

行為の当時、本件居室について、水道管の破裂等の危険な事象が生じ得る現実のおそれは、客観的に存在しなかったし、Yにおいてそのようなおそれがあると考えような事情も存在せず、本件行為は、Yの管理責任を果たすために必要な行為であったといふことはできない。

(3) よって、YはXに対し、慰謝料一〇万円のほか、鍵の取り替え費用、弁護士費用を合わせ、合計一三万円余を支払え。

三 まとめ

自力救済の可否自体については、最判昭四〇・一二・七（民集一九・九・二一〇一、判例時報四三六号三七頁）が、「私力の行使は、原則として法の禁止するところであるが、法律に定める手続によつたのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲で、例外的に許されるものと解するを妨げない。」として、一般的な基準を示しており、本判決も、右基準を適用している。

本事実の特徴は、当事者間に、予め、自力救済を容認する内容の特約が締結されている

ことである。しかし、自力救済は原則として違法なものであり、本件特約のような内容の自力救済条項が締結されていても、緊急性及び必要性に欠ける自力救済が違法であることは異論のないところであろう。参考裁判例としては、本件と同様の賃貸借契約上の自力救済条項に基づき、賃貸人が賃借人の家財を廃棄処分したことが違法であるとされた事例（浦和地判平六・四・二二判夕八七四・二三二）、

債権者が、担保物件家屋の占有者である債務者を実力で追い出し、右家屋を占拠したことは、債務者の事前の承諾があったとしても、不法行為にあたりとされた事例（東京地判昭五四・九・二七判夕四〇三・一一六）がある。賃貸管理業において、家賃等の不払いへの対応は大きな問題であり、実務上、参考となる判決であると考えられる。

最近の判例から

(11)

融資保証保険と水増し契約書

(水戸地裁土浦支判 平二・二・三〇 判例集未登載) 中澤 恭

戸建住宅の購入資金のための年金住宅融資に伴い、住宅ローン保証保険契約を締結した

保険会社が、実際の購入金額より水増しして作成された契約書により、保険金の支払いを余儀なくされたとして、それらを作成した媒介業者に対する損害賠償請求が認められた事例（水戸地裁土浦支部 平成一二年一月三

〇日判決 控訴 判例集未登載)

一 事実の概要

本件は、損害保険会社Xが、(社)茨城県年金住宅福祉協会からの融資に伴う四件の保証保険契約に基づき支払った保険金は、いずれも、不動産売買の媒介業者として、住宅購入

者の借入れや保証保険の申込手続を代行した不動産会社Y₁並びに同社の支店長Y₂の作成した水増し契約書により、被った損害であると、両者に損害賠償を求めた事例である。なお、本判決では、別途、Y₁を被参加人として当事者参加人が訴訟参加しているが、その關係の事項については、本稿では割愛している。

(1) 平成五年六月、訴外Aは、Y₂の仲介により、三、五八〇万円で購入した新築戸建住宅を、四〇〇万円、工事請負代金二、〇〇〇万円、計四、七四〇万円とする虚偽の土地売買契約書、建築工事請負契約書を作成した。その後の八月、Aは、契約書金額四、七四〇万円の内金九六〇万円をAが自己資金で賄うかのように装って、Xとの間で協会からの借入れ一、五五〇万円に対する保証保険契約を締結したが、弁済を怠り、翌年一二月、Xは協会に、一、五八六万円余の保険金を支払い、同額の損害を被った。

(2) 平成五年八月、訴外Bは、Y₂の仲介により、四、一一〇万円で購入した新築戸建住宅を、五〇万円、工事請負代金二、三〇〇万円、計五、一五〇万円とする虚偽の土地売買契約書、建築工事請負契約書を作成した。その

後の十一月、Bは、契約書金額五、一五〇万円の内金一、〇四〇万円をBが自己資金で賄うかのように装って、Xとの間で協会からの借入れ一、〇四〇万円に対する保証保険契約を締結したが、弁済が困難になつたとして売却を図り、翌年一二月、Xは協会に、一、五七六万円余の保険金を支払った。その後、Xは、Bから一部弁済を受け、残額一、三四〇万円余の損害を被った。

(3) 平成六年一月、訴外Cは、Y₂の仲介により、二、八五〇万円で購入した戸建住宅を、九六五万円とする虚偽の売買契約書を作成した。その後の三月、Cは、契約書金額三、九六五万円の内金七九五万円をCが自己資金で賄うかのように装って、Xとの間で協会からの借入れ一、三二〇万円に対する保証保険契約を締結したが、弁済を怠り、翌年八月、Xは協会に、一、三三三万円余の保険金を支払い、同額の損害を被った。

(4) 平成六年六月、訴外Dは、Y₂の仲介により、二、七八〇万円で購入した戸建住宅を、七九〇万円とする虚偽の土地付建物売買契約書を別個に作成した。その後の一〇月、Dは、契約書金額三、七九〇万円の内金八三〇万

円をDが自己資金で賄うかのように装って、Xとの間で協会からの借入れ一、〇三〇万円に対する保証保険契約を締結したが、弁済を怠り、平成一二年四月、Xは協会に、一、〇四八万円余の保険金を支払い、同額の損害を被った。

よって、Xは、Y₁ら(Y₁及びY₂)が作成した売買代金もしくは工事請負代金を偽り水増しした契約書により、本来なら二割以上の自己資金がないとして拒否すべき貸付及び保証保険締結させられ、その後のローン破綻の保険事故によって、保険金の支払いを余儀なくされたとして、損害賠償を求めて提訴した。

これに対して、Y₁らは、損害発生についても、Xには、自ら路線価、公示価格等の客観的資料により購入物件の妥当性を厳密に審査すべき注意義務があるのに、購入希望者が提出する契約書のみに基づき形式的な審査を行っただけで、実質的には協会に丸投げして、保険契約を付保した過失があると主張した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下した。

- (1) 年金住宅融資及びそれに関する保証保険締結に際しては、借入を公的融資のみとするときは、「住宅取得に必要な資金総額」売買取代金総額の二割以上の自己資金を有していることが絶対必要で、この基準を満たさなければ他の基準を満たしていても融資及びそれに関する保証保険を行われない。
- (2) 協会及びXは、融資審査に当たって、限られた時間で多数の審査を行うため、「住宅取得に必要な資金総額」の確認には、真実の契約書が提出されることを前提としており、偽造又は虚偽の契約書が提出されることを予想しておらず、真実の契約書を提出することは、融資申込を代行する者が当然に遵守すべき責務である。
- (3) Yらは、自らの仲介により住宅を購入させるために、虚偽の水増しの契約書により協会及びXを誤信させ、本来なら二割以上の自己資金がないことだけで拒否すべき貸付及び保証保険締結をさせて、ローン破綻による保険事故を招きXに損害を発生させた。
- (4) Xの、損害発生における過失については、次の理由により到底いえないとした。
- ①協会及びXは、二週間程度の募集期間内の後半締切間際に集中する貸付及び保証保険の審査をするため、購入価格の妥当性を

路線価、公示価格、建築仕様等を逐一検討していることは、時間的にも費用的にも困難である。②対象不動産の価格は、当該物件の個別的事情を十分検討して売主・買主という対立当事者の合意で決められる契約価格を基準に価格を評価することに合理性があり、路線価・公示価格等の客観的資料で、購入価格等の当否を決し難い。③融資審査及び保証保険締結の審査において、真実の契約書を提出することは、融資申込を代行する者が当然に遵守すべき責務である。

④そもそも、根本的に本件のような購入額水増しの契約書を提出する悪質な不正行為に加担したYらが、その契約書を信用したXに対して過失相殺を主張することは著しく信義に反し、許されないものといえるべきである。

(5) よって、Yらの金額を水増しした契約書の作成・提出と、Xの保険事故による保険金支払いに基づく損害とは、相当因果関係があることは明らかであるから、Yら（一部はYのみ）は、Xに対し、請求どおり各損害金を支払え。

三 まとめ

本件は、自己資金の不足する住宅購入希望

者に対し、媒介業者が契約金額を水増しした虚偽の契約書を作成し、公的融資に伴う保証保険を実行させ、ローン破綻によって支払いを余儀なくさせられた損害保険会社が、媒介業者に損害賠償を求めた事案である。

本判決も、本誌四六号（二〇〇〇年六月）八頁以下において紹介した判例と同様、「購入額水増しの売買契約書を提出する悪質な不正行為に加担した者が、過失相殺を主張することは著しく信義に反し、許されない」と判示して、業者の責任を厳しく指摘している。

なお、本件は控訴されている。

（調査研究部調査役）