

最近の判例から

従業員の詐欺と使用者責任

(東京地判 平成八・六・二五 判時 一五九二一一〇四) 橋本 行雄

大会社の従業員が権限がないのに架空の事業計画と土地買取りの話を持ちかけ、これを信用した融資会社につき融資をさせた事実において、従業員の行為は会社の事業の執行につき行われたものであり、融資会社に悪意重過失はないとして、使用者責任を認めたる事  
例 (東京地裁平成八年六月二五日 判決 控訴 判例時報二五九二号一〇四頁)

一 事案の概要

事案は複雑であるが、簡略化すれば次のとおりである。

大手不動産会社Yの従業員Aは、南青山の地上げ難航の話聞き、これに関与して利益を得ようとして、上司の了解を得ずに無断で融資会社Xに対し、本件地域はYが地上げ会社を使って買収を進めている地域であると虚偽の説明をして、Yグループが融資をするま

でのつなぎ融資を依頼した。

Xは、Aから、Y社の商業施設事業本部A名義の、本件土地を三ヶ月以内に四億円でYが買い取る旨の買取保証書の交付を受けて、平成五年八月一七日、三億二、〇〇〇万円をBに貸し付けた。

しかし、Aは、二度にわたり買取りの猶子を求めた後、平成六年二月一七日、Yを退社した。

Xは、平成五年二月一五日、Bから貸金債務の代物弁済として本件土地の譲渡を受けた。

Xは、Yに対し、BX間の売買予約契約上の売主の地位をBから譲り受けたとして、代金の支払いを求めるとともに、予備的に、Aの不法行為についてYの使用者責任に基づく損害賠償を求めた。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、

(1) BのXに対する売買予約契約上の地位の譲渡には、Yの同意がないから、Xの主体的請求は理由がないとし、

(2) Xの予備的請求については、

① Aは、Yが本件土地を買い取る予定がなく、また、Aに買取確約の代理権がなかったにもかかわらず、Xに対してYの買取保証書を交付し、代理権があると称して、Xを誤信させ、Yの買取りを前提とした三億二、〇〇〇万円のつなぎ融資をBに実行させたから、詐欺の不法行為をしたことが明らかであり、

② Aの所属課には当然には土地取得の権限がなかったが、Aの説明のように、Yに地上げ地の買収および商業施設建設の計画があり、その地上げが停滞して不良債権化した場合には、Aが売買予約の実務交渉をすることがあると認められるから、Aの行為は、外形上、Yの事業の執行につき行われたものと認めるのが相当であり、

③ XがYに対し直接Aの代理権を確めていないとしても、Xは何度も電話をかけた上、Yの本社応接室に出向いてAから自分の職

務であるとの説明を受けていること、また、Aの個人印しか押印が無いとしても、AはYが書面を出す土地価を上昇させる等と説明していること等からして、Xに悪意またはこれに準ずる重過失があるとは認められないとし、

④ Yには使用者責任があり、Xに対し、二億一、二五五万円を支払えと命じた。

### 三 まとめ

本判決は、民法七一五条の使用者責任について、外形理論に従って、具体的に認定した。また、Xの重過失については、厳格な判断を下しているが、学説の中には、過失ある相手方も保護の対象とした上で、過失相殺を行う方が柔軟でよいとする見解もある。本件は控訴されている。従業員の無断詐欺行為について、会社はどこまで責任を負わなければならないか、控訴審の判決が注目される。

### 最近の判例から

## 買換えの際の媒介業者、金融機関等の責任

(大津地裁 平九・三・七 判例集未登載)

松尾 光章

買主Xは、自宅の買換えにあたり、保証会社Y2の保証の下に金融機関Y1からつなぎ融資を受けて新居を購入し、旧宅の売却の媒介を住宅販売会社Y3に依頼したが、地価の下落により成約に至らず、大幅な安値で売却せざるを得なくなったとして、債務不履行ないし不法行為による損害賠償を求めた事案において、売却が遅れたのはXが販売活動に制約を加えたためである等として、Yらの責任を否定した事例(大津地裁平成九年三月七日判決(控訴)判例集未登載)。

### 一 事案の概要

Xは、昭和六〇年三月京都府警を定年退職し、自営業を営んでいたが、その収入が減少したので、京都市内の旧宅を売却して、滋賀県下に新居を購入し、差額をもって老後の生活の資とすることを計画し、購入について平

成二年四月七日付リビング新聞掲載の西大津の中古物件のほぼ決めたが、旧宅の売却については、同年は年回りが悪いので翌平成三年二月以降として、平成二年四月九日金融機関Y1に、旧宅を売却するまでのつなぎ融資の相談をした。

Y1は、Xに旧宅の評価は二億円程度で、購入資金一億円の融資は可能であるが、Y2の保証と旧宅の売却についてY1の系列会社の媒介業者Y3の専任媒介契約の締結が必要であると説明され、Xは、翌一〇日必要書類を整え、四月一日Y2とローン保証委託契約を締結し、四月二日にはY3と専任媒介契約を締結し、五月一四日Y1から一億円の融資を受けた。

Xは、五月一八日西大津の物件を八、三〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、六月五日代金を完済して、登記の移転を受けた。