

る等として、約定報酬の支払いを求めた。Yは、本件報酬は仲介に対する報酬であり、等価交換契約は成立していないと主張した。

## 二 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断をした。

(1) 本件報酬契約は、本件基本合意書作成後作成されたものであり、本件基本合意書作成の仲介に対する報酬を約束したものでないとしたが、

(2) 本件覚書は YがXに対し、等価交換契約及びマンション建築請負契約の締結についてその仲介をあらためて依頼するとともに、仲介契約を超えてAとの交渉の立会い、調整等、Yの事業への積極的な協力を依頼し、仲介と業務協力に対する報酬として二、五九四万円を支払うことを約束したものである、

(3) 仲介報酬については、成功報酬であるから、契約が締結されなかった以上、Xに請求権はないが

(4) 業務協力に対する報酬は、民法六四八条三項により、既になした履行の割合に応じて請求することができるとし、

(5) 報酬全体に占める事業協力報酬の割合を

四割、出来高を七割として、消費税を加えて七四八万一、〇九六円の支払いを、Yに押し命じた。

## 三 まとめ

本件は、等価交換事業に協力したところ、一方的に中止となった場合の報酬請求権についてである。

仲介報酬については請求できないが、業務

協力報酬については、履行割合に応じて請求できるとされた。本件覚書が報酬に包括合意であるので、業務協力報酬の割合四割が妥当か否か、また、出来高七割の認定が妥当か否かについては、議論があろう。しかし、業務協力報酬について、割合報酬請求が認められたのは、妥当と思われる。

なお、Yの一方的中止に対し、Aがどのような対応をしたかは不明である。

### 最近の判例から

## 海外不動産小口化投資商品の融資契約

(大阪地判 平九・五・二九 判タ九六〇一六六) 橋本 行雄

節税を目的として、海外不動産小口化投資商品に投資することとし、融資を受けたところ、市場の悪化と為替の変動により大幅に価格が下落した場合において、借主は本件融資

の基本的枠組みを理解していたから、細部についての理解がなくても、錯誤無効は認められないとして、借入金の返済を命じた事例(大

阪地裁 平成九年五月二九日判決 控訴 判例タイムズ九六〇号一六六頁)。

### 一 事案の概要

リース会社Xは、平成二年九月二三日、借主Yに対し、三、〇〇〇万円を融資した。

本件融資は、Xの開発した節税商品である

海外不動産小口化投資商品への投資資金の一部を投資者に融資するもので、投資者は、Xの子会社Aと匿名組合契約を締結して、出資をし、Aが米国カリフォルニアのリミテッドパートナーシップBに投資して、テナントビルを購入し、一括賃貸して、賃料収入を投資者に分配し、投資者は借入利息を損金算入するなどして、節税を図ろうとするものであった。

Yは、同日、Aと匿名組合契約を締結してXからの融資に基づき五口の出資をした。

Bは、同年、テナントビルを購入し、同年九月から一括賃貸が行われたが、平成三年末頃からの経済の下降により賃料水準が低下し、為替の変動も加わって、大幅に価格が下落した。

Yは、平成四年一月三〇日、第五回分の支払いをせず、期限の利益を喪失した。

Xは、Yに対し、融資金の返還を求めて提訴した。

Yは、①本融資の仕組みを十分理解ができていないとして、錯誤無効を、また、②本件損害の危険性や脱退の可否について虚偽の事実を告げて契約締結させたとして、詐欺による取消しを主張して、別訴を提起した。

両案件が併合審理となった。

## 二 判決の要旨

これに対して裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 錯誤については、①錯誤とは、表示上の効果意思と内心の効果意思が重要な部分について齟齬することをいうが、②Yは、本件投資がXおよびAが投資者から募った資金により本件物件を購入し、それを賃貸した賃料から損益の分配を受けるといふ契約の基本的枠組みを理解していたことは明らかであり、意思表示の重要な部分に錯誤があつたとはいえず、③仮に不動産の減価償却の点を理解していなかったとしても、節税対策にとつて有効な要素であるから、契約の締結を断念したとはいえないとし、

(2) 詐欺については、①本件契約の危険性といつても一般的リスクの具現化であつて、技術的仕組自体に欠陥があつたり、高度の技術性・危険性に由来するものではなく、リスクはすべて開示されており、③脱退の可否については、匿名組合契約書及びパンフレットに明記されているところであり、詐欺があつたとはいえないとして、

(3) Xの請求を認容して、Yの請求を棄却し

た。

## 三 まとめ

近年、投資商品で、仕組みの細部についての理解が困難なものが増えている。

本件もその一つであるが、本件判決は、新規商品について、細部の理解をしていなくても、基本的枠組みを理解していれば錯誤はないとし、また、一般的リスクは開示されているから詐欺にもあたらないとした。注目すべき判決であろう。