

最近の判例から (1)－原野商法－

土地売買を繰り返し行わせる原野商法被害において、不法行為による損害賠償、土地売買の詐欺取消を認めた事例

(さいたま地裁川越支判 平28・11・29 消費者法ニュース111-287) 高橋 兼生

市場性のない土地について、買い取るふりをしながら実質的には順次交換するような売買の勧誘を行い、短期間に購入及び売却を繰り返させ差額代金を支払わせる、所謂原野商法詐欺被害において、一連の行為が全体として詐欺にあたり不法行為を構成するとして、売買を行わせた不動産業者とその元代表者に対する損害賠償請求、土地売買の詐欺による取消し並びに所有権移転登記抹消請求を認めた事例（さいたま地裁川越支部 平成28年11月29日判決 消費者法ニュース111号287頁）

1 事案の概要

X（原告・昭和12年生まれの個人）は本件土地1と、那須塩原市所在の土地を保有していた。

平成26年5月頃、Y1（被告・不動産業者）の従業員が突然Xを訪問し「X所有の本件土地1の売主は倒産した。本件土地1は水道も来ていないし、行き止まりだから売りにくい。Y1で買う。Y1紹介の不動産は、道路にも近いし店にも近いから、買ってもしすぐに売却できる。」などと言って本件土地2の購入を勧誘した。

Xは、本件土地1をY1に買ってもらうほかに、本件土地2を購入して売却すれば元を取ることができると信じ、また、Y1従業員の「紹介した各土地は、高く売れるので買った方がよい」との勧誘に応じて、下記の一連の売買をY1との間で行った。

・平成26年5月14日の売買契約

本件土地2を代金390万円でY1より購入、本件土地1を代金300万円でY1に売却、代金差額90万円をY1に支払う。

・平成26年6月11日の売買契約

本件土地3を代金200万円でY1より購入、代金200万円をY1に支払う。

・平成26年8月11日の売買契約

本件土地4を代金1500万円でY1より購入、本件土地2及び土地3を代金1000万円でY1に売却、代金差額500万円をY1に支払う。

・平成26年9月11日の売買契約

X所有の那須塩原市所在の土地を代金650万円でY1に売却、

本件土地5を代金1300万円でY1より購入、代金差額650万円をY1に支払う。

・平成26年10月14日の売買契約

本件土地6を代金2500万円でY1より購入、本件土地4を代金2200万円で、Y1に売却代金差額300万円をY1に支払う。

（各土地の固定資産税課税評価額：本件土地1：6874円、本件土地2：3336円、本件土地3：412円、本件土地4：396万7175円、本件土地5：71万0104円、本件土地6：9135円）

なお、Y1従業員は、X及びその妻のみが在宅している時のみ来訪し、契約書を他の業者や家族に見せないように言っていた。

Xは、Y1とのこれら一連の売買契約につき、詐欺により取消した、暴利行為に当り無効、などとして、所有権移転登記の抹消登記を求めるとともに、Y1及びY1の代表取締役

役であるY2に対して、XがY1に支払った代金差額と弁護士費用計1914万円と遅延損害金の支払を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を全部認容した。

(1) 詐欺行為について

Xは認知能力に当時既に衰えがあったものと推認されるが、本件各土地の売買契約はわずか5か月に4回に亘り、実質的には順次交換するような形で購入及び売却が繰り返されている。Xにとって本件各土地を購入することに客観的な利点を見出すことはできず、Y1らも各売買契約を誘引してXがこれに応じた理由についてなんら主張しないことを考慮すれば、Y1の従業員らがXに対して転売が容易との虚偽の事実を述べて各売買契約を締結させたのは社会通念上許容される限度を超えて断定的に虚偽の事実を述べたものというべく欺罔行為を構成し、一連の行為が全体として詐欺に当たり、不法行為が成立するというべきである。

(2) 不法行為について

本件各土地の売買契約を締結した行為は、Y1がY1の組織的な営業方針として行っていたものと容易に推認でき、Y1に不法行為が成立するというべきである。

Y2は、平成26年当時、Y1の代表取締役であり、従業員らを指揮して上記組織的詐欺行為を行わせていたものと推認され、これを左右するに足る事情は認められないから、Y2についても不法行為が成立し、共同不法行為となるというのが相当である。

(3) 結論

Xは、Y1従業員らの欺罔行為がなければ、1740万円を交付することがなかったといえるから、Y1らの不法行為に基づき

同額の損害を被ったといえることができる。また、本件訴訟提起に関するXの弁護士費用についても、Y1らの不法行為と相当因果関係のある損害と認める。

本件土地4及び本件土地6には、Xのために所有権移転登記がされているが、各売買契約は、Xの取消し意思表示により取り消されたから、Xは、Yに対し、物権変動的登記請求権の行使として、上記各所有権移転登記の抹消登記手続を求めることができる。

3 まとめ

本件は高齢者に山林等を客観的価値からかけ離れた金額で繰り返し売買させ、交換差金等を請求する典型的な原野商法の事例である。原野商法については地方公共団体など行政、メディア等による注意喚起が盛んだが、被害は後を絶たない。

本件では、詐欺による取消が認められ、業者及びその代表者の責任も認められたが、平成29年6月施行の改正消費者契約法では、事業者の不実告知があった場合の、消費者がその意思表示を取り消すことができる対象である重要事項の範囲の拡大（第4条第5項関係）、取消権を行使した消費者の返還義務の範囲の限定（第6条の2関係）、取消権の行使期間の伸長（第7条1項関係）等がなされ、詐欺的被害にあった消費者が契約の取消しを行い易い環境となった。

別荘地の所有者が、実際には市場流通性がないにもかかわらず、測量すれば売却できると勧誘され、測量契約を結ばされたという詐欺的事案もよく聞かれるが、当該事案においても同法改正により取消が可能となっている（消費者庁：消費者契約法の一部を改正する法律に関する一問一答 問17参照）。参考としていただきたい。

(調査研究部調査役)