

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

<前掲 P18>

5 不動産小口化商品について、特定の委託者にのみ信託期間中の受益権譲渡を認めたことが他の委託者の権利行使に相当な影響を及ぼす取扱いの変更に該当せず、また、節税効果及びキャピタルゲインの確保は信託契約の目的外であるとされ、いずれも受託者の責任が否定された事例

東京地判 平成16年8月27日 判時1890-64

<事案の概要>

Xらは、Yから本件不動産の小口化された共有持分を昭和62年10月から昭和63年5月にかけて一口1億円で購入するのとセットで、Yと同じ企業グループに属する信託銀行Zとの間で、購入した共有持分につき、同年12月ごろに以下の内容の不動産信託契約を締結した。

- ① 信託期間は平成12年12月末日までとし、Xらは途中解約ができない。
- ② Xらは受益権を譲渡することができない。ただし、やむを得ない場合には事前にZの書面による承諾を得て、受益権を譲渡することができる。この場合において、Yが優先譲受権を有する。

平成4年6月から平成9年5月にかけて、Xらと同じく本件不動産の小口化された共有持分をYから購入し、Zと不動産信託契約を締結した6名の者が、Zの承諾を得て、Y又は第三者に受益権を譲渡した。

Xらの受益権は信託期間満了時に一括換価処分されたが、共有持分の購入時と比較して地価が大幅に下落していたことから、最終配当額は共有持分の購入価格を大きく下回った。

Xらは、受益権の譲渡の承諾を得た者が6人いることをY、ZがXらに説明せず、また、地価の下落、税制の変更により本件事業の投資採算性に不安をもったXらが受益権の売却をY、Zに相談した際にも、Xらの損害拡大防止のための方策を講じなかったことがXらに対する説明義務違反、善管注意義務違反に該当するとして、Y及びZに5097万円余ないし1億1121万円余の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らの訴えを斥けた。

(信託契約上の説明義務、公平義務その他の信義則上の義務違反について)

6人の委託者について受益権の譲渡を承諾したことにつき、破産、倒産等の信託契約に定めるやむを得ない場合に該当する事情がなかったということはできず、受益権の譲渡の承諾も信託契約に定める手続にのっとり行われたものであって、他の委託者の権利行使に相当な影響を及ぼすような取扱いの変更があったと認めることはできない。

(信託契約上の善管注意義務・忠実義務違反について)

地価下落や税制の改正があったとしても、これにより直ちに信託契約の目的を達成することができず、信託財産の管理方法が受益者の利益に適さなくなったということはいから、信託財産の管理方法の変更を裁判所に請求し、受益者の損害をできるだけ軽減す

る方策を講ずる義務まで負っていたということはできない。

6 不動産小口化投資商品について、借入金比率、地価上昇率等の条件を明示してキャッシュフローのシミュレーションを購入者に示しており、地価下落及び賃料収入の下落の可能性を説明しなかったことが説明義務違反にあたらないとされた事例

東京地判 平成16年11月2日 判時1896-119

<事案の概要>

Xが平成2年に一口1億円で購入した不動産共有持分小口化商品の概要は次のとおりである。

本件オフィスビルの建築主Y1は共有持分をXらに販売。金融機関Zは購入資金をXらに融資。

Xらは購入した持分を出資して組合を結成し、Y2（管理会社でY1の子会社）が理事長に就任。組合は信託銀行Tに本件オフィスビルを信託し、Tは一括してY1に賃貸する。

組合設立から10年を経過した後、任意の時期にY2の判断によりオフィスビルを売却し、Xら（組合員）に分配する。組合員は、Y2の承認を得た場合、または、組合員にやむを得ない事情が生じた場合を除き、組合を任意脱退できない。

その後の地価の下落により、Y2がオフィスビルを売却した際の価格はXの購入時の想定を大幅に下回り、Xが受け取った配当金は1182万円に止まった。

Xは、Y1、Y2、Zに対し、説明義務違反等を理由とする3000万円の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の訴えを斥けた。

本件共有持分小口化商品は、売却益が得られなければ収益として赤字となること、売却前のキャッシュフローの赤字につき節税効果を得るためには多額の借入金为前提となること、途中脱退が原則不可能な組合契約の方式を採用していることなどがあっても、不動産を投資対象とする投資商品として欠陥商品であるということとはできない。

購入時にXに示されたキャッシュフローのシミュレーションでは、借入金比率、地価上昇率等の条件を明示した上で、不動産売却益がなければ、節税効果を考慮してもなお、投資としてはマイナスになることが示されている。

Xが共有持分を購入した平成2年4月当時、不動産投資が過熱していた状況にあり、我が国において、不動産価格が上昇を続けてきた経緯に照らしても、バブル崩壊に伴う爾後の不動産価格の下落を予見した者があったとは思われず、不動産価格が将来下落する可能性があること、あるいは賃料収入が減少する可能性のあることを説明しなかったことが説明義務に違反するとはいえない。

7 投資家が購入した不動産小口化持分を信託銀行に信託する投資スキームにおいて、地価下落により、信託期間中の配当と信託終了後の売却分配金が小口化持分の購入価格を大幅に下回った場合に、信託銀行の責任が認められなかった事例

大阪地判 平成17年7月21日 判時1912-75、判タ1192-265、RETIO65