

件建物の登記簿を閲覧するなどの調査をしていないのであるから、登記されたY所有の建物が本件土地上に存在していることを執行官が認識し得なかつたはいえない。  
 ⑤ 従って、Yは、Xに対し、本件賃借権を対抗できる。

### 三 まゆめ

本件は、建物の所在地番の表示を誤って登記した者が、その建物の敷地である土地の賃貸人の地位を継承した者に対して、借地借家法一〇条一項に基づき賃借権を対抗できるかどうかを争った事例である。

判例は、建物の同一性を認識し得る程度の軽微の誤りで、たやすく更正登記のできるような場合には、当該賃借権は対抗できるとしており（最高判四〇・三・一七 判時四〇・三・一一等）、本判決もその一例を加えるものであるが、競売手続において、裁判官が対象土地の上にある建物を認識できなかった事例であり、軽微な誤りの判断について、実務に参考になると思われる。

（企画調整部調整第二課長）

## 最近の判例から

(11)

# 口頭の融資申込みによる融資契約の成否

（東京地判 平一一・二・四 金法一五七九一六八） 森澤 達也

旅館事業を計画する者が、銀行に口頭で同業資金の融資申込みを行い、銀行との間で融資の約束があったとし、計画を進めていたが、融資の実行を求めたところ、拒絶された事案において、客観的な状況から判断すると、銀行との間で融資の約束は成立していなかったとし、銀行の債務不履行であるとする主張を斥け、銀行の損害賠償責任を否定した事例（東京地裁平成二一年二月四日判決 控訴金融法務事情 一五七九号六八頁）。

## 一 事案の概要

Yは、静岡県加茂郡東伊豆町に所在する面積約四一〇〇㎡の土地を取得したうえで、旅館用建物を建設し、旅館営業をする事業の計画を立てた。

同業資金についてYは、X銀行からの融資によって調達することとし、当初平成元年

一二月頃、約一二億円の融資を受けたい旨伝えていたが、その後申込みに係る金額が漸増していき、最終的に事業計画を詰めたところ、所要金額は、新築工事代金、設備備品の購入代金、開業に至る経費を含め、総額一八億五〇〇〇万円に膨らむ見通しとなった。このことについてYは、Xに口頭で融資の申込みを行ない、平成二年二月末までに、土地取得資金等として二億六、八〇〇万円の融資を受けた。

他方、Yは、建物の建築工事について、Xからの紹介で発注を決めた建設業者との間で、代金を約一〇億円と定めた請負契約を締結し、五回に分けて支払う旨約定した。

YはXとの間には、一八億五、〇〇〇万円の融資の約束が成立したと考えて、建設業者への中間金支払いにあたり、平成二年八月、残額の融資実行を求めていたところ、Xの当時の支店長は、銀行内部の事情から融資は出

来なくなったとだけ返答し、具体的な理由を示すことなく融資を拒絶した。

Yは、融資の一部実行、建設業者の紹介等からXとの間に旅館の建設資金の融資約束があったと主張し、これを実行しなかったのはXの債務不履行であるとし、Yは事業の遂行ができなくなったこと等による損害を被ったとして、これによる損害賠償請求権を主張した。

なお、本件事業では、Yは、当該損害賠償請求権と、XがYに対して有する別途の貸付金返還請求権とを対当額において相殺する旨抗弁しているものである。

## 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) Yが、融資を受ける際に申込書を提出した証拠はなく、又担保差入れ予定の不動産について抵当権設定契約の締結、登記申請の委任等の処理がされた形跡もない。

(2) Xが、融資の可否及びその限度額についての確実な見通しを立てるには至らないうちに、Yの申込に係る金額が漸増し、遂にXにおいて融資に応ずる見込のない金額に達したため、その旨を告げたものである。

(3) Yは、Xの従業員が融資に応じる旨述べたというが、それは金融機関の担当者として抱負、見込みを述べたものに過ぎず、Xが本件約束に応じたものとは認め難い。

(4) よって、Xの請求はいずれも理由があることから、認容する。

## 三 まとめ

Yの主張する融資約束は、法律的には、諾成的消費貸借契約の性格を有するものと考えられるが、その契約の成立が認定されると、貸主は、貸付けをなす義務、その不履行によ

る損害を賠償する責任を負うこととなる。裁判例上は、このような契約の成立の認定に当たっては、融資申込書の提出、担保不動産についての抵当権設定契約、登記申請委任等の処理、稟議の開始等の客観的な状況を重視して判断することが定着したといわれている。

本件判決も、このような判断手法のもとに融資約束不成立と判断したものであり、従来の先例に一例を加えるものとなっている。なお、本件は控訴されている。

(調査研究部研究員)

## 最近の判例から

(12)

### 建築業者の地盤強度を調査すべき義務

(福岡地判 平二・二〇・二〇 判時一七〇九一七七) 森澤 達也

建築業者と建物の新築工事に関する請負契約を結び、完成した建物の引渡しを受けたが、その後、建物が沈下し、建物の基礎にひび割れが発生したのは、地盤を調査して十分な強

度を確保する基礎構造にすべき義務を怠ったものとして、建築業者の不法行為による損害賠償責任が認められた事例 (福岡地裁平成一一年一〇月二〇日判決 確定 判例時報一