

最近の判例から

(12)

住宅ローン詐欺と媒介業者の責任

(東京地判 平二二・一一・二七 判例集未登載) 中澤 恭

多重債務者等に対し、虚偽のマンション売買契約により、住宅ローン融資を受けさせていた媒介業者等の、融資保証会社に対する不法行為に基づく損害賠償責任が認められた事例(東京地裁 平成一二年一月二七日判決 控訴 判例集未登載)

一 事案の概要

融資保証会社X、不動産業者Y₁及び融資会社A(生命保険相互会社、Xの関連会社)は、平成元年、住宅ローン保証に関する契約(以下「本件ローン提携契約」という。)を締結し、Y₁が販売又は媒介する不動産の購入資金の借入希望者に対し、Aが融資のため金銭消費貸借契約を締結して融資し、Xが保証委託契約を締結して債務を連帯保証することとしていた。

本件は、Xが、本件ローン提携契約に基づ

き締結した二件の融資保証契約により、Aに対して弁済した融資金が、不動産業者Y₁ら(Y₂、Y₃)の詐欺により融資実行されたものであるとして、Xが、Y₁らに不法行為に基づく損害賠償を求めた事例である。

(1) 取引一―八王子のマンション

売主業者Y₂は、その所有にかかる八王子市所在のマンション(物件一)を一、六五〇万円で売却しようとしていたところ、媒介業者Y₁の媒介により、サラリーマン金融等からの債務の返済に追われている訴外Bに、「マンションを購入し、実際の代金よりも多い金額でローンを組めば、一〇〇万円以上の現金を渡せる。ローンの返済は物件の賃料で賄えるから心配ない」と言いつて、売却することとした。

平成七年十一月、売主Y₂、買主B、売交代金二、四〇〇万円、手付金二四〇万円と

する虚偽の売買契約書を作成し、これがY₁を通してXに提出され、翌一二月に、AとBとの間で融資金二、一六〇万円の金銭消費貸借契約が、XとBとの間で融資保証契約が締結された。この融資は、Y₁の媒介にかかる購入希望者が、自己居住を目的とすることが要件であったが、物件一には、賃借人がおり、Xに提出した重要事項説明には賃借人の記載はなく、売買契約書に記載された手付金は、実際にはBからY₂に対して支払われていなかった。

その後、Bは融資金の支払いを怠ったため、平成九年一二月、XはAに対し、融資金二、一六〇万円を弁済したが、Bは、平成一〇年四月、破産宣告を受けたため、XはBから、弁済を受ける見込みがなくなった。

(2) 取引二―横浜のマンション

訴外Cは、自己の経営する会社の資金繰りに困り、媒介業者Y₃に相談したところ、Y₃の管理する横浜市所在のマンション(物件二)について、「マンションの所有者訴外Dを売主として三、五〇〇万円で購入し、Dを売主として三、五〇〇万円で購入し、ローンを組めば、手元に二〇〇万円入り、ローンは賃料収入で賄える。」との説明を受けた。平成七年五月、Y₁とY₃の媒介により、売

主D、買主C、売買代金五、一三〇万円、手付金三五〇万円とする虚偽の売買契約書を作成し、これがY₁を通してXに提出され、翌六月に、AとCとの間で融資金四、一〇〇万円の金銭消費貸借契約が、XとCとの間で融資保証契約が締結された。

物件二の売買契約に際しても、物件一と同様、手付金は実際には支払われず、賃借人がいるにもかかわらず自己居住の申告がなされ、また、自己資金が一、〇三〇万円であるかの虚偽の申告がなされた。その後、Cは経営していた会社が倒産し、Cが融資金を弁済する見込みはなくなった。

そこで、Xは、Aに対する借入金の保証債務について、弁済を余儀なくされた損害を、取引一についてY₁とY₂に対し、二、一六〇万円余の支払を、取引二についてY₁とY₃に対し、三、七七一万円余の支払を求め、提訴した。

これに対し、Y₁は、損害賠償額の算定にあたっては、損害額から控除すべき物件の担保価値が、抵当権設定後、XやY₁の予測を超えて下落した点を考慮すべきこと、また、住宅ローンの借主の返済能力の最終審査はあくまでXのなすべき事柄であり、担保物件や借入人の信用状態の調査を全く行

わなかった過失があるので、過失相殺すべきと主張した。

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) 取引一について、Y₁及びY₂は、物件一を、

Bが自己資金がないにもかかわらず、あたかも二、四〇〇万円で購入し、手付金二四〇万円を支払ったような虚偽の売買契約書や融資保証申込書等を作成し、物件一の占有状況等に関し虚偽の重要事項説明を作成したり、契約時に手付金や仲介手数料の支払いがないことを当然とするなどして、融資の可否を判断するにあつての重要な事項について、Xを欺いて融資保証させたものであるから、Y₁及びY₂は、Xの被った損害を賠償する責任を負う。

(2) よつて、Y₁及びY₂は、Xが弁済した二、一六〇万円余から物件一の担保価値の九〇〇万円を控除した一、二六〇万円余を支払え。

(3) 取引二について、Y₁及びY₃は、Cが自己資金もない状態で物件二を三、五〇〇万円で購入するのに、あたかも五、一三〇万円で購入し、自己資金が一、〇三〇万円であるかのような虚偽の売買契約書や融資保

証申込書等を作成し、賃借人が居ながら第三者の専有がない等の虚偽の重要事項説明を作成したり、契約時に手付金や仲介手数料の支払いがないことを当然とするなど、虚偽の契約種類の作成に加担したものであるから、Y₁及びY₃は、Xの被った損害を賠償する責任を負う。

(4) よつて、Y₁及びY₃は、Xが弁済した三、七七一万円余から物件二の担保価値の一、六〇〇万円を控除した二、一七一万円余を支払え。

(5) Y₁の損害賠償額の算定にあつての主張は、両取引とも、以下の理由で斥けた。

担保価値の下落については、XはY₁らの不法行為（欺罔行為）のために本来するはずのなかった住宅ローン融資の連帯保証を行い、その結果、弁済額相当の損害を被つたもので、物件に抵当権を有することによつて実際に補填が見込まれる額の限度で損害賠償額から控除されるにすぎないのであるから、採用することはできない。

過失相殺についても、Y₁らは、XやAに住宅ローンの融資やその借入金債務の連帯保証をさせるために故意に虚偽の事実を申告する欺罔行為を行ったものであるから、これを信じたXの過失を理由に過失相殺を

なすべきとは認められない。

三 まとめ

本件は、住宅ローン詐欺に関する案件である。融資会社は、媒介業者との信頼関係により、住宅ローンの提携を行い、融資希望者からの融資申込必要書類の徴求等を媒介業者に委ねているところ、その虚偽の作成等により、こうした詐欺が行われていることがある。

本件判決では、取引にあたって手付金の交

付がなされていないとか、売買契約書や重要事項説明に虚偽の記載がなされたといった、欺罔行為について、媒介業者等の責任が厳しく問われている。このため担保物件の価値の下落の負担のほか、融資審査の過失相殺についてのYの主張は、融資審査において最も重要かと思われる所得証明等について、ほとんど言及することなく、こうした欺罔行為によるものとして、斥けられている。

なお、本件は控訴されている。

最近の判例から

(13)

近隣住民の開発許可取消請求

(横浜地判 平二・二〇・四 判タ一〇四七―一六六) 村川 隆生

第一種低層住居専用地域内の傾斜地に、地上三階地下四階建の共同住宅の建設を目的とする開発行為の許可に対して、近隣住民が、予定建築物は七階建ての共同住宅であり、予定建築物の用途が用途地域の規制に適合してなく違法である等として、開発許可の取消し

を求めた事案において、原告らは、本件開発許可を争う原告適格を有しないと、近隣住民の請求を却下した事例(横浜地裁 平成一一年一〇月四日 却下・確定 判例タイムズ一〇四七号一六六頁)

一 事案の概要

訴外A株式会社(以下「A社」)が、横浜市内の第一種低層住居専用地域内の傾斜地にマンションの建設を計画し、横浜市長Yに対し地上三階地下四階の共同住宅建設目的のためとして都市計画法二九条(以下「法」という。)の開発許可申請を行ない、Yはその許可をした。

本件開発区域の周辺南側に居住する近隣住民Xらは、①本件開発区域は第一種低層住居専用地域内に位置しており、予定建築物は七階建の共同住宅であり、予定建築物の用途が用途地域の規制に適合してなく法三三条一項一号に違反している。また、②開発区域内の