

がないのに、これがあるかのようにXを欺罔し、金員を交付させたのであるから、詐欺に当たり、不法行為に基づき、三億円の損害賠償義務を負う。

(2) Y₁は、商業登記簿上はY₂の代表者ではないが、実質的にはY₂のいわゆるオーナー若しくは経営者として代表者の地位にある。

(3) Y₁のY₂における地位、Y₁がY₂の代表機関としての外形を有しており、Y₁もこの点につき責任があること、さらに民法四四一条一項の趣旨及び商法二六二条の趣旨をあわせ考慮すれば、Y₁は民法四四一条一項にいう「理事その他の代理人」に該当し、Y₁の行為は外形上Y₂の目的の範囲内の行為であるから、Y₂は、民法四四一条一項の類推適用により、Xの損害を賠償すべき責任がある。

(4) Xは、取引相手がY₁個人ではなく、Y₂であつて、万一損害が生じても、Y₂及びY₁から確実に損害を補填してもらえると確信していたのであり、Y₁の行為がY₂におけるY₁の職務行為でないことを知らないことについて重大な過失があつたとは認められない。

(5) 従つて、Y₁は、Xに対し、各自三億円を支払え。

三 まとめ

本件は、株式会社の実質的オーナーの詐欺行為について、民法四四一条一項を類推適用して、株式会社の損害賠償責任を認めた判決である。

民法四四一条一項については、これまで学校法人の代表権のない理事（高校校長）の契約締結行為について、私立学校法二九条とあわ

せてその適用を認めたものがある（仙台高判昭六三・五・三〇判時二二八六一八五、判タ六七九―二〇四）。

しかし、株式会社の実質上のオーナーに類推適用を認めたのは、珍しいと思われる。（調査研究部次長）

最近の判例から

(13)

マンション建設事業と融資の約束

(東京高判 平一一・一〇・二〇 金商一〇八〇一九)

中澤 恭

マンション業者が銀行に事業資金の融資申込みをし、一部の融資を受けたが、残額について保証会社の保証を取り付けられず、銀行の融資を拒否された事案において、事業資金全額の融資契約は成立していないとして、マンション業者の損害賠償請求を棄却した事例

(東京高裁平成一一年一月二〇日判決 上告 金融・商事判例一〇八〇号九頁)。

一 事案の概要

業者Xは、平成二年九月、東京都港区三田の土地を購入してマンション建設を計画し、Y銀行に借入申込書を提出した。

Yは、Xとの融資は初めてであり、本件事業に対する融資がXの会社規模と比較すると過大であるので、保証会社の債務保証を条件に融資することとした。

Xは、A保証会社の保証を取り付けた上、同月Yから七億七、五〇〇万円を、また、平成三年三月二億八、〇〇〇万円を借り入れて、本件土地を購入し、借地権者七人のうちBの借地権を買収した。

しかし、Aは、本件事業が予定どおり完成してXが弁済し得るか疑問であるとして、以後の保証を断り、その後借地権者Cの借地権買収の合意が成立しても、保証をせず、Yは、Xの融資要請を拒否した。

Xは、平成九年、Yに対し、三九億九、五〇〇万円の融資契約が成立していたのに一〇億三、〇〇〇万円しか融資をせず、本件事業の遂行が不可能になったとして、損害賠償を求めた。

Yは、Xの主張する融資契約は成立していないと主張した。

第一審（東京地判平一一・四・一五金商一〇八〇一一二）は、①XY間には本件事業資金を全額融資する旨の契約書も、融資証明書もなく、②借入申込書の借入金額は必要額の予定に過ぎず、利息等も記載されていないから、全額融資契約の申込書と認めることは困難であり、③また、Xは事業資金全額について保証会社の保証を取り付けていなかったから、XY間で本件事業資金全額について消費

貸借の予約又は諾成的消費貸借契約が成立したと認めることはできないとして、Xの請求を棄却した。

Xが控訴した。

二 判決の要旨

(1) 四〇億円もの融資契約が締結されたのであれば、その旨の書面が作成されるのが通常であるが、本件においては、融資契約書も、融資証明書もない。

(2) Xは、借入申込書をもって融資契約が成立したとするが、YにとってXの融資は初めてであり、平成二年当時事業資金総額は確定されておらず、事業計画、借入条件が不確定であったから、全額融資契約が締結されたとは認め難い。

(3) また、Yは、保証会社の保証を条件としているが、Aは平成三年三月後の保証はできないとしており、XA間に全額保証委託契約の締結がない以上、本件全額融資契約が締結されたと認めることはできない。

(4) 従って、本件全額融資契約は成立していないから、Xの請求には理由がなく、控訴を棄却する。

三 まとめ

本件は、総量規制（平成二年三月二七日大蔵省銀行局長通達）後、バブル崩壊に向かう時期の事案であり、借主には未だバブル期と同様の感覚、期待が残っていたが、他方、貸主は融資を厳しくしようとした状況での出来事である。相互に相当のギャップがあったと思われる。

それは別として、本件判旨は、妥当である。なお、本件は、上告されている。