

●最近の判例から

原野商法業者に土地を供給した業者について、
原野商法を幫助したとして

不法行為責任が認められた事例

川久保 直紀

ほとんど価値のない山林や原野を、「将来必ず値上がりする」「預貯金のかわりに土地を持つていた方がよい」などと言葉巧みに売りつける商売を「原野商法」といつている。販売方法自体も客を無料招待旅行に連れ出したり、将来買い戻しや転売斡旋の意思もないのに必ずする、と言うなどして売りつける、欺瞞的な違法性の高いものが多い。本件は、このような原野商法業者に山林原野を売却していた仲介業者に対し、不法行為責任が認められたものである。

この種の事案では、原野商法業者の企業広告に推薦分を掲載した俳優に対し、業者の不法行為を過失により幫助したとして、損害賠償責任を容認した裁判例（大阪地裁昭和六十二年三月三十日判例時報一二四〇号三五頁）があるが、土地を仲介した業者の不法行為責

任が問われた裁判例としては珍しく参考になると思われるので紹介する。（大阪地裁平成六年四月二十二日（確定）判例時報一五一九号一〇三頁）

一 事案の概要

売主業者（原野商法業者）Aは、昭和五十六年から同六十一年にかけて、青森県上北郡の山林原野（以下「本件土地」という）を、買主Xら五名に売り渡した。

契約の際、Xらは、Aから「本件土地は、むつ小川原開発計画によって必ず値上りする。銀行預金するより有利だし、当社が責任をもつて転売する」等と、言葉巧みに勧誘され、一区画約一六五㎡の土地を1㎡当り、五千円、七千円で買い受けた。

しかし、本件土地は、むつ小川原開発の開

発区域から完全にはずれており、開発に伴う波及効果は全く期待できず、また、宅地化するには電気、ガス、水道等に莫大な費用がかかり、事実上不可能で、せいせい畑に転用するしかない土地であった。

また、その価格も1㎡当り約百円～三百円で、畑に転用可能な平坦地でも1㎡当り約五百円に過ぎず、将来の値上り見込みは全くなく、かつ、畑としてしか利用できないのに、細分化しているため、利用も処分も著しく困難で、市場価格はほとんど零に近いものであった。

ところで、本件土地は、業者Bが、Aの依頼に応じて、地主から1㎡当り二百円～三百円で仕入れ、Aに対し三百円～五百円で売却したものであった。

Xらは、昭和六十二年Aの代表者Cらを相手として、本件売買はAの原野商法による詐欺行為であるとして、損害賠償を請求する訴訟を提起し、平成五年三月、Xらが全面勝訴し確定した（大阪地裁平成五年三月二十九日判例タイムズ八三二号九一頁）。

しかし、Xらは、同訴訟の途中、平成三年になって、Y（業者Bの代表者）を相手として、本件売買はAの原野商法による詐欺行為であり、YはAの詐欺行為を幫助したとして、本

件損害賠償を請求する訴訟を提起した。

Yは、AがXらを欺いて販売するとは思わずに、Bを代表してAに売却したもので、責任はないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) Aは、本件土地が値上りする見込みが全くなく、実際の価格が代金に比して著しく低い土地であるにもかかわらず、確実に値上りすると虚偽の事実を述べ、転売斡旋する意思がないにもかかわらず、あるかのように装い、Xらを欺いて売却したが、Aのこの行為は詐欺として違法であること、
 - (2) Yは、Bを代表して、本件土地をAに売却し、Aの詐欺行為の実行を容易にしたこと、
 - (3) Yの売却行為には、Aの詐欺行為を幫助したことに過失があること、すなわち、
- ① YのAに対する売却前、Aは、北海道の原野商法について、詐欺、宅地建物取引業法違反の疑いで容疑者が逮捕され、かつ、損害賠償請求訴訟を提起されたことが新聞報道されたこと、②畑にしか利用できない土地を細分筆して売却するのは異常な方法であること、③ YはAが開発で値上りする等といって高値

販売(二㎡当り千五百円〜二千円)している

と推測していたこと等からすれば、YはAに對して本件土地を売却することを避けるべき注意義務があったにもかかわらず、これに違反して売却したことは、Aの詐欺行為を幫助したことに過失があること、

(4) よって、Yは、Xらに對して不法行為に基づく損害賠償責任があるとした上で、

(5) その額については、AとXらの売買契約は公序良俗に反し、無効であるから、その価格を損益相殺すべきではないが、XらはAの言をそのまま信じ、裏付調査を全くしなかったことに過失があり、かつ、Yの不法行為は詐欺行為の実行ではなく、過失によって幫助したものであるから、Xらに七割の過失があると見て、これを相殺した。

三 まとめ

本件はXYともに控訴せず、確定した。

本判決は、業者が原野商法を直接行っているのではなく、原野商法業者が土地を供給するだけでも、原野商法業者が原野商法を行っていることを予見できる事情がある場合には、土地の供給を回避すべき注意義務があり、これを怠って売却したときは、原野商法を過失により幫助したことになるとして、不法行為責任

を認めたとある。

原野商法業者に土地を供給した者の不法行為責任について争われたのは、本件が初めてであろう。

また、Xらは、前述のとおり、Aの代表者Cらを相手とする損害賠償請求訴訟で、全面勝訴しているのである。極めて珍しい事例であるが、Cらの履行が確実になされたか否か疑わしい面も本件にはあろう。

なお、Aは、再三悪徳商法をくり返しており(大阪地裁昭和六十三年二月二十六日判例時報一二九二号一一三頁参照)、人の出入りも激しく、事務所所在地も昭和六十二年大阪市から青森市に移転し(大阪地裁昭和六十三年三月二十五日判例時報一二九七号八九頁参照)、現在は廃業しているようである。

いずれにしても、業者が土地を他の業者に譲渡する場合、よく注意していないと本件のように悪徳商法に加担したとして、後日損害賠償を請求される危険性がある。注目すべき判決であろう。

(調査研究部調査役)