

(4) 本件契約後の不動産価格の変動は大幅なものがあるが、Yの計画は変更されずに継続しており、Xが請求を行わなかったのはYが情報を開示しなかったからであり、他方、事情変更の原則の適用を認めると、Xは差額の支払いを期待して買収に応じたにもかかわらず、期待はずれの結果を甘受せざるを得ず、より有利な時期に買収に応じる機会を奪われたことになる等の事情があるから、Xの請求が著しく信義公平に反するものではない。

(5) 従って、Yは、Xに対し、二億四、〇一九九九八円を支払え。

三 まとめ

本件は、マンション買収に応じない売主に対し、最高水準価格変更権を付与して買収した事案である。本件のような価格調整条項は、本件判決が指摘するように、マンション全体を買収しようとする買主にとって、買収に応じない売主を説得する材料として魅力的なものであり、合理性のある条項である。しかし、本件の場合、全体の買収が予想外に長期化し、契約締結後、バブル経済とその崩壊による不動産価格の高騰と暴落があった。

現段階で考えると、差額二億四、〇一九万

円の支払いは高過ぎるように見えるが、本件判決は、種々の事情を考慮の上、買主の主張する事情変更の原則の適用はないとした。

契約締結の際、契約条項には細心の注意を払う必要があると考えさせられる事案である。
(調査研究部調査役)

最近の判例から

(10)

振込指定の合意違反の振込み

(名古屋地判 平一〇・一二・九 金商一〇七九一八) 伊藤 隆之

土地買収にあたり、根抵当権の事前解除について根抵当権者と振込指定の合意をした場合、土地買収代金の振込みについて根抵当権者の利益を侵害しないようにすべき注意義務があるとして、同合意に反して、土地所有者の求めに応じ土地買収代金を指定口座以外の口座に振り込んだ市に対し、不法行為責任を認めた事例(名古屋地裁平成一〇年二月九日判決 控訴 金融・商事判例一〇五七号八頁)。

一 事案の概要

X(C銀行系列金融会社)は、A、Bら所

有土地に根抵当権(極度額三億七、〇〇〇万円、被担保債権三億四、五〇〇万円)を有していたが、同土地がY市の公園用地として買収されることに伴い、Aから根抵当権事前解除の協力要請を受けた。

Xの担当者xは、平成七年九月、AとともにY市Y係長と、根抵当権の事前解除について協議した。その際、xは、Xの代理受領又はC銀行X口座への振込みを打診したが、Yから拒絶され、C銀行A、Bら口座に振り込む振込指定の検討を依頼された。

Xは、検討の結果、これに応じることとし、Aに対し、YからXへの事前解除お願い書の

提出、C銀行A、Bら口座への土地買収代金の振込み、YからXへの念書の提出を、条件として伝えた。

この三条件のうち、念書は出せないとの返答であったが、Yのお願い書は一月初旬Xに送付され、また、同月下旬、A、BらからYに対しC銀行A、Bら口座への土地買収代金振込依頼書が提出され、Xにその写しが提出された。

xは、二月四日、A、Bらから本件指定口座の預金通帳等を預った上、yらと面談し、Yが振込依頼を受諾したことを確認し、その履行の約束を取り付けて、翌二月五日、Xは本件根抵当権登記を抹消した。

ところが、土地買収代金支払日の直前二月一三日になって、Bが、yに対し、Bに支払われる二億三、〇九二万円の振込口座をD銀行B口座に変更して欲しい旨申し出た。yは、同口座変更がXの承認を得ておらず、これに応じれば、Xの債権回収に支障が生じることを知りながら、二月一五日、Bの申出に応じて、Bに対する二億三、〇九二万円をD銀行B口座に振り込んだ(なお、Aらに対する買収代金は、予定どおり本件振込口座に振り込まれた)。

この結果、Xは、弁済予定債権(二億七、

〇〇〇万円)のうち、一億九、九三一万円の弁済を受けられなくなった。

Xは、Yに対し、Yの行為により損害を受けたとして、賠償を求めた。

二 判決の要旨

(1) Xは、Yから根抵当権事前解除について協力要請を受け、Yが本件指定口座への土地買収代金の振込みを約束したので、事前解除に応じたものであるから、Yには、本件指定口座への土地買収代金の振込みにより弁済予定債権の満足を得ることのできるXの利益を侵害しないようにすべき注意義務があった。

(2) しかるに、Yは、Bからなされた土地買収代金の振込口座の変更申出に応じれば、Xがその買収代金でもって回収予定の債権の満足を得られないことを知りながら、これに応じて本件指定口座以外の口座に土地買収代金の振込みをしたのであるから、前記注意義務に違反し、Xに対する不法行為を構成する。

(3) Yの不法行為により、Xは回収不能となった債権一億九、九三一万円相当の損害を被ったから、Yは、民法七二五条に基づき、これを支払え。

三 まとめ

債権者の債権担保の手段として、第三債務者からの支払いについて、代理受領し、又は振込指定する方法がある。しかし、これらの場合において、第三債務者が合意に反し、債務者に直接支払い、あるいは他口座に振り込んだ場合、どうなるか。不法行為が成立するとするのが、判例である。

代理受領について、最高判昭和四四年三月四日(民集二三―三―五六二)は、「乙の甲に対する債務を担保するため、乙の丙に対する請負代金債権の代理受領を甲に委任し、丙が甲に対し同代理受領を承認しながら、請負代金を乙に支払ったため、甲がその債権の満足を受けられなくなった場合において、丙が同承認の際に担保の事実を知っていた等の事情があるときは、丙は、甲に対し不法行為責任を負う」とする。

また、担保目的の振込指定について、福岡高判昭和五九年六月一日(判時一一三七―八〇、判タ五三五―二二八)は、「担保目的の振込指定であることを知ってこれを承認した第三債務者が直接債務者に支払った場合には、第三債務者は、債権者の債権を侵害したものと見て、債権者に対する不法行為責任を

負う」とする。

本件は、用地買収に伴う根抵当権事前解除に際し、振込指定の合意がなされた事案であるが、同様の判断が示された。

しかし、本件事案は、YがBの口座変更はXの承認を得ておらず、これに応じればXの

債権回収に支障が生じることを知りながら、あえて指定口座以外の口座に振り込んだというものである。何故Yがそのような行為をしたのか、その理由が示されておらず、不可解な案件である。

(企画調整部調整第二課長)

最近の判例から

(11)

公庫法違反の設備協力負担金

(大阪高判平一〇・九・二四 判時一六六二一〇五) 石川 達郎

公庫融資賃貸住宅の敷金の返還をめぐる、住宅金融公庫法三五条に違反する設備協力負担金支払いの約定の私法上の効力が争われた事案において、同法に違反しても直ちに無効となるものではないが、その逸脱が著しく、社会的に容認しがたいものであるときは、その限度において無効になるとされた事例。

一 事案の概要

借主Xは、平成四年四月貸主Yから、京都

市右京区においてYが住宅金融公庫の賃貸住宅融資を受けて建築した賃貸マンションの住宅の一室を借り受け、敷金二十九万七、〇〇〇円を支払った。平成七年九月、Xは本件賃貸借契約を解約して退去し、Yに対し、敷金の返還を求めて、提訴した。

Yは、本件契約には自然損耗についての原状回復特約があり、また、冷暖房機使用についての設備協力負担金支払義務があるが、X

は平成六年更新時の一五万円を支払っていない、と主張した。

第一審(京都地判平成九年六月一〇日 当機構「賃貸住宅リフォームの促進方策検討結果報告書一五五頁)は、①本件原状回復特約は、Xの故意又は過失による建物の毀損や、通常でない使用方法による建物の劣化についての原状回復義務を定めたものに過ぎず、Xの故意又は過失があったとは認められず、②本件設備協力負担金は、冷暖房機の使用料としての性質もあるが、礼金、更新料としての性質を含んでいるから、住宅金融公庫法三五条、同法施行規則一〇条で禁止する権利金、謝金等の金品に該当し、無効であるとして、Xが全面勝訴した。

Yは、本件設備協力負担金は設備使用料で、冷暖房機の使用を強制したことはなく、また、不当に高額であるとはいえず、仮に住宅金融