

はなく、コンサルタント業務も行なっているようである。本件判決は、コンサルタント業務を「媒介の準備、前提ないし付随業務」として、媒介業務の一環であるとなえ、全体と

して報酬請求権がないとした。しかし、コンサルタント業務の報酬、少なくとも実費相当分を自然債務とするのが妥当であろうか。判決には、疑問が残る。

最近の判例から

(16)

ゴルフ場用地買収の中止と報酬

(富山地判 平一〇・三・一一 判タ一〇一五一七二) 辺見 博

ゴルフ場用地買収の取りまとめ等の業務を受託し、同業務を進行中、県の指導により、同計画を縮小したところ、委託業者が同契約を解除した事案について、本件事業の中止は委託業者の経営状態の悪化によるもので、委託業者の責めに帰すべき事由によって履行不能となったとして、報酬金の支払いを命じた事例(富山地裁平成一〇年三月一日判決 控訴 判例タイムズ一〇一五号一七一頁)。

一 事案の概要

業者Xは、平成二年、業者Yから、ゴルフ

場等の開発に関し用地(約七八万坪)買収の取りまとめ等の業務を受託し、同業務を進めたが、平成三年四月、県からゴルフ場で使用される農業等による水道水源汚染のおそれがあるとして事業の変更勧告を受けた。Xは、県と協議し、当初計画の二七ホールを一八ホールに縮小して進めることとしたが、Yは、一八ホールでは採算性がなく事業化は不可能であるとして、平成四年七月契約解消の通知をした。

Yの業績は、平成三年から赤字となり、Yは、地元の要請を無視して、本件事業のため

に地元金融機関に預けた預金を解約していた。Xは、本件事業の中止はYの経営状態の悪化によるものであるとして、Yに対し、委任契約又は請負契約による報酬金三億円の支払いを求めた。

Yは、本件事業の中止は県の指導によるもので、Yの財政的な問題によるものではない、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) 本件契約は、Yが本件事業に関する開発行為の許認可を取得することを目標として、XがYに対してコンサルタント業務を除く同日標を達成するために必要な一切の業務という仕事の完成を約する請負契約の性質を有するものであり、委任契約ではない。

(2) 本件事業が中止になったのは、主として

Yが会社経営の悪化に伴って事業資金を調達できなくなったためであり、Yの主張は理由がなく、本件事業は、専らYの責めに帰すべき事由によって履行不能となったものである。

(3) この場合、Xは、Yに償還することが必要な利益を控除した反対給付を受ける権利を有する。

(4) Xの報酬は九億円を下らないから、その一部請求として三億円の支払いを求めるXの予備的請求は、正当である。

(5) よって、Yは、Xに三億円を支払え。

三 まとめ

バブル崩壊期、委託業者の経営状態の悪化により、事業が中止となった事例は、多い。本件委託業者も、バブル期著名な業者であった。

なお、本件は、控訴されている。

最近の判例から

(17)

不動産購入資金の融資と銀行の貸し手責任

(東京高判 平一・一〇・二三 金商一〇八九―三二) 森澤 達也

不動産会社社長が銀行の勧めにより購入資金のほとんど全額の融資を受けてマンションを購入したが、バブル崩壊によりマンション価格が下落し、返済不能となった場合において、銀行が融資金の返済を求めることが権利濫用となるものではないとして、銀行の貸し手責任が否定された事例(東京高裁平成一年一〇月一三日判決 確定 金融・商事判例一〇八九号三一頁)。

一 事案の概要

買主X₁(業者A社及び建築設計監理会社X₂の社長)及びX₂は、平成元年三月、Y₁銀行の行員Bの勧めにより、X₁の居住する千代田区九段南のマンションの一室を三億一、〇〇〇万円で買い受け、X₁がY₁から二億二、〇〇〇万円、X₂がY₂(Y₁の関連金融機関)から八、〇〇〇万円の融資を受けて、代金を支払った。

本件契約にあたり、X₁は、借入金が多額に上り、不動産市況の先行不安から購入の決断ができずにいたが、Bが三億円の融資は間違いないが行い、返済が危なくなった場合は売却すればよく、全面的に協力すると言ったので、購入を決断したものであった。

支払いは、Y₁については三五七回払い毎月一二五万二、七一九円、Y₂については一一八回払い毎月八八万三、一八八円、とされた。

X₁は、転売を目的として、一年半ほど空家としたが、その後も値下がりして転売の見通しがつかなかったため、賃貸物件として利用した。しかし、平成五年三月、返済不能となった。

X₁らは、平成九年、本件物件の時価は四、九四九万円となったが、Y₁らには融資の実行にあたり借主に損害を与えないよう配慮すべき保護義務違反があるとして、本件債務はX₁