

(3) 従って、管理料支払いの合意を認めることができないとし、また、そもそも賃料二カ月分のうち一カ月分については礼金支払いの約定として効力がないから、Yは法律上の原因なくして利得をした。

(4) よって、Yは、Xに対し、七万九千円を支払え。

三 まとめ

本件は、媒介業者が取得した管理費名目の礼金一カ月分が、貸主は管理費支払いの合意をしておらず、そもそも礼金二カ月の合意が一部無効であるとして、借主の不当利得返還請求を認容した事例である。

このような苦情は、これまで多いが、額が少額であるため、調停で解決されることが多く、判決になるのは少ない。また、判決が出たにしても、通常簡易裁判所の判決であるので、判例集にのことはまずない。その意味で、本件判決は、参考になる点が多いと思われる。

なお、Yは、他にも二件同様の管理費取得について、返還を命じられている。

Yは、平成一二年三月、指示処分となった。

(企画調整部調整第一課長)

最近の判例から

(25)

事業団融資の拒絶と解除条件の成就作出

(最判 平一一・六・二九 裁時一二四六一四) 石川 達郎

事業団融資を条件として売買契約を締結し、手付金を約束手形で交付したが、同融資が拒絶された場合において、買主が故意に解除条件の成就を作出したかについて、判断を遺脱したとして、破棄差戻とした事例(最高裁 平成一一年六月二九日判決 破棄差戻し 第一二四六号四頁)。

一 事案の概要

買主Aは、売主Xから不動産を買い受け、その手付金として、約束手形を振り出してXに交付し、Yがその支払いを保証するため、裏書をした。

本件売買において、Aは、環境事業団から融資を受けることを条件としていたが、同融資は拒絶された。

Xは、Yに対し、手付金の支払いを求めた。

Yは、本件売買は停止条件不成就又は解除

条件を成就により失効し、本件裏書は原因関係を欠くと抗弁した。

Xは、Aは故意に環境事業団からの融資を受けられないようにしたから、停止条件の成就妨害又は解除条件の成就作出があると再抗弁した。

原審は、本件売買は解除条件が成就し、無効となったから、本件裏書は原因関係を欠くに至ったとして、解除条件成就の抗弁を認め、解除条件の成就作出については何らの判断も加えないで、Xの請求を棄却した。Xが上告した。

二 判決の要旨

上告審は、次のような判断を下した。

(1) 条件の成就によって利益を受ける当事者が、故意に条件を成就させたときは、民法一三〇条の類推適用により、相手方は条件

が成就していないものとみなすことができ、Xの解除条件の成就作出の主張は、Yの解除条件成就の抗弁に対する再抗弁となる。

(2) ところが、原判決は解除条件の成就の抗弁を入れながら、解除条件の成就作出については何らの判断も加えていないから、判決に影響を及ぼすべき重要な事項について判断を遺脱した違法があり、明らかな法令違反がある。

(3) よって、原判決を破棄し、原審に差し戻す。

三 まとめ

本件は、融資を条件として売買契約を締結し、手付金を約束手形で交付したところ、融資拒絶となった場合に、買主が故意に解除条件の成就を作出したかが争いとなった事例である。

通常の売買において、ローン壞しか否か、買主に融資の実現について真摯な努力があったか否か、争われるのと同様の問題である。

事案の詳細が不明であるので、評釈できないが、Aにどのような行為があり、故意に解除条件の成就を作出したというのが、興味のある事案である。

最近の判例から

(26)

銀行の融資拒絶遅延の責任

(東京地判 平一〇・八・三一 金法一五四七―四九) 小林 誠吾

不動産競売の売却許可決定を得ていた者が、銀行に融資申込みをし、その手続きを進めていたところ、代金納付期限九日前になって、既に説明済みの事実を理由に融資の実行を拒絶され、代金納付ができなくなった事案において、銀行の支店長代理が上司に報告しないまま融資手続きを進め、融資拒絶の時期を遅延させた過失があるとして、銀行の使用

代理に融資を申し込んだところ、Aは、信用保証協会の保証を受けての融資に前向きな姿勢を示し、同月二六日同保証が決定され、融資実行のための稟議書が作成された。

者責任を認めた事例(東京地裁 平成一〇年八月三一日判決 控訴<和解> 金融法務事情一五四七号四九頁)。

しかし、同月三〇日、Yは、Xの実質経営者Bの経営するCが破産宣告を受けていることを理由に、同融資を拒絶し、翌三一日Xに告知した。

一 事案の概要

Xは、二月九日までに残代金を納付することができず、買受申出保証金八九万円を没収された。

Xは、平成七年一二月、本件土地建物の競売手続において、売却許可決定を得、残代金の納付期限は平成八年二月九日と定められた。

Xは、Yの拒絶理由とした事実はAに説明済で、Yの拒絶は信義則に反するとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

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。

Xは、平成八年一月八日、Y銀行A支店長