

## 最近の判例から (16) – 証拠金返還請求 –

# 契約日延期の証拠金を返還するとした約定が守られず損害を被ったとして行った損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平25・12・16 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

信託受益権売買において優先交渉権を取得したが決済期限の延期を要望し証拠金を差入れた買主が、最終的に契約締結を見送ったところ、売主が証拠金を違約金として収受したため、買主が証拠金返還を約定したレンダー、その従業員及びアセットマネージャーに対し、不法行為又は債務不履行に基づく損害賠償として証拠金相当額を請求した事案において、各当事者が法的に義務を負う程の約定をしたとは認められないとして買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成25年12月16日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

信託受益権売買において優先交渉権を取得したが資金調達の関係で決済期限延期を要望した優先交渉権者X（原告 アセットマネージャー）が、売主（特別目的会社）の要請に応じて覚書（Xの責により決済できない場合は証拠金を違約金として収受する旨の規定あり）と証拠金を差入れた。その後Xは信託受益権の配当原資となる対象物件の主要テナントが退去するとの情報を理由に契約締結を見送ることとし、Xに帰責事由のない事情による見送りであることを理由に証拠金の返還を要求した。第三者への売却目処がついていたレンダー（本件信託受益権に関する売主の債権者）やアセットマネージャー（売主の投資資産の管理運用の担い手。以下「AM会社」という。）は、Xが強硬手段に出て第三者への売却の支障になることを避けるため、可能

な限り証拠金が返還されるよう努める姿勢を見せていたが、最終的に売主の投資委員会（売主の意思決定機関）で証拠金は違約金として収受されることが決まりXに返還されなかった。これを受けてXが、証拠金返還を約定したにも関わらずこれを実行しないことを理由に、レンダー、その担当者Y1及びAM会社（以上が被告）に対し不法行為又は債務不履行に基づく損害賠償（証拠金相当額）を請求した事案。

XはレンダーとY1に対し、証拠金返還約定の不履行が不法行為にあたる、遅延損害金免除の約定や担保権行使による売主地位取得の約定に違反した等を主張し、またAM会社に対しては虚偽の説明によりXの法的処置を妨害したことが不法行為にあると主張し損害賠償を求めた。

判決では、交渉過程においてXが主張するような説明があったことは認められたが、各自の権限や説明内容から判断して、それらが法的義務として約束されたとは認められないとしてXの請求を棄却した。

なお、Xは売主に対しても別途証拠金返還請求の訴えを起したが棄却され、判決は確定している。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

- ① レンダーに対する請求について  
（Y1がX代表者に対し、仮にAM会社が

証拠金の返還に応じない場合には、レンダーは、売主に対する遅延損害金の免除や、レンダーが売主の社員持分に対する質権を実行して、売主の立場に成り代わることを説明したと認められる一方で、Y1がX担当者に対し、証拠金の返還は、あくまでAM会社の判断であることを繰り返し、Xの優先交渉権は約定期限経過により失われたことを強調し、Xが第三者への売却の障害となる行為を行わず静観することが証拠金返還実現の前提条件である旨念押ししている経緯や、両当事者とも投資の専門家であること、証拠金の持つ性質や金額の大きさ、レンダーはあくまで売主の債権者に過ぎず、Y1もその一担当に過ぎないことからすれば）・・・面談におけるY1のX代表者に対する口頭での説明は、遅延損害金の一部免除や社員持分の質権実行など債権者としての立場から証拠金の返還を促す手段を持っていることを強調することにより、レンダーとして、AM会社に対して債権者としての立場から証拠金の返還を実現するために強く働き掛けていくことを約束したにとどまると解するのが相当である。

すなわち、Y1は、Xが本件不動産の仮差押えなどの法的手段を講ずる旨の噂の流布などを制止して本件信託受益権の売却を静観するよう求めるにあたり、証拠金返還の実現可能性が高いことを得心させるために、AM会社に対し、遅延損害金を免除したり質権を実行したりすることも示唆して証拠金返還を強く促していることを説明したにすぎないと解されるのである。

・・・以上のとおり、Y1は、Xに対し、証拠金の返還を実現するために必要があれば売主に対する遅延損害金の一部免除あるいは社員持分権の実行をすることを、レンダーにおける従業員の権限に基づき、レンダーの法的義務として約束したとまでは認められな

い。（以上を踏まえレンダーの不法行為責任、使用者責任、債務不履行責任を認めず、Y1自身の不法行為についても認めなかった。）

②AM会社に対する請求について

（…AM会社の担当者が面談時にX担当者に対し、証拠金について返還する方向で検討するが、社内的には未定であると説明したことについて…）、Xが第三者への売買を静観すれば証拠金を返還するかのような虚偽の説明をしたとか、あるいはそのような態度をとり続けたなどと評価することは到底できず、X主張の不法行為を裏付ける証拠はない。

## 3 まとめ

信託受益権の場合、特別目的会社（本件売主もこれに該当）を用いて倒産隔離を図るケースがよく見られる。特別目的会社を利用する場合、通常の不動産売買に比べ関係者が多い上、各関係者が一定の判断権限を有するとともに、その権限行使に関しては、投資家保護の観点から、関係当事者間の約定により厳格な規定が定められている。関係者はその規定に拘束されるため、1当事者の判断だけで臨機応変に対応することは難しい仕組みとなっている。本件買主も信託受益権売買のプロであり、このような特徴を十分認識していたものと思われる。信託受益権の売買に関わる際には、このような特別目的会社に由来した仕組みに十分留意し、相手方からの提案の実現性について判断していく必要がある。

なお、信託受益権の仲介や売買を行うには、宅建業の免許だけでなく、第2種金融商品取扱業の登録が必要とされる点にもご留意いただきたい。