

**最近の裁判例から** (7) – 投資物件への住宅ローン利用 –**買主に住宅ローンでの投資物件購入を誤信させたとして不動産業者への不法行為による損害賠償請求が認められた事例**

(東京地判 令3・12・23 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

投資セミナーに参加した買主が、売主業者らの共謀により、本来不動産投資に利用することができない住宅ローン契約を利用できるものと誤信させられ、売買契約を締結させられたとした損害賠償請求について、一部不動産業者に不法行為が認められた事例（東京地裁 令和3年12月23日判決 ウエストロー・ジャパン）

**1 事案の概要**

平成29年8月、不動産投資セミナーに参加したX（原告、個人）は、セミナー講師であったY1（被告）を通じ、Y2（被告、不動産業者）の紹介を受けた。

平成30年2月、XがY2を訪問したところ、従業員Y3（被告）が対応し、ローンの仮審査をすることとなり、審査書類に記入した。

翌月、XはY3から「仮審査が通ったのでY4（被告、不動産業者）の事務所で打合わせをする」との連絡を受けた。事務所を訪問したXは、Y4からローン契約の本審査の書類を提示され同書類に記入した。

その後、XはY3から「ローンの本審査が通り、購入不動産（本件物件）が決定した」との連絡を受けた。また、Y3から「Xの住民票を現住所から本件物件に移すので役所から電話がきたら手続きを委任したと伝えるように」との連絡を受け、了承した。これを受けて、Y2の従業員が住民票異動の手続きを行った。

平成30年4月、XはY4の事務所において

売主（被告、不動産業者）と本件物件を1,230万円で購入する売買契約を締結した。Xは、Y4から本件物件のリフォーム工事を勧められ、Y5（被告、リフォーム業者）との工事委託契約書に署名押印した。

その後、Xは、本件物件の購入資金の融資を受けるためにY4を訪問し、ローン担当者の質問に答えるなどしたが、その際にはあらかじめY4から言われたように「(物件に)5月から居住する」と答えた。

Xは、フラット35長期固定金利型住宅ローンの金銭消費貸借契約を締結し、1,332万円を借り入れた。フラット35の申込書及び金銭消費貸借契約書には、借入金の用途を「債務者が自ら居住するための住宅の取得資金」に限定する旨の条件が記載されていた。

令和元年6月、Xはフラット35を取り扱う住宅金融支援機構から本件売買契約についての説明を求められ、同年11月には、支援機構は、貸付条件違反を理由に、残元金等の一括支払いを求め、本件物件の担保不動産競売事件を申し立てた。

Xは、売主及びY1～Y5が共謀してフラット35による投資物件購入を行わせたとして、融資金額、購入諸費用、仲介手数料、弁護士費用等、計1,766万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認めた。

(共同不法行為について)

Xの不動産投資に関して居住用不動産の購入等に用途が限定されているフラット35による借入れを利用することを認識していたのは、平成30年3月にY4の事務所でXにローン契約の本審査の書類を提示したY4のみであったことが認められ、かつ、Xに対し、本件売買契約の資金調達においてフラット35が利用できるとの虚偽の説明を明示的に行った者を認定することはできない。そうすると、Xの主張する欺罔行為をフラット35に関する黙示の虚偽説明を行ったことと解するとしても、Xに対して虚偽の説明を行ったと評価できるのは、フラット35による借入れに関する審査書類を提示したY4しかない。

Xは、Y1、Y3も虚偽説明を行ったと主張するが、同人らが、「Xが投資用不動産を購入するに当たり、その資金について住宅ローン契約を利用する」ことの認識を超えて、「居住用不動産の購入等に用途が制限されている住宅ローン契約を投資用不動産の購入に当たって利用する」との認識まで有していたとは認定できないから、同人らが黙示の虚偽説明を行ったということとはできない。

Y2、Y5については、本件売買契約の売買代金資金としてXがどのようなローン契約を利用するかを具体的に認識していたということとはできないから、同様に黙示の虚偽説明を行ったということとはできない。

そうすると、Y4がXの主張する詐欺行為を行ったということとはできるものの、その余の被告らについては、同詐欺行為を行ったとも、関与したともいうことはできない。

なお、Xは国土交通省が売主に対して監督処分(宅地建物取引業法65条1項に基づく指示)を行ったことを指摘するが、同処分の理由欄には中古マンション等の売買契約において売買価格等が異なる内容の売買契約書を作

成し、金融機関に提出することにより、真の売買価格を上回る融資の承認を得させる不正行為に関与したことが記載されるのみで、フラット35との関連性が見当たらないため、同処分がなされたことをもって、売主がXの主張する詐欺行為をしたあるいはこれに関与したことになるものではない。

(結論)

よって、Y4については、Xの不法行為の事実が認定でき、XのY4に対する請求(1,766万円余)は認容されるが、その余の被告らとの関係では、Xの主張する請求原因事実は証拠上認定できないからXの請求はいずれも棄却することとする。

### 3 まとめ

昨今、住宅ローン市場が低金利であることを背景に、投資用物件など本来の趣旨とは異なる目的で住宅ローンを不正利用するケースが発生している。不正利用が発覚した場合、利用者は金銭消費貸借契約違反となりローン残額の一括返済を迫られ、返済不能となれば競売等により物件処分が行われることとなる。また、当然のことながら、関与した事業者に対しては刑事や行政上の責任を問われるだけでなく、本件のようにローン利用者から損害賠償を請求されることもなる。

フラット35を扱う住宅金融支援機構のホームページでは、「ローン利用者が手続きを事業者任せにしていたとしても、虚偽の内容で融資を受けることは犯罪(詐欺罪)であり、利用者自身が責任を問われることとなります」として、利用者に向けて具体事例や注意事項をあげているので、取引業務の参考として確認されたい。

(調査研究部次長)