

## 最近の判例から (1) – 投資用不動産の勧誘 –

# 不動産への投資経験のない者に投資用不動産を購入させた 媒介業者とその従業員が不法行為責任等が認められた事例

(東京地判 平27・3・18 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

投資用の不動産を購入した買主が、不当に高額な価格で当該不動産を購入したが、これについて媒介業者らに共謀があるなどとして、媒介業者とその代表者、従業員及び宅建業者である売主に対し不法行為、使用者責任等に基づいて、損害賠償を求めた事案において、媒介業者及びその従業員に対する請求が一部認められ、その余の請求は棄却された事例（東京地裁 平成27年3月18日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

X（原告）は、時給1180円の派遣社員であり、不動産取引や投資の経験はなかった。

Y 2（被告）は、不動産業を営むY 3（被告）の代表取締役であり、Y 1（被告）はその従業員であった。

Y 4（被告）は、平成24年前半頃、3階建ての本件物件の売却広告を出していた。

Xは、平成24年8月（以下、平成24年の表示を省略する。）、派遣先の同僚から、Y 3の事務所でY 1を紹介され、その後Y 1から、不動産を取得して賃貸すれば、賃料と住宅ローン返済との差額で利益が出る、2年程で物件を手放せばリスクも少ないとの説明を受けた。その際、Xは、Y 1が選定する不動産を住宅ローンを組んで購入し、その後の収益と返済の管理等の一切をY 1に委託することを了承した。

Xは、9月3日、Y 4と本件物件を4580万円で購入する売買契約を締結し、Y 1は手付

金100万円を立て替えて支払った。

Xは、9月20日、A信用組合に預金口座を開設するとともに、4580万円を借り入れ（毎月の返済元利金16万3119円）、Y 1は、預金通帳や登録印等をXから預かった。

Y 1は、同日、Y 4から、本件契約に関する紹介料として200万円の支払を受けた。

Y 1は、9月21日、Y 3を貸主代理として、本件物件の2階及び3階部分を月額家賃10万5000円で、12月2日には、1階部分を月額家賃5万8000円で賃貸した。

Y 1は、10月上旬頃、Xに対し、本件物件からの利益として20万円を支払ったが、その後支払はしていない。

Xは、平成25年前半頃、弁護士を通じて、Y 1から、本件物件の賃貸借関係書類や預金通帳等の返還を受け、賃料収入とローン返済の管理を自ら行うようになった。そして、平成26年11月2日、本件物件を売却し、諸費用控除後の3145万円余をローンの返済に充てたが、全額を返済することはできなかった。

Xは、Y 4から不当に高額な価格で不動産を購入したが、これについてY 1らには共謀があるなどとして、不法行為、使用者責任又は会社法429条1項に基づき、Y 1らに対して、2341万円余の損害賠償を求めて提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Y 1は、投資に関する知識や経験の乏し

い人物を勧誘して、投資名目で不動産を購入させ、その紹介料を売主から得る目的で、不動産投資を行う適性の有無を無視したまま、不動産取引や投資の経験のないXの知識不足につけこみ、断定的判断を提供し、必ずしも投資に適していない本件物件をXに購入させたと認めることができ、このようなY1の行為は、Xの法律上保護された利益を侵害する不法行為に該当するといふべきである。

Y1は、手付金を立替払してはいるものの、X名義の預金口座から回収したものと推認することができるが、Xは、4580万円と売却による取得金額3145万円余との差額である1434万円余の損害を被ったものと認められる。また、弁護士費用相当の損害額は143万円余と認めるのが相当である。

(2) Y1の上記不法行為に関しては、①Xに対する投資勧誘や住宅ローンの事前審査申込書の作成がY3の事務所で行われ、②本件契約締結の際Y2が車を運転してXをY4の事務所まで連れて行き、③Y3の営業活動を行っていた者がXの住民異動届を行った、といった事実があり、これらに照らすと、Y1の不法行為は、Y3の事業の執行について行われたものと認められ、Y3は、Xに対し、使用者責任を負う。

(3) Y2は、車を運転して、XとY1をY4の事務所等に連れて行き、また、Y1が締結した本件物件の賃貸借契約に関する覚書に代表取締役印を押捺してはいるものの、本件の全証拠によっても、Y2がY1と前記不法行為に関して共謀していたとは認められず、Y2が共同不法行為責任を負うことはない。

また、Y3の代表取締役としての職務遂行上、Y2が悪意であったと認めるべき証拠はないし、重過失があったと評価するに足りる任務懈怠の具体的事実の主張立証もない。

(4) Y4が、Y1に200万円の紹介料を支払

った事実を踏まえても、Y1と共謀した事実を認定するのは困難といわざるを得ない。また、Y4は、本件契約の締結に当たり、Xに購入の動機や目的、購入後の物件の活用方法について確認したり注意を促すべき注意義務があるというXの主張は採用できない。

このほか、Xは、Y4が重要事項説明において、本件敷地の容積率につき誤った説明を行い、これが説明義務違反として不法行為に当たると主張するが、そのこととXが本件物件を購入したこととの間に相当因果関係があると認めるに足りる証拠はない。

(5) よって、Xの請求は、Y1及びY3に対し、1578万円余とこれに対する遅延損害金の連帯支払を求める限度で理由がある。その余の請求はいずれも棄却する。

### 3 まとめ

本件では、担当者の行為は、買主の法的利益を違法に侵害する不法行為であり、媒介業者は、その使用者責任を負うとして両者の責任が認められている。

投資用マンションの悪質な勧誘行為者の不法行為責任が認められた事例として、東京地判平26・4・1 RETIO97-90、東京地判平26・10・30 RETIO98-116があり、東京地判平24・3・27 RETIO87-86は、買主の売主業者に対する消費者契約法4条2項による売買契約の取消請求を認めているが、投資用マンションの悪質な勧誘については、従来から行政庁による注意喚起が行われており、買主側にも慎重な対応が望まれるところである。

なお、宅建業法の解釈・運用の考え方第47条の2第1項関係は、将来利益に関する断定的判断の提供の禁止について、具体的な禁止行為を例示しており、それらの点についても改めて確認しておきたい。

(調査研究部次長)