

最近の裁判例から (5) – 金融機関の融資責任 –

売主業者の高額物件転売に共謀又は幫助があったとする融資銀行への買主の転売差額の支払請求が棄却された事例

(東京地判 令3・12・10 2021WLJPCA12108017) 山本 正雄

破産した売主業者による高額な賃貸物件の転売に共謀又は幫助があったとして、買主が融資銀行に対して、転売差額の支払いを求めたが、融資銀行の共謀又は幫助はなかったとして棄却された事例

1 事案の概要

平成27年、買主X（29歳会社員、年収578万円）は、A不動産会社（不動産販売・サブリース会社）から、投資用不動産の購入が将来的な資産として年金の代わりにするとの勧誘を受け、投資用ワンルームマンション2戸を購入した。

平成28年1月、A社は他の不動産業者から本件物件（全10室の賃貸アパート、賃料月額62万円）を6800万円で購入した。A社は、本件物件の融資を希望している顧客がいるとの情報提供をY銀行（被告）の担当者に行ったところ、担当者は行内融資審査部に賃料月額70万円として本件物件の査定を依頼し、物件の評価額は収益還元法により9360万円とされた。

A社は9360万円の物件チラシを作成して、Xに対して、売買金額はY銀行からの融資で賄えるとともに、その融資返済額と家賃収入の差額により毎月7万円余の収入が得られるとして契約を勧誘し、この融資を受けるためには融資限度額280万円のカードローン契約が条件であると伝えた。

平成28年2月、A社は、Y銀行の担当者に、売買価格1億5百万円とされたチラシとXの

年収を712万円とする源泉徴収票等を提出した。これを受け、Y銀行の融資審査部は審査により9360万円の融資実行が相当と判断した。

平成28年3月、XとA社の間で1億5百万円の売買契約が締結され、同日に月額62万円の賃料を保証するサブリース契約が締結された。また、XはY銀行との間で9360万円の融資契約及び限度額280万円のカードローン契約を締結した。

その後、Xは本物件のサブリース契約書を保有していなかったことから、A社にその交付を求めたところ、平成29年2月に、A社は空室保証賃料を62万円とする建物賃貸借契約書を作成した。ところが、同年8月、A社は本件物件の集金代行や管理を終了し、10月をもってサブリース契約を解除する旨Xに通知を行った。平成30年10月、A社は破産手続開始を申し立て、開始決定を受けることとなった。

Xは、Y銀行はA社の目的を知らず、A社と共謀又は過失によりA社の行為を幫助したとして不法行為による損害賠償2840万円を請求し訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(Y銀行の不法行為の成否について)

A社は、当時29歳で年収500万円台という、高額不動産投資をする適格を必ずしも有し

ていないXに対し、Y銀行の融資審査が通りやすいような外観を作出して融資を受けさせ、また、サブリース契約の継続が困難で、本件から安定した収入を得られる見込みがあるとはいえないのに、融資金の返済が容易であるかのような説明をして、本件を高額で売り渡し、その仕入価格との差額の利益を得るとともに、Xに1億円もの債務を負担させたというものであって、A社の行為は、通常の不動産取引において想定される転売益の取得を超えた利得を目的として、Xの権利を不当に侵害するものとの評価を免れない。

しかしながら、Y銀行がA社のこれらの行為について、意を通じていたとか、その意図を知っていたと認めるに足りる証拠はない。(Y銀行は過失によりA社の不法行為を幫助したか)

本件売買代金額9360万円について、Y銀行の評価方法が著しく不合理であるような事情は見あたらない。Y銀行の担当者は、融資契約の際に、売買契約が締結されていることを確認しているから、売買契約で代金額が評価額9360万円を上回る1億500万円とされていることを認識したといえるものの、評価額との乖離は1割程度であるから、このことのみによってY銀行において売買代金の操作がなされていることなどを疑い、売買契約が不当なものであると判断すべきであつたとはいえない。

XはA社の担当者が、契約金額と融資金額の差額はA社が負担する旨をY銀行担当者が同席する場で述べたと主張するが、事実を認めるに足る証拠はない。また、Xは、Y銀行により融資審査の際に示されたレントロールに関する資料が意図的にかさ上げされたもので、Y銀行は少なくともこれに疑問を差し挟むべきであつたとも主張するが、Y銀行は賃料も受領しているのであるから、将来の賃料

収入が記載されたとおり見込めると判断したとしても、不合理とは言えない。改ざんされた源泉徴収票についても、融資審査を行うY銀行において記載内容の真実性を疑ってしかるべき事情があつたとは本件全証拠においても認められない。

3 まとめ

本件において、売主業者が買主を勧誘し、銀行の融資を受けさせやすい状況を作り、高額な転売を行ったことは買主の権利を不当に侵害するものではあるが、これらについて銀行が意を通じていたとか、知っていたと認めるに足りる証拠はないとされた。また、売買代金の操作、改ざんされた源泉徴収票についても銀行において真実性を疑ってしかるべき事情があつたとは認められないと判断された。

本件と同様に金融機関の融資責任が認められなかった事案では、「悪質な勧誘により投資用マンションを購入した買主が、勧誘者に不法行為に基づく損害賠償を、融資金金融機関に金銭消費貸借契約に基づく返還債務の不存の確認を求めた事案において、勧誘者の不法行為責任は認められたが、金銭消費貸借契約の取り消し及び無効主張は否認した事例」(東京地判 平26・10・30 RETIO98-116)などがある。一方、融資責任が認められた事案では、「修理不能な雨漏りのあるマンションをその事実を秘して買主に購入を勧め、契約を締結させた、媒介業者、銀行、税理士に、重要事項告知義務違反があるとして、不法行為責任を認め、損害賠償を命じた事例」(東京地判 平10・5・13 RETIO41-72)などがある。

(調査研究部次長)