

契約後買主の不利となるような事態が発生した場合、あらかじめ十分周知徹底し、必要な対応措置を講じるべきであろう。

最近の判例から (17)

海外投資物件と媒介業者の責任

業者 (負)

(東京地判 平一〇・七・一三 判時一六七八―九九) 辺見 博

媒介業者の勧誘に応じて、米国内のモーテルを投資目的で購入したところ、同モーテルの経営不振により、抵当権が実行され、買主が所有権を失った事案において、媒介業者に投資物件の収益性に関する説明義務違反及び管理に関し社員の現地常駐約束違反があったとして、媒介業者及びその役員に三二四万円の支払いを命じた事例(東京地裁 平成一〇年七月一三日 控訴 判例時報一六七八号九頁)

一 事案の概要

買主Xは、平成元年三月一七日、業者Y₁(代

表取締役Y₂、取締役東京支店長Y₃)及び米国業者Bの媒介で、アトランタのモーテル(客室一五〇)を、売主Aから三四五万ドルで買い受け、内金二五万ドル及び契約締結費用一万五、〇〇〇ドルを支払った。残り三二〇万ドルについては、Cの抵当権がついており、Xがこれを引き継ぎ、モーテルの収益から弁済することとし、四〇万ドルについてXが個人保証をした。

なお、Y₁は米国業者ではないので、XはY₁に媒介手数料を支払っていない。Xの主張によると、Y₁はAがBに支払った手数料の中から、一〇万五、〇〇〇ドルを受取ったという。

本件契約にあたってY₃はXに対し、「本件モーテルは安全確実な投資であり、Y₁の米国法人が経営管理する。現在は赤字だが、短期間で黒字化することは確実である。マネージメントはY₁で責任を持ち、社員Dを常駐させて経営管理にあたらせる。追加支出はない。」等と、強く購入を勧めたので、Xは売買契約を締結した。

しかし、Y₁はDをアトランタに常駐させず、Y₃を解雇し、本件モーテルの管理を購入後僅か一ヶ月で放棄し、Xが追加資金をつぎ込むこととなった。また、本件モーテルは購入から一年数ヶ月後抵当権の実行を受け、Xは本件モーテルの所有権を失った。

Xは、①Y₁に対し、準媒介契約ないしコンサルタント契約による債務不履行責任又は不法行為責任に基づき、②Y₂、Y₃に対し、不法行為責任に基づき、一億円の損害賠償を求めたところ、Y₁は、Xと媒介契約を締結しておらず、紹介契約を締結したにとどまると主張した。

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) 準媒介契約の成否について、XとY₁との間に直接媒介業務が契約されたとは解し難いが、米国の不動産取引事情をも考慮して当事者間の合理的な意思解釈をする必要があり、Y₁は米国の媒介業者に代わり、少なくとも日本においてはXに対し、日本の媒介業者が媒介契約に基づき買主に対して負うのと同程度の一切の義務を負い、

(2) Y₁の債務不履行責任については、

①部屋の稼働率及び収益見通しについての説明義務違反があり、Y₁には過失があるが、Xにも重大な過失があり、②Y₁はDの常駐をXに約束したのに、これを守らなかった点、約束違反があり、債務不履行があると、

(3) Y₂及びY₃の不法行為責任については、適切な物件紹介を行い、かつ、購入後の経営管理にあたって、Xに損害を被らせることの無いよう最善の注意を尽すべき取引通念上の義務を負っているのに、これを怠り、著しく違背したから、不法行為となり、

(4) また、Y₁には使用者責任がある。

(5) 損害額については、支出額二六万五、〇

〇ドルであるが、請求額はうち三万ドルであり、Xにも二割の過失があるから、為替レートは一ドル＝一三一・〇七円として、

三二四万五、六八〇円である。

(6) よって、YらはXに対し、連帯して三二四万五、六八〇円を支払え。

なお、本件は控訴されている。

三 まとめ

本件は、海外不動産投資の最盛期に、業者の安全確実な投資というすすめにつて、アトラクタのモーターを購入したところ、一年数ヶ月後に抵当権が実行され、買主が所有権を失った事案について、勧誘にあたった業者には、調査不足、注意義務違反があったとしたものである。

本件のように、海外の投資物件を紹介しようとする業者には、顧客が投資をするか否か判断するのに必要な、当該物件に関する情報を的確に説明する義務があり、これを怠り、誤った説明をした場合には、その責任が問われるのは、当然であろう。

なお、外国の不動産の権利関係に関する利益は、各国によって異なり、複雑である。このような物件の媒介をする業者はもとより、

購入しようとする者も、よく制度の勉強をしておく必要がある。