

7 不動産小口化商品等に関する調査・説明義務

1 不動産を投資対象とするパートナーシップ契約において、投資商品の企画・販売者の顧客に対する説明責任の内容、程度は、投資家の経歴、能力、知識、経験等によって異なる」とされた事例

東京地判 平成12年8月29日 判タ1055-193、RETIO50

<事案の概要>

Xらは取引銀行Zの紹介により、平成2年に商社Yと海外不動産投資に関するパートナーシップ契約を締結し、出資と引き換えにパートナーシップの持分を取得した。しかし、Xらが平成11年に本件パートナーシップ持分を売却した際に損失が発生した。Xらは、Yについては投資商品のリスクに関する十分な説明を行わず強引な勧誘を行った信義則上の説明義務違反、Zについて銀行法に定める業務の範囲を逸脱した顧客との利益相反行為があったとして、Y及びZの共同不法行為責任を主張して1億4659万円余の損害賠償の訴えを提起した（被告Y、補助参加人Z）。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの訴えを斥けた。

Xらの損失発生の要因は、米国不動産市況の悪化、急激な円高に由来するものと認められる。

しかし、不動産に関連する投資商品の企画・販売者の顧客に対する説明責任の内容、程度は、投資家の経歴、能力、知識、経験等によって異なる。

本件にあっては、Yは、Xらが誤った判断をしないための情報を提供しており、信義則上の説明義務違反は認められない。

また、Zについても、投資商品を販売する商社との間でアドバイザー契約を締結し、その商社の投資商品を顧客に紹介し、商社から成功報酬を得ることは銀行法に違反せず、顧客との利益相反行為に当たらない。

2 長期間の賃料保証を行うだけの財務的狀態になかったにもかかわらず、保証をメリットに掲げてホテル、マンションの区分所有権を販売した行為が詐欺的なものとして、売主の不法行為責任が認められた事例

東京地判 平成12年12月20日 判時1752-66

<事案の概要>

売主業者Yは昭和58年から昭和63年にかけて、Xらに本件ホテル、マンション等の区分所有権を販売し、XらとY又は関連会社Pが期間10年の賃貸借契約又は管理運営代理契約を締結して、ホテル・マンションの稼働率や収益状況に左右されない一定の賃料収入をXらに保証するいわゆるオーナーズシステムを運営していた。

しかし、Y、Pの財務状況が悪化し、平成3年以降Xらに対する賃料の支払いが停止されるに至った。

Xらは、Y及び購入資金を融資した金融機関Zに対して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らのYに対する請求を56万円余ないし6964万円余の限度で認容した

Yが10年間の賃料保証をなしうるだけの財務的状況になかったにもかかわらず、それを最大のメリットに掲げて本件ホテル、マンション等の販売を行ったのは詐欺的行為であり不法行為責任を免れない。

他方、次のように述べて、Zに対するXらの訴えを斥けた。

Yからの購入に当たってZの融資を受けることが必須の条件となっておらず、Zは事業スキーム開発にも関与していなかった。

したがって、本件事業におけるYとの共同性は認められない。

3 不動産投資商品につき、信託法の原則に反し、委託者からの信託契約解除を制限する規定が置かれることも含め、契約のリスク面の説明を十分に行わなかったとして、売主の不法行為責任が認められた事例

東京地判 平成14年1月30日 金法1663-89

<事案の概要>

Aは都心高度商業地に所在する本件ビルの持分権を平成元年3月にYを代理人としてBから1億円で購入し、同時にYとの間で持分権の信託契約を締結した。

しかしながら、バブル崩壊に伴う賃料収入の減少で借入金利子との逆ザヤが拡大し、信託満期までの持分権値上がりも期待できなかったことから、AはYに対し本件信託契約の解除や持分権の第三者譲渡を申し入れたが、信託契約の条項をタテに拒否された。

平成4年に至り、Aは自らが代表取締役を務めるXに本件持分権を譲渡し、XとYとの間で同様の信託契約が締結することを条件に、AとYは信託契約を合意解除した。

その後も本件信託の採算は悪化を続け、平成11年3月にYが本件持分権を2810万円で買い取って信託関係が解消された。

Xは、Yの売主としての説明義務違反によって損害が発生したとして、その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。

一般に、不動産を対象とした金融商品を販売する場合においては、売主は、その商品の内容について、購入者が受け得べき利益だけでなく、その損失をも十分検討した上で、契約を締結するか否かを判断し得るだけの説明を十分に行うべき義務を負う。

本件信託契約では、信託法の原則に反し、委託者からの信託契約解除を制限する規定が置かれており、売主であるYは、そのことを含め、本件契約のリスク面に対する十分な説明を行う義務があった。

Yはそのような説明を十分に行わなかったことにつき、不法行為責任を免れない。

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