

最近の判例から

従業員の不法行為に対する使用者責任と  
過失相殺

(大阪高判 平八・九・二五 判時一五九四一七七) 橋本 行雄

マンション分譲会社の従業員が転売利益を得られると勧誘したところ、勧誘どおりの転売がなされず、逆に損害を被った購入者が、同分譲会社を相手に提訴した使用者責任に基づく損害賠償請求訴訟において、同分譲会社の使用者責任が認められた上で、購入者にも取引上の過失などで七割の過失があるとされた事例(大阪高裁 平成八年九月二五日判決 一部変更(確定) 判例時報一五九四号七七頁)。

一 事案の概要

購入者Xは、平成二年二月二〇日ごろ、大手マンション分譲会社Yの従業員Aから、同社が分譲した本件マンションは人気が高く、購入すれば短期間の内に転売して利益が得られる旨のセールスを受けた。その際、同マンションは個人Bが所有しており、契約書上の

売買代金は圧縮して記載することなどの説明がなされた。Xは、Yの勧誘に応じ、売買金額二、八〇〇万円と同マンションを購入することとし、平成二年三月一日、売主A、買主X、売買金額二、六五〇万円とする売買契約書を作成した。なお、同売買契約書は、Yの書式ではなく、市販の書式が使用され、立会人Yの記名は無く、A個人の記名押印がなされていた。

その後、Aによる転売が一向に行われなかったため、Xは、Aの勤務中、繰り返し督促の電話を入れるなどしたうえ、平成四年一月にはYの事務所をAを訪れ、直接善処方を要求した。しかし、AがYを退社してしまい、また、Yも本件マンションの転売を行わないため、Xは、やむなく別の不動産会社に売却を依頼し、同社の仲介により、平成四年二月二九日に二、七〇〇万円で購入した。

売却した。Xは、前記の転売損ならびに購入に要した借入金の利息等の損害を被ったとして、Yに対し、その損害の賠償を求める訴訟を提訴した。本判決は、その控訴審判決である。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、①X主張の転売益取得の約束があったとは認められないとし、②Aは、Xを欺罔したとまではいえないが、Xに対し、転売益取得の可能性に関する正確な見通しを十分に説明せず、かえって容易に転売益を取得させることができるものと軽信させた点、十分な説明義務を怠った過失があり、③Aの勧誘行為は、Yの事業の範囲内に属するから、Yに使用者責任があるとする一方、④Xは、不動産の取引にある程度の知識、経験を有しており、Yの事業内容(Yは、新規分譲マンションの販売を主業務とし、中古不動産の仲介業務は直接行っていない)や、契約書の体裁(市販のもので、Yの社名等の記載がない)から職務権限の有無について疑問を持つべきであったのに、確認をしなかったことはXの過失であり、Xには七割の過失があるとして、⑤Yに対して、Xに五七二万円の支払いを命じた。

## 三 まとめ

セールス活動にあたり、転売利益があると勧誘しながら、転売できなかったり、転売差損を受けたと争われた事例に、東京地判 昭六三・九・二七(判時二三三三二七)、大阪地判 平四・一一・二七(消法一四一四〇)、東京地判 平七・九・六(判タ九一五一一六七)等がある。

一方、使用者責任が争われた事例には、最高判 昭四四・一一・二二(判時五七七一六五)、大阪高判 昭五五・一〇・三〇(判時九九六一八二)等数多くあるが、その中で、過失相殺を認めた判決としては、契約書等が所定のものではなく容易に代理権の存否を確認できたとして三割の過失を認めた、東京高判 昭四六・九・八(判時六四八一七〇)等がある。併せて同種事案の参考にされたい。

(調査研究部調査役)

## 最近の判例から

## 住専の大口借主に関する報道と名誉毀損

(大阪地判 平九・二・二八 判タ九四一一三三七) 橋本 行雄

住宅金融専門会社が経営危機に陥りながら、損を覚悟で大口融資先所有の不動産を高値買いし、不良債権隠しをしていた旨の新聞報道により、同大口融資先の不動産会社が著しく名誉を毀損されたとして記事を掲載した新聞社に対し名誉毀損に基づく損害賠償を求めた事案において、同報道は公共の利害に関する事案を報道し、専ら公益を図る目的に出たもので、同報道は真实性を有するとして、請求を棄却した事例(大阪地判 平成九年二月二八日判決 控訴 判例タイムズ九四一号二三七頁)。

## 一 事案の概要

新聞社Yは、平成八年一月二六日発行の朝刊において、「住宅金融専門会社Aは、同社の大口融資先である大阪市の不動産会社Xから同社所有のビルやマンションをAの評価額の

二倍近い高値で買い取っていたことが二五日、Aが入手した内部資料などでわかった。買い取った不動産は大阪府から差押えを受けていたり、大阪市所有の土地に一部はみ出して建てられている問題物件。Aは経営危機に陥りながらも損を覚悟でXの窮状を救った恰好となっている。」などと報じ、主に東京エリアで頒布した。

Xは、この記事により、問題のある物件を高値で売却する悪徳不動産業者、ないしA担当者の高値買いという背任行為の共犯者であると評価され、警察の内偵が及ぶ等、著しく名誉を毀損されたとし、Yに対し、Xの名誉回復のための措置として謝罪広告の掲載を求めるとともに、不法行為に基づく損害賠償を求める訴訟を提起した。