

悪影響が生じないようにするとの一般的な公益の中で扱われるものとし、住民個々人の具体的利益として保護するものとはしてないといふのが相当である。

(4) 以上により、原告らは開発許可の取消しを求める法律上の利益を有せず、その訴えは、原告適格を欠き、不適法であるから、その余の点について検討するまでもなく、これを却下するとした。

三 まとめ

行政事件訴訟法九条は、処分の取消しを求めるその取消訴訟の原告適格を「法律上の利益を有する者」に限定している。そして、「法律上の利益を有する者」とは、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者としていられる。開発許可取消訴訟の原告適格についての関連判例として、「当該処分を定めた行政法規が、不特定多数者の具体的利益を、それが帰属する個々人の個別的利益としても保護すべき趣旨を含む場合には、法律上の保護された利益がある」と判示した上で、法三三条一項七号（がけ崩れのおそれが多い土地等について安全措置設計に関する基準）違反を主張して開発許可取消を請求した近隣

住民の原告適格を認めた一方で、同項一四号（開発区域の地権者等の相当数の同意に関する基準）については原告適格を認めなかった最高裁の判例がある。（最三小判平九・一一・二八民集五一巻一号二五〇頁）
開発行為に対する近隣住民の反対運動は全国的におきているが、本判決は、近隣住民の

最近の判例から

(14)

不動産小口化投資商品の説明義務

（大阪地判 平一一・三・二四 判時一七三七—五九） 金子 寛司

不動産小口化投資商品に投資し損害を被つたとして、購入者がこの商品への投資を勧誘した会社に対し説明義務違反等があるとして求めた損害賠償請求が棄却された事例（平成一一年三月二四日判決確定判例時報一七三七号五九頁）

一 事案の概要

Y会社は、米国マサチューセッツ州ボストン市に所在する不動産（一九一五年に建築さ

利益がどこまで認められるか、保護されるのかについて判断した裁判例として、最高裁の判例とともに今後の参考になると思われる。
なお、本事案の関連判例がRETIO四八号 最近の判例から(3)に掲載されていますので参照下さい。

（調査研究部 調査役）

れたビル及びその敷地）を購入し、これを賃貸して賃貸収入を得るとともに、一定期間経過後に当該物件を売却して売却益を得ることを目的とするパートナーシップ制による不動産小口化投資商品を開発し、日本人投資家に販売した。

本件パートナーシップは、無限責任を負担し業務執行を行うジェネラル・パートナー（出資額二二万ドル余）と有限責任を負担するリミテッド・パートナー（全部で一一口。一口

当たりの出資額二〇五万ドル余)とで構成され(合計の出資額二、二七九万ドル)、一口の購入者(リミテッド・パートナー)の出資金二〇五万ドル余の出資方法は、五三万ドル弱は自己資金で、五四万ドル余はYからの借入金で出資し、残りの九八万ドル弱相当分については本件パートナーシップがYの米国子会社から円建てで借り入れ、その返済が出来なくなつたときに各パートナーがその債務を承継し、支払義務を負うことになつていた。

平成元年九月、XはYの勧誘により、これを購入することとし、自己資金を出資するとともに、Yからの借入分としてYと消費貸借契約(借入金額八、〇二八万円余)を締結したが、その後賃貸収入は当初の期待ほどには伸びず、平成三年一〇月を最後に配当が途絶えた。また、平成一〇年七月、当該物件は別会社に売却され、その際三、四二一万円余の借入金の支払未済が生じたため、YはXに対し債務承継契約に基づき相当分(三〇七万円余)の支払請求を行った。

これに対してXは、同種商品への投資経験も専門知識もない一般投資家に対して本件投資商品を勧誘すること自体が違法であること、購入時のYの説明及び情報提供が不十分であったこと、さらに投資対象の選定にあつた

てYの調査義務が尽くされていなかったこと等により損害を被つたとして、不法行為による損害賠償請求権に基づき、出資金等(自己資金による出資分及びその調達借入金利息、Yからの借入金利息、本件契約費用等から受領した配当金を控除した額)合計一億二、三〇〇万円余等の支払を求めるとともに、X・Y間の消費貸借契約が錯誤により無効であるとして八、〇二八万円余の借入金債務が存在しないことの確認を求め、Yは反訴により、消費貸借契約による貸付金及び債務承継契約による相当分の支払を請求した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は以下のような判断を下した。

(1) Xは、自ら歯科診療所を開業する歯科医師であること及び本件投資以前にも、いわゆる節税等の目的で、大阪府内で三棟のマンションを売買したほか、香港においても賃貸マンションを購入しており、本件投資の利点や危険性を認識するのに十分な学力、理解力、投資経験を備えていたといふべきであり、YがXに対して本件投資商品を勧誘したこと自体が違法であるとするXの主張には理由がない。

(2) Xは(1)のとおり不動産への投資経験があつたこと、事前にパンフレットに目を通すとともに、Yの担当者がこのパンフレットを一頁ずつ読み上げながら①本件投資商品の仕組み、②物件の現況、③為替リスクや不動産市況の変化によるリスクなどの危険性について説明したことなどを総合すると、Xは本件投資商品の仕組みやリスク等を理解することが可能であり、Yが説明義務違反や情報提供義務違反をした事実を認められない。

(3) Yは、①米国に不動産専門スタッフを常置し、日頃から不動産の市況等を調査していたこと、②本件物件を選定するに際し、各種市場からの調査レポートや近隣の売買事例の収集、物件の瑕疵の有無等の現地調査等を行い、これを米国の大手不動産業者の助言に基づいて分析したこと、③さらに本件物件の鑑定評価により投資価値についての合理性を検証したことが認められるなど、投資対象の選定について調査義務を尽くしたものと認められる。

(4) Xは、①真実はYの予測する賃料収入を得られる見込みがないのに、Yからの借入金の利息相当額を確保できる程度の配当が継続して得られるものと誤信した、②本件

物件を売却してもYの予測どおりの資産譲渡益を得られる見込みがなかったのに、それが得られるものと誤信した、③債務承認契約の前提となる借入れが円建てであったにも関わらず、Yの担当者がドル建てである旨の虚偽の説明をしたため、本件投資の為替リスクは少ないものと誤信したと主張する。

しかし、不動産市況は絶えず変化するものであり、Xのいう①、②の錯誤とは、本件物件の将来の賃料収入及び売却価格についての「見込み」が外れたにすぎず、本件投資商品の内容自体についての認識には何ら欠けるところがない。また、③の錯誤についても、虚偽の説明等があったとは考えにくい。

以上により、判決は、Xの本訴請求を棄却し、Yの反訴請求を容認した。

三 まとめ

本件投資のような不動産投資は、大きな利益が見込める反面、その投資額も大きく、市況の変化による危険を伴うのが通常である。本件投資は為替リスクも伴うものであるが、投資家はそれらのリスクを自ら負担することが原則である（自己責任の原則）とされるも

の、変額保険や各種の金融派生商品等をめぐり売主・金融機関の説明義務が問題となった事案も多く、不動産小口化投資商品の売主にその仕組みが一般には難解な商品の販売にあたっては、本判決にあるとおり販売者側は、顧客の学歴、職業、投資経験等を考慮した上、商品の仕組み、物件の現況、市況の変化によるリスク等について十分に説明する義務を負っている。

本判決は、不動産小口化投資商品の取引に係る重要な事項の説明に関して、投資商品から生じるリスク等の具体的な説明方法を判示しており、実務上の参考になると思われる。

（調査研究部次長）