

●最近の判例から

原野商法業者に土地を供給した  
不動産業者の不法行為責任

(大阪高判 平七・五・三〇)

川久保 直紀

本件は、原野商法により被害にあった買主が、当該土地を原野商法業者に提供した業者の責任を求めた、平成六年一月二八日大阪地裁の判決に対する控訴審判決である。

本判決は、土地を提供した業者に過失による不法行為の補助責任があるか否かが、重要な争点となった。第一審判決では、買主の請求を退けたが、控訴審では、一部容認した。(大阪高裁平成七年五月三〇日上告 判例タイムズ八八九号二五三頁)

一 事案の概要

売業者(原野商法業者) Aは、昭和五六年頃から青森県の山林原野(以下「本件土地」という)を買主Xら八名に言葉巧みに勧誘し、売り渡した。しかし、本件土地は、現地で特定できず、取付道路もない、利用可能性、転売可能性のほとんどない土地であった。

Xらは、昭和六二年Aの代表者B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二九日判例タイムズ八三一号一九一頁)。

しかし、Xらは、同訴訟の途中、平成三年になってAに本件土地を売却又は仲介していた業者Cの代表者Yを相手として、Aの原野商法による詐欺行為を補助したとして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売却したものであり、責任はないと主張した。

第一審の大阪地裁は、Yは、売主AがXらに対して行った勧誘がどのようなものかを知っておらず、不法行為に当たることを知っていなかったから、故意による補助は認められ

ず、また、通常の注意を払えばAの詐欺的商法を容易に知り得たともいえないとして、過失による補助責任をも否定し、Xらの請求を棄却した。そこでXらは、控訴した。

二 判決の要旨

(1) Yは、Aに対して本件土地を含む山林原野を、短期的には値上りが期待できないことを知りつつ、多数回売却・仲介し、かつ、Aが土地を細分化し、現地では特定できない、土地を相場よりかなり高額で販売していたことを知っていたのであるから、原野商法に当たらないかについて注意すべきで、少しの調査でAの不法行為を発見でき、被害の発生を防ぎ得た。

(2) 取引の相手方が多数の住民に多額の被害を発生させる行為をすることが予見可能で、少しの調査で結果発生が回避できる場合、業者は、これを予見し、回避すべき注意義務があるから、Yは、過失によってAの不法行為を補助したといふべきである。

(3) Xらの損害額は、Xらの支払金額から本件土地の時価額を控除した額であるが、Xらにも、Aの言葉をそのまま信じ、裏付調査をしなかった点七割の過失がある。

三 まとめ

Xらのうち四名は別途同じくAに土地を提供していた別の業者についても提訴し本件と同様の判決が下されている（大阪地裁平成六年四月二二日確定判例時報一五一九号一〇三頁）。

原野商法の販売業者に資力がない場合、土地を提供した業者についても、帮助責任を追究する例が多くなっている。今後も、この傾向が続くものと思われる。

（調査研究部調査役）

●最近の判例から

土地の不等沈下による建物傾斜の  
瑕疵担保責任

（千葉地裁松戸支判 平六・八・二五）

川久保 直紀

中古住宅の買主が、土地の不等沈下による建物の傾斜（七〇分の二）があるとして、売主業者、媒介業者のほか、当該開発をし、建物を建築した業者を相手として、損害賠償を求めた事案について、媒介業者及び建築業者の責任を否定し、売主業者について、建物価格を限度として、瑕疵担保責任を認めた判決（千葉地裁松戸支部平成六年八月二五日判決判例時報一五四三号一四九頁）。

一 事案の概要

買主Xは、平成二年一〇月一四日、媒介業者Y2の媒介で、売主業者Y1から、中古の土地付戸建住宅を代金五、四〇〇万円（土地四、七五〇万円、建物六五〇万円）で買い受け、一月一七日引渡しを受けた。

本件物件の経緯は、次のとおりである。この一帯はもと水田等の軟弱な湿地帯であった

が、昭和五二年七月業者Aが六五万㎡の土地について開発許可を得（その条件として、①軟弱な土地の造成等については、あらかじめ地質調査、耐力試験等を十分行い、地盤沈下等が起きないように措置するほか、②造成後、建造物等に不等沈下が生じないように、軟弱地盤対策等について十分配慮すること、が付けられていた）。翌五三年一月二月B大手建設会社に宅地造成工事を発注し、昭和五八年本件物件を建築して、同年十二月Cに売り渡した（なお、Aは、昭和六一年一〇月業者Y3に吸収合併された）。

その後Cは、平成二年四月二日Y2の媒介で、本件物件をY1に売り渡し、Y1はリフォームをして、同年一〇月一四日Xに売り渡したものであった。

しかし、Xが入居してみると、本件物件には七〇分の一の傾斜があり、床面にゴルフボ