金全額の返還を求めた事案において、同和解金のうち二〇万円を超える部分については公序良俗に反し無効であるとして、三〇〇万円の返還を命じた事例(大阪地裁 平成九年八月二七日判決 控訴(和解) 判例タイムズ九六七号一六一頁)。

一 事案の概要

売主Xは、平成七年一月七日、媒介業者Aの媒介で、買主Bに、本件土地(四一・一四㎡)建物を、代金三二〇〇万円で売却する旨売買契約を締結し、手付金三二〇万円を受け取った。

本件売買契約書には、「売主はその責任と負担において、本物件の土地に関し、隣地所有

者との間で境界を確認した上、有資格者の測量に基づく当該実測図面を作成し、本物件引渡しの日の一〇日前までに買主に交付する」、「売主の債務不履行により、買主が解除したときは、売主は受領済みの金員に違約金を付加して買主に支払う」と定められていた。

Aから本件土地の測量を依頼された土地家屋調査士Cは、境界確認の立会いを依頼するため、隣地所有者のYに連絡をとったところ、Yは、立会いを拒否した。

Yが立会いを拒否したのは、以下の理由によるものであった。

(1) 昭和六二年、Yが建物を新築した際、Xの娘婿Dの「境界から三〇cm離さないと建てさせない」との発言に、Yが怒りを感じていたこと。

(2) 平成七年一月の阪神大震災により、Xの建物の壁が一部剝離し、Yの建物に倒れか

かる状態になった。Yの苦情を受け、Xは、業者に依頼して、Xの建物にシートを被せるなどの措置を講じたが、シートを被せるための足場に用いられた丸太がYの土地に侵入し、また、Yの建物に倒れかかった壁の表面のうち放置されたままの部分があり、Yはそれらのことに不満を抱いていたこと。そこで、Xは、業者に補修、改善するよう手配し、再度Yに依頼したが、やはり拒否された。

Xは本件の交渉をAに依頼し、Yは交渉をE（Yの友人）に依頼した。A・E間での数度の交渉の後、Xから詫び状と和解金三三〇万円を出すことで、Yが境界確認書に押印することとなった。なお、Yは、和解金はEが手数料として取得すればよいと考えていた。

Xは、D名義の詫び状に記名押印し、和解金三三〇万円をEに支払い、二月九日付けで和解書に署名押印した。また、同日、X・Y間の境界に関する「筆界確認書」が作成された。なお、X・B間の売買契約は、決済日を一月延期し、また、実測面積が思ったより狭かったため、代金を三、一〇〇万円に減額されて、平成八年二月二十九日決済された。

Xは、和解金三三〇万円はYがXの窮状に付け込んでYが支払させたものであるから、本件和解金の支払は暴利行為として公序良俗

に反し無効であるとして、Yに対し、不当利得による返還を求めた。

Yは、本件和解金はYの建築時のDの発言及び阪神大震災による破損建物の処理等に対するXの詫び料の趣旨も含んでいるから、何ら不当なものではないと主張した。

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) 和解金の性質について、上記事実によれば、Yは、Xに対する不満を理由に、境界確認書に押印することを拒否していたのであるから、Yが感情を害した上記事情についてXとYとの間に紛争があったということができ、本件和解金の支払には、「筆界確認書」への署名押印に対する謝礼の趣旨にとどまらず、上記事情について謝罪し、上記紛争を解決する趣旨も含まれていたとした上で、

(2) ①同紛争の性質、内容に加えて、②YとXの土地の境界については争いがなく、③Dの発言については詫び状が作成され、④建物が倒れかかっている点については、Xが修補、改善の手配をしており、⑤Y自身は詫び状をもらえれば境界確認書に押印してもよいと思っていたことを考えあわせると、

(3) 三三〇万円という金額は、謝礼の趣旨としてはもとより、上記事情について謝罪し、紛争を解決する趣旨を考慮しても著しく高額であって、その目的と対比して権衡を失っているとし、

(4) また、Eは、XがYから境界確認書に押印してもらえないと、Aに違約金六四〇万円を支払わなければならない立場を熟知しており、Xの窮状に乗じて、その対応を窺いながら、和解金の引き上げを図って、三三〇万円の支払を受けたとし、

(5) 従って、本件和解金のうち、二〇万円を越える部分については、その支払の合理的根拠を見出し難く、公序良俗に反し無効であるとして、

(6) Yに対し、Xに三〇〇万円を支払えと命じた。

なお、本件は、控訴後、和解が成立している。

三 まとめ

最近の宅地の売買においては、契約時に公簿面積によって暫定的に売買代金を決めておき、その後引渡しまでに実測し、その実測面積と公簿面積との差について、清算する方式が多いと思われる。

この場合、隣地との境界をはつきりさせる

ためには、売主から買主に境界を明示するだけでなく、隣地の所有者にも立会いを求めるなどして、はっきりと確認しておくことが重要である。

しかし、隣地の所有者にも立会いを求め、隣地所有者との間に境界紛争があり、また、本件のように境界紛争はないが、隣人との紛争があることにより、なかなか境界が確定しないこともある。

もともと、隣地の所有者の立会いは、隣地の所有者が売主となる場合にも必要となるものであるし、お互い様なのだから、隣人との紛争があることで、それに付け込み、謝礼及び謝罪金として、三二〇万円もの和解金を受領することは、如何なものであろうか。

本件判決は、和解金三二〇万円は、謝礼及び謝罪金としても、不当に高額で、Xの窮状に乗じて定められたものであるから、三〇〇万円については、公序良俗に反し、無効であるとす。本件判決は、隣地の所有者が立会いを拒否してきたような場合の、参考となるであろう。

いずれにしても、境界紛争はこじれることが多いので、媒介業者としては、事前に境界紛争はないか、又、隣人との紛争はないかをできるかぎり調査しておいた方がいであろう。

最近の判例から

(17)

マンション管理組合と損害賠償請求訴訟の当事者適格

(東京地判 平九・七・二九 判時一六三八一九八) 村上 秀樹

温泉付マンションの分譲業者が温泉の安定的な供給をしないとして、同マンション管理組合が、分譲業者及び販売代理業者に損害賠償等を求めた事案において、同請求権は個々の区分所有者に帰属し、管理組合には当事者適格がないとされた事例(東京地裁 平成九年七月二九日判決 確定 判例時報一六三八号九八頁)。

一 事案の概要

売主業者Y₁は、平成元年一〇月、熱海の温泉付コンドミニアムを販売代理業者Y₂を通じて、七、〇〇〇万円台で分譲し、同時に、購入者と温泉供給契約(温泉保証金一五〇万円、月三〇立方メートル以下の基本料金一万二、三〇〇円)を締結した。

しかし、建物利用者が集中するゴールデンウィークや盆休みには、温泉の湯量が低下し

たり、温泉の供給が停止する等のトラブルが生じた。本件住戸の浴槽は、温泉と水のみ供給配管のため、温泉の供給が止まると、入浴できなくなる。

本件コンドミニアムの管理組合Xは、①Y₁に対し、温泉供給契約に基づき、温泉施設の改修及び温泉の供給を求めるとともに、②Y₁及びY₂に対し、安定的な温泉の供給が不可能であったにもかかわらず、これを秘してコンドミニアムを分譲し、温泉供給契約を締結したとして、不法行為に基づく損害賠償を求めた。

Y₁らは、Xには当事者適格がないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判決を下した。