

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X<sub>1</sub>(業者A社及び建築設計監理会社X<sub>2</sub>の社長)及びX<sub>2</sub>は、平成元年三月、Y<sub>1</sub>銀行の行員Bの勧めにより、X<sub>1</sub>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、X<sub>1</sub>がY<sub>1</sub>から二億二、〇〇〇万円、X<sub>2</sub>がY<sub>2</sub>(Y<sub>1</sub>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、X<sub>1</sub>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、Y<sub>1</sub>については三五七回払い毎月一二五万二、七一九円、Y<sub>2</sub>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。

X<sub>1</sub>らは、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つたため、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。

X<sub>1</sub>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、Y<sub>1</sub>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X<sub>1</sub>

については三、六六二万二、六〇〇円、X<sub>2</sub>については一、二八六万七、四〇〇円を超えて存在しないことの確認を求めて、提訴した。

Y<sub>1</sub>らは、これを争った。

## 二 決定の要旨

これに対して、第一審（東京地判平一一・一・二五金商一〇八九―三三）は、次のような判断を下した。

(1) 金融機関が顧客に融資を勧誘する行為は、金融機関の正当な業務行為の範囲に属する行為であるから、結果的に借主の返済能力を超えた貸付行為がされた場合でも、それだけでは貸付金の返還を求める行為が権利の濫用になるものではない。

(2) 金融機関が貸付金の返還を求める行為が権利の濫用となるか否かは、借主の地位、経験、資産状況、貸付目的、貸付金額、勧誘の態様、借入れの経緯、返済不能の原因、担保の有無・内容、債権管理の状況等諸般の事情を総合勘案し、金融機関が当該貸付金の返還を請求する行為が著しく信義則に反するような特段の事情が存するか否かを基準として判断すべきである。

(3) 本件の場合、①X<sub>1</sub>は不動産会社を経営し、情報を入手しやすい立場にあり、不動産取

引のための融資申込の経験があること、②本件貸付金額は不相応な多額とはいえないこと、③本件貸付は買付資金の融資目的であり、Y<sub>1</sub>は債権確保措置を講じていること、④Bの勧誘はことさら虚偽の情報を提供する等それ自体社会的に是認できない行為とはいえないこと、⑤X<sub>1</sub>らの返済が困難となったのは、不動産市況の下落という社会・経済的要因によるところが大きいこと、⑥Y<sub>1</sub>の債権管理に問題はないこと等に照らすと、Y<sub>1</sub>らの請求が権利の濫用にあたるとはいえない。

(4) また、Bの発言はセールストークであって、法的な効果を意図した発言ではない。

(5) よって、X<sub>1</sub>らの請求を棄却する。

X<sub>1</sub>らが、控訴した。

控訴審（東京高判平一一・一〇・一三金商一〇八九―三三）も、X<sub>1</sub>らの本件請求はいずれも理由がないとして、控訴を棄却した。

## 三 評語

本件判決は、確定している。不動産取引における金融機関の責任については、原野商法の購入資金を融資した銀行の不法行為責任を認めた名古屋地判平六・九・二六（判時一五三三―一一四）、欠陥マンション

ンの売買について銀行に告知義務違反があるとした東京地判平一〇・五・一三（判タ九七四―二六八）、融資拒絶時期の遅延に過失があるとした東京地判平一〇・八・三一（金商一五四七―四九）等がある。

しかし、本件のように不動産を紹介して購入資金を融資した後時価の下落により返済不能となった場合に、返還請求をすることが権利濫用になるか争われたのは、本件判決が初めてであろう。

本件は、X<sub>1</sub>が不動産会社社長で、取引の経験があり、銀行の勧誘等に社会的に是認できない行為がない等として、銀行に責任はないとされたものである。

詳細な判断基準が示された点、実務上参考になる点が大きいと思われる。