

最近の裁判例から (14) - 原野商法 -

原野商法を行った宅建業者が事務所を賃借した際に保証人となった株主に対する被害者からの損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平30・10・4 消費者法ニュース119-306) 葉山 隆

原野商法の二次被害により損害を蒙った高齢者による、詐欺行為を行った宅建業者、その代表者、ならびにその宅建業者が事務所を賃借する際に賃貸人への連帯保証人となった当該業者の個人株主に対する詐欺被害についての損害賠償請求がいずれも認容された事例(東京地裁 平成30年10月4日判決 消費者法ニュース 119号306頁)

1 事案の概要

平成28年3月、Y社(被告・宅建業者)は、東京都a区内のビルを賃借して本社としたが、その賃借にあたりY1(被告・個人)は賃貸人宛の保証人となった。また、Y社が賃貸人宛に提出した申込書には、Y1について、Y社の株主であると記載されていた。

平成28年6月6日頃、夫であるAの成年後見人となっていたX(原告)は、Y社の従業員から電話連絡を受け、b市内に所在する約30年に渡りAが所有していた土地(本件土地)について購入希望者がいるとして、Y社への売却を持ち掛けられた。その翌日にXは、自宅を訪れたY社従業員から、Y社従業員である旨が記載された名刺や身分証明書の提示を受けるとともに「購入希望者が8月までの取得を希望しており急いでいる。測量・整地費用として50万円が必要だが、これを先に払ってもらう必要がある。」等の説明を受けた。

同月9日、Y社従業員は再びXの自宅を訪れ、本件土地の売却を勧誘した。その際にY社従業員は、「本件土地の売買代金は、整地

作業完了後に購入希望者との売買契約を締結するので、その後すぐに支払う。信用してもらうために、売買の形式とするが、Y社所有の山林(Y社山林)を担保として差入れる。私を信用して欲しい。」等と申入れた。これを受けて同日、XはY社と本件土地を438万円でY社に売却する契約(第1売買)と、Y社山林を488万円でY社から購入する契約(第2売買)を締結し、差額の50万円を測量・整地費用見合いの金額と考えてY社に支払った。

売買契約の締結以降Xは、週2回程度Y社に問合せをしていたところ、同年8月には売却できるとの回答を得たものの、その後Y社との連絡が取れなくなった。

同年8月下旬にXは弁護士に相談し、状況を説明したところ、原野商法被害に遭っている可能性が高いとの指摘を受け、平成29年6月に、Y社、Y1、Y社代表者であるY2らに対して、支払済みの50万円の返還、Y社に対してY社山林の所有権移転登記の抹消を求めて提訴した。

Y社及びY2は、一切応訴しなかったため、平成30年2月にXの請求が全面的に認められた。一方Y1は、Y社らの行為について全く関知していなかったとして争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

(Y社の不法行為責任)

本件土地の固定資産税評価額は約1万円、Y社山林のそれは約800円であるところ、いずれの土地も400万円を超える金額で売買されていることは、客観的価値と大きく乖離した恣意的な価格での取引であると言ふべきである。しかも、XはY社に対し、第2売買の代金として50万円を支払ったにとどまるのに、各売買の契約書の作成日付が平成27年12月10日となっている上、第2売買の契約書では、Xが同日に代金438万円を支払い、実際の取引日である平成28年6月9日までに残代金50万円を支払う旨の記載になっており、現実の取引経過やY社の説明内容と枢要部分が大きく異なる契約書が作成されている点でも、本件各売買は異常であるといわざるを得ず、土地の取得にあたり売渡担保を供するような取引も不自然である。

さらに、①Y社従業員が言う本件土地の購入希望者の存在が客観的に確認できないこと、②Y社従業員が取引を急がせ、勧誘から契約までわずか数日で行われていること、③各契約締結後にXはY社との連絡が取れなくなり、第1売買の売買代金が全く支払われていないこと、を考慮すれば、XはY社の詐欺行為（本件詐欺）により50万円を騙取されたと認められる。

（Y1の不法行為）

Y社の本件詐欺にY1が共謀したと認めるだけの的確な証拠はなく、判示した各事情からすれば、本件詐欺はY社が従業員に指示して実行させたものであると認められる。

Y社は、本社を賃借したのと同月の平成28年3月に免許行政庁より30日間の業務停止処分、さらに同年7月に免許取消処分を受けていること、XがY社と連絡を取れない状況となっていることからすれば、Y社が本件詐欺を働いた時点で、Y社は健全な業務で収益を上げることは能わず、同様の詐欺行為を繰り返

返していたことが窺われる。そして、Y社には活動の拠点となる事務所が必要であり、Y2が高齢であったことからすれば、Y1による保証がその賃借にあたり不可欠であったと推認される。

また、Y1は株式譲渡制限のあるY社の株主、かつY2から事務所賃借時の保証人となることを依頼される関係にあったことからすれば、前記の様なY社の状況を認識することができ、本件詐欺についても予見可能であり、その幫助について過失が認められることから、Xの請求を全て認容する。

3 まとめ

本件は、原野商法の詐欺被害者による詐欺行為を行った法人の株主かつ当該法人の事務所賃借時に保証人となった者に対する損害賠償請求が認められた事例である。株主や事務所賃借時の保証人に対して、原野商法被害者からの損害賠償請求が認められた事例はこれまでになかったと思われるので、紹介するものである。

詐欺行為への直接の関与はなかったとしても、その幫助をし、損害の発生が予見可能であったとして、「詐欺行為の主体となった宅建業者の免許取得等にあたり名義を貸した宅建士に対して、被害者からの損害賠償請求が認められた事例」（東京高判 平31・1・9 RETIO 115-94、秋田地裁大曲支判 平29・9・22 RETIO 114-114）、「詐欺行為の主体となった宅建業者に名目上の代表取締役や専任の宅建士を紹介した者に対して、被害者からの損害賠償請求が認められた事例」（東京地判 令2・6・18 ウエストロー・ジャパン）も見られるので、併せて参考にしていただきたい。

（調査研究部主任研究員）