

最近の判例から

海外不動産買収のコンサルテイング契約

(東京地判 平九・三・一九 判タ九六一二〇四) 二木 卓馬

海外不動産(ホテル)買収のコンサルテイング契約について、買収価額が不当に高過ぎる等注意義務を怠ったと争われた事案において、現地鑑定業者の鑑定が合理性を欠くとはいえない等として、債務不履行責任はないとされた事例(東京地裁 平成九年三月一九日判決 確定、判例タイムズ九六一号二〇四頁)。

一 事案の概要

買主X(ホテル業者)は、取引先信託銀行Yの勧誘により、ロサンゼルス近郊のホテル(昭和六三年五月開業)をYの融資で買収することとし、平成一年二月、Yとホテル買収に関するコンサルテイング契約を締結した。

Yは、現地の不動産鑑定業者に鑑定を依頼し、同鑑定に基づき、Xは、同年四月、売主Aから本件ホテルを一、四〇〇万ドルで買い受けた。

その際、Xは、ホテルマネジメント会社Bと同ホテルのマネジメント契約を締結し、Bから三年間の収益保証契約(毎年一二一万五、〇〇〇ドル)を取り付けた。

Xは、Yに対し、コンサルテイング手数料四一万七、一五〇ドルを支払った。

しかし、その後同ホテルからの年間収益は、同保証額を大幅に下回った。

Xは、平成四年、Yに対し、①本件ホテルの適正価額は約九三〇万ドルであったのに、必要な情報を提供せず、四七〇万ドル相当の損失を、②Bとのマネジメント契約について、Xに不利な内容の契約を締結し、解約手数料約六八万ドル相当の損失を、また、③収益保証額について年間四万五、〇〇〇ドル減額し、一三万五、〇〇〇ドルの損失をXに与えたとして、損害賠償を求めた。

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) 本件ホテルの価格については、①YがXに対し鑑定価格について助言すべき義務を負うのは、鑑定の手法や内容が一般的な鑑定水準を相当程度逸脱し、その不合理なことが容易に分かる場合に限られるが、②本件ホテルは開業したばかりで、不確定な将来の予想数値に依拠して鑑定するほかなかったから、その後の実勢価額と差があってもやむを得ず、Aの鑑定が合理性を欠き、適正な鑑定価額の範囲を逸脱したものとはいえず、③従って、YがXに誤ったアドバイスをしたとは認められないとし、

(2) マネジメント契約及び収益保証契約は、①相手側との交渉で締結されたものであり、Xにとって一方的に有利なものにならなかったとしてもやむを得ず、②Yの担当者はXに説明し、Xは承諾を与えていたと認められるとし、

(3) コンサルテイング契約上の債務不履行には該当しないとして、Xの請求を棄却した。

三 まとめ

バブル期海外不動産投資をして、失敗し、争いとなっている事例が、多い。ハワイのワンルームマンションの買主が売主業者に売買契約の錯誤無効等を争ったもの（東京地判平七・九・六 判タ九一五一一六七 本誌三六一五五）、海外不動産小口化商品の買主が融資金の返済を怠り、貸主からその支払いを求められたもの（大阪地判 平九・五・二九 判タ九六〇一一六六）、ハワイのコンドミニウム開発事業が不成功に終り、融資金の保証をしたノンバンクが融資銀行から保証債務の履行を求められたもの（東京地判 平八・一二・二五 金法一五〇五一一五九）等がある。

本件は、ホテルの買収について信託銀行にコンサルティングを依頼して、買収したところ、その後の経済情勢の変動により、大幅な赤字を出した買主が、信託銀行に対し、コンサルティング契約の債務不履行があると争った事案であるが、信託銀行に債務不履行はないとされた事例である。

本判決は、「売買については、相手方があり、その代金額につき売主と買主とは全く対立する関係にあるから、ある代金額で買い受けるかどうかは、最終的に買主自身が決定す

べき事項である」、また、「相手方のある売買交渉につき、YがXにとって最も有利な契約を締結することができなかったからといって、そのことをもって直ちにYに本件コンサルテ

ィング契約上の債務不履行があったとすることはできない」とする。投資家にとって、厳しい判決である。

最近の判例から

海外不動産投資の融資保証

（東京地判 平八・一二・二五 金法一五〇五一一五九） 辺見 博

ハワイのコンドミニウム事業の開発資金の融資において、融資銀行が保証会社に対し、事業の危険性について説明をしなかった詐欺があり、事業の進行状況の報告を怠った報告義務違反があるとして、保証契約の取消しと解除を求めたが、いずれも認められなかった事例（東京地裁平成八年一二月二五日判決、請求認容〔確定〕金融法務事情一五〇五号五九頁）。

一 事案の概要

ハワイ州オアフ島での高級コンドミニウム

等建設分譲事業を行うため、事業主体としてパートナーシップAが組織され（日本からは大手商社Bが参加した）、X信託銀行が同事業への融資団の主力銀行として、Yノンバンクが保証人団として参加した。

Xは、平成二年九月二八日、Aと開発資金についてローン契約を締結して、総額八、五〇〇万ドルを融資し、Yは、同月、Xに対し、Aが借り受けた元本一、〇〇〇万ドルを限度として保証した。

同工事は、平成五年三月完成したが、景気の後退により買手がつかず、Aは、支払いを