

最近の判例から (6) - 融資特約 -

黙示の融資特約についての合意を否定し、違約金の支払いは認めたが、弁護士費用と買主の債務不履行の因果関係は否定された事例

(東京地判 平23・4・14 ウエストロージャパン) 河内 元太郎

買主との間で業務委託契約を締結した媒介業者が、買主が協定書に違反したとして、約定の違約金及び弁護士費用の支払いを求めた事案において、本件協定書は、買主が信託受益権の購入資金を用意できなかった場合には違約金を支払う内容であり、銀行融資特約について合意の形成はないとして、違約金の請求を認めたものの、弁護士費用については因果関係を認めず、請求の一部を認容した事例(東京地裁 平成23年4月14日判決 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

買主Yは、平成21年3月ころ、Aを介して、宅建業者Xに、本件不動産買取の仲介を依頼した。この当時、本件不動産には、Bを受託者とする信託受益権(以下「本件信託受益権」という。)が設定されていた。Xの担当者CはYの担当者Dに対し、本件信託受益権の取引において、Bは銀行融資特約付での取引には応じない旨説明していた。

Yは、平成21年4月ころ、Xとの間で、本件不動産を取得するために必要な仲介等の業務をXに委託する旨の契約(以下「本件委託契約」という。)を締結した。

Yは、平成21年4月15日、Bに対し、本件不動産を含む複数の不動産に設定された信託受益権につき、購入意向表明書を差し入れた。

同書面には、「手持ち資金と、銀行融資にて支払い」と記載されていたが、銀行融資特約を定めた条項は存在しなかった。

Cは、平成21年5月中旬ころ、Dに対し、Bの仲介業務をしていたGとの間で内々に話がついたとして、買付証明書の差し入れを要請し、同月31日ころ、不動産信託受益権購入意向表明書の書式をメールで送信した。

Dは、平成21年5月28日ころ、Eの税務処理をしていたFに対し、Eにおいて本件不動産を購入する意思があるか確認したところ、同月中に、Eの代表者から前向きな回答が得られた旨返答があった。

DはCに対し、本件不動産をEに転売する予定であることを伝えた。

C、D及びFは、平成21年6月1日ころに協議したが、Fは、Eとしては、銀行融資を受けられない場合は本件不動産を購入しない旨表明した。

上記協議終了後、X、Y及びAほか3社の中継ぎ企業がそれぞれ記名及び押印して、協定書(以下「本件協定書」という。)が完成した。本件協定書について、Dも、Yの記名及び押印をする際には、その内容を確認した。

CとDは、平成21年6月2日ころ、Gの担当者Hに面会し、不動産信託受益権購入意向表明書を差し入れた。

Bは、平成21年6月4日ころ、Yに対し、

本件信託受益権を11億円で売却することを承諾する旨の書面を交付した。

BとYは、同月9日に、本件信託受益権の売買契約締結を予定していたが、Eが銀行融資を受けられず、同契約は成立しなかった。

Xは、平成21年7月3日、Yに対し、本件協定書第3条に記載された違約条項（以下「本件違約条項」という。）に基づき、同月15日までに3300万円を支払うよう請求した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件協定書の解釈

本件協定書第1条④は、Yが銀行ローン・企業投資家資金を利用して本件信託受益権の購入代金の支払いをすることを認めるが、中継ぎ企業とXに、決済ができないことで迷惑をかけない旨規定しており、本件違約条項は、Yが本件信託受益権の購入資金を用意できなかった場合には、Xに対し違約金を支払うとするものであると解するのが相当である。

Yは、本件協定書第1条④は、銀行融資特約を定めた規定であると主張するが、本件協定書第1条④には、銀行融資を受けられなかった場合の契約の効力については何ら触られていない。同条項をもって銀行融資特約を定めたものと解釈するのは、無理がある。

(2) 銀行融資特約に関する合意の有無

Cは、平成21年6月1日ころには、Yが本件信託受益権を購入する際の資金として、Eから受領すべき売買代金が予定されており、かつ、Eとしては、銀行から融資を受けられない場合には、本件不動産を購入する意思がないことを認識していたものと認められる。

しかし、Cとしては、交渉が大詰めとなっていたこの段階で、Hに対し、銀行融資特約に関する話をすることができるような状況に

はなかったものと認められる。

Cとしては、本件信託受益権の取引が成立せずにXに損害が生ずる可能性が顕在化してきたために、本件協定書を取り交わすことでこれを填補しようとし、Dにおいても、交渉経緯から、これを拒絶することができなかった可能性が高い。XとYとの間で銀行融資特約に関する明示ないし黙示の合意が形成されていたとするYの主張は採用できない。

(3) 結論

Xは、Yに対し、本件違約条項に基づく違約金として3300万円の支払を求め、同金員に対する平成21年7月16日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の支払を求めることができる。

上記違約金の支払義務は、本件違約条項に基づくものであり、弁護士の間接の下で訴訟遂行することが権利行使のために必要不可欠であったとまでは認め難いから、Yの債務不履行とXの弁護士費用の支出との間に相当因果関係は認められない。この部分に関するXの請求は理由がないから、棄却すべきである。

3 まとめ

媒介業者は買主のために融資特約を付すべき注意義務があったとした事例（大阪高裁H12.5.19判決 RETIO47-61）もあるが、本件は、宅建業者が当初から銀行融資特約付の契約はしない旨伝えていたこと、買主が資金計画について明らかにしたのは交渉が大詰めとなった段階だったこと等から、黙示の銀行融資特約は否定されている。

なお、訴訟追行を弁護士に委任した場合の弁護士費用については、事案の難易、請求額、認容された額その他諸般の事情を斟酌して相当と認められる額の範囲内のものに限り、相当因果関係に立つとした事例（最高裁H24.2.24判決）もあわせて参考とされたい。