

介業者が故意に説明しないで媒介したとして、買主が媒介業者に対し損害賠償請求訴訟を提起したところ、一審判決前に行政庁が免許取消処分を行い、媒介業者が債務超過となつて、密接な関係のある会社に唯一の資産である賃料債権を譲渡して、資産隠しを行った事案である。

買主は、損害賠償請求訴訟で勝訴したが、別途本件債権譲渡は詐害行為であるとして、その取消しを求め、これについても勝訴したものである。しかし、Yは、なお上告した。不動産取引において、損害賠償債権の確保を図るため、詐害行為取消訴訟を提起するのは珍しい。実務の参考になる点が多いと思われる。

(企画調整部調整第一課長)

最近の判例から

(12)

会社オーナーの詐欺行為と民法四四一条一項

(東京地判 平一一・二・二九 判時一六二七一九四) 石川 達郎

株式会社の実質的オーナーは、取締役を選任されておらず、その旨の登記がないとしても、民法四四一条一項にいう「理事その他の代理人」に該当するとして、その詐欺行為について、民法四四一条一項を類推適用し、株式会社の損害賠償責任を認めた事例(東京地裁平成一一年一月二九日判決 確定 判例時報一六八七号九四頁)。

一 事案の概要

Y₁(Y₂株式会社の実質的オーナー)は、平成五年、Xに対し、Aらの土地三件を、X Y₂共同で買い受け、転売する話しを持ち込み、損害が生じたときはY₁らで負担するとXを説得して、Aらとの売買契約を締結させ、手付金四億円を支払わせた。しかし、Aらは売買契約を締結しておらず、Aらとの署名のある契約書及び領収書は、Y₁が偽造したものであった。

Y₁は、Y₂の取締役としては登記されていなかったが、創業者で、株式の九〇%以上を所有し、対外的に会長と呼称しており、人事、事務所の決定、大口借入れ等は、Y₁が行っていた。また、不動産取引について、Y₁がY₂名義で行い、あるいはY₂を代表してビルの賃貸借契約を締結したことがあった。

Y₂は、平成六年、Y₁の指示により、Xに対し、一億円を支払った。

Xは、平成八年、Y₁に対し、民法七〇九条に基づき、また、Y₂に対し、Y₁はY₂の実質的経営者であるとして民法四四一条一項又は七一条五条に基づき、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) Y₁は、Aらとの売買契約を締結した事実

がないのに、これがあるかのようにXを欺罔し、金員を交付させたのであるから、詐欺に当たり、不法行為に基づき、三億円の損害賠償義務を負う。

(2) Y₁は、商業登記簿上はY₂の代表者ではないが、実質的にはY₂のいわゆるオーナー若しくは経営者として代表者の地位にある。

(3) Y₁のY₂における地位、Y₁がY₂の代表機関としての外形を有しており、Y₁もこの点につき責任があること、さらに民法四四一条一項の趣旨及び商法二六二条の趣旨をあわせ考慮すれば、Y₁は民法四四一条一項にいう「理事その他の代理人」に該当し、Y₁の行為は外形上Y₂の目的の範囲内の行為であるから、Y₂は、民法四四一条一項の類推適用により、Xの損害を賠償すべき責任がある。

(4) Xは、取引相手がY₁個人ではなく、Y₂であつて、万一損害が生じても、Y₂及びY₁から確実に損害を補填してもらえると確信していたのであり、Y₁の行為がY₂におけるY₁の職務行為でないことを知らないことについて重大な過失があつたとは認められない。

(5) 従つて、Y₁は、Xに対し、各自三億円を支払え。

三 まとめ

本件は、株式会社の実質的オーナーの詐欺行為について、民法四四一条一項を類推適用して、株式会社の損害賠償責任を認めた判決である。

民法四四一条一項については、これまで学校法人の代表権のない理事（高校校長）の契約締結行為について、私立学校法二九条とあわ

せてその適用を認めたものがある（仙台高判昭六三・五・三〇判時二二八六一八五、判タ六七九―二〇四）。

しかし、株式会社の実質上のオーナーに類推適用を認めたのは、珍しいと思われる。（調査研究部次長）

最近の判例から

(13)

マンション建設事業と融資の約束

(東京高判 平一一・一〇・二〇 金商一〇八〇一九)

中澤 恭

一 事案の概要

業者Xは、平成二年九月、東京都港区三田の土地を購入してマンション建設を計画し、Y銀行に借入申込書を提出した。

Yは、Xとの融資は初めてであり、本件事業に対する融資がXの会社規模と比較すると過大であるので、保証会社の債務保証を条件に融資することとした。

マンション業者が銀行に事業資金の融資申込みをし、一部の融資を受けたが、残額について保証会社の保証を取り付けられず、銀行の融資を拒否された事案において、事業資金全額の融資契約は成立していないとして、マンション業者の損害賠償請求を棄却した事例（東京高裁平成一一年一月二〇日判決 上告 金融・商事判例一〇八〇号九頁）。