

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を全額認容した。

- ① Aが融資するローンは自己居住目的のための住宅取得を前提としているが、YはB、Cが取得した住宅を賃貸することを前提に媒介を行い、賃借人の存在を売買契約書、保証委託申込書に表示せずに、ローン対象外の案件につき融資を受けたこと。
- ② 架空の手付金支払いを偽装し、ローンの額が売買代金額を上回ることの隠蔽を図ったこと。

は欺罔行為に当たり、それがなければXはB、Cと保証委託契約を締結しなかったと認められる。

3 保証保険契約の申込みを代行した媒介業者が、買主に自己資金の用意がある虚偽の外観を作出し、本来は締結できない保証保険契約を締結させ、保険事業者に損害を与えた場合において、媒介業者の不法行為責任が認められた事例

水戸地裁土浦支判 平成12年11月30日 RETIO49

<事案の概要>

Aらが宅建業者Yの媒介により土地住宅を購入するのに際して、YはAらに代行して融資の申込み及び保証保険契約の申込みを行った。その際、購入価格を水増しした契約書を作成して申込書に添付するとともに、保険事業者Xにおいては、購入価格の最低2割を自己資金で手当てすることを保証保険契約締結の要件としていたところ、Aらに自己資金がないにもかかわらず、所要の自己資金で手当てした外観を作出して、AらとXとが保証保険契約締結に至った。

Aらが融資を弁済することができず、保険者としてXが代位弁済したことによって生じた損害につき、XはYの不法行為責任に基づく損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

Yの購入価格水増し及び自己資金偽装行為により、Xが本来であれば締結しない保証保険契約を締結するに至り損害を受けたと認められる。

保険事業者が契約書上の購入価格に依存し、路線価等と対照させる等により付保審査を行わなかったことによる過失相殺に関するYの主張は相当でない。

4 小口化投資商品の売主が破綻した場合において、売主の詐欺による不法行為責任が認められた一方、提携ローンの金融機関の不法行為責任が否定され、売主の債務不履行を理由としてローン債務の履行を拒否する抗弁権の接続は認められないとされた事例

東京地判 平成15年3月25日 判時1830-72

<事案の概要>

Aは、平成元年ごろからホテルの区分所有権共有持分の小口化商品らを、以下の条件でXらに販売した。

- ・ Xらは、共有持分権をAの子会社Bに賃貸する。
- ・ Bは、購入価格の10%程度の年額賃料を20年間保証し、AはBの賃料債務を連帯保

証する。

- ・ 購入後5年を経過すれば、Xらは、購入した共有持分の購入価格による買戻しを請求することができる。

金融機関Zは、Aと提携して、Xらが小口化商品の購入に充てる資金を融資した。

Bは平成3年10月にXらに対する賃料支払いを停止し、Aは平成5年3月に破産宣告を受けるに至った。

Xらは、Aの代表取締役Y及びZに対し、不法行為による損害賠償を請求する訴えを提起し、これに対し、Zは、資金融資に係る債務の支払いを請求する反訴を提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、XらのYに対する請求を認容し、Zに対する請求を斥けるとともに、Zの反訴を認容した。

(Yの不法行為責任)

Aが小口化商品を販売した時点で、購入価格の10%程度の年額家賃を20年間保証し、購入価格による共有持分の買戻しをなし得る財政的状況にないことを認識していながら、それを最大のメリットであるとして行われたAによる小口化商品の販売行為は詐欺行為と評価でき、不法行為責任を免れない。

(Zの不法行為責任)

Zが本件小口化商品のしくみの開発及び販売活動に関与したことは認められない。

Zにおいて、Yの経営の実情を把握せず、小口化商品のシステムやYの経営が破綻必至であったとの認識を有していなかったとしてもやむを得ない面があり、Xらに対する不法行為責任の落ち度があったとまで評価することはできない

(Zの反訴請求)

小口化商品の売買契約と、融資契約とは別途の契約であり、法的な運命を共通にする一体の契約として評価することはできない。

Aによる本来的債務（賃料保証及び購入価格による買戻し）の不履行の結果をZに帰せしめることを相当とする特段の事情も認められない。

よって、Yの債務不履行による契約取消事由をもって、XらがZに対する債務の履行を拒絶するいわゆる抗弁権の接続は認められない。