

最近の判例から (3)－デート商法－

いわゆるデート商法によりマンション購入契約をさせられたとする買主の損害賠償請求が一部認容された事例

(東京地判 平26・4・1 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

マンションの買主が、婚活サイトで知り合った者の言葉巧みな話術で好意を抱かされ、これにつけ込まれて購入するに至ったとして、同人、当該物件を紹介した会社及び同社の代表者に対して売買代金、諸費用及び弁護士費用等の支払を求めた事案において、これら3者の共同不法行為責任を認め、売買代金と諸費用の合計額から当該マンションの現存価値を差し引いた金額及びそれと相当因果関係のある弁護士費用に限り請求が認容された事例（東京地裁 平成26年4月1日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告：昭和44年生まれ的女性）は平成20年頃、Y1（被告：昭和50年生まれ男性）は平成23年5月頃、それぞれインターネット上のいわゆる婚活サイトに自己のプロフィールを登録した。Y1は、婚姻歴があったが、婚姻歴はないと虚偽の記載をし、子がいることも秘匿していた。

XとY1は、平成23年5月下旬以降、メールによる交信を行うようになり、同年7月2日、初めて待ち合わせをして食事をし、Xは、Y1を結婚相手として強く意識した。

XとY1は、同月7日にも会い、Y1は、次に会う際には、売主a社の依頼を受けて本件マンションの営業活動を行っていたY2社（被告：Y1はY2社の本部長）に寄ってほしい旨を述べ、Xはこれに応じた。その後、Xは、Y2社を訪れ、Y1は、数時間にわた

りマンション経営を強く勧めるプレゼンテーションを行った。その際、Y1は、Xが持参した源泉徴収票をもとに、提案書も作成している。

XとY1は、その後も毎日メールや電話で連絡を取り合い、同月13日には、Xは、Y1とともに金融機関への提出書類の取得を行った。

XとY1は、同月15日にもY2社で会い、Xは、Y1の後輩社員からも、数時間にわたり、マンション経営を強く勧められた。

同月21日、Xは、Y1に付き添われて売主a社の担当者と喫茶店で会って契約の締結手続きを行い、b銀行で融資を申し込み、同月29日には本件売買契約に関する融資の実行がなされた。

Xは、Y1に対し、本件売買契約の締結後、繰り返し会うことを求めたが、平成24年1月に1度だけ2人で会ったほかは会うことはなく、Xの確定申告手続の協力の求めや転売の可能性の問い合わせについても、Y1は応じることがなかった。

Xは、Y1の言葉巧みな話術で好意を抱かされ、これにつけ込まれて本件マンションを購入するに至った、Y1らの行為は組織ぐるみであるとして、Y1、Y2社及びY2社の代表者Y3に対して、勧誘により支出した金員、慰謝料及び弁護士費用の相当額等合計3261万円余の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を

一部認容した。

(1) Xは、Y1の勧誘に躊躇なく応じ、本件売買契約の締結をしたものと認められる。また、XとY1は、数回食事をともにした以外には、男女の関係に至ったと認められる事情を認めることができない。しかしながら、本件売買契約に至るまでのXとY1との状況等を鑑みると、通常の交友関係や商取引を超えて、極めて密接な関係と言わざるを得ない。また、Xが、Y1に対し恋愛感情を抱いており、同人との将来の結婚生活に資するものと誤信して、本件売買契約の締結を決意したとの供述を採用することができる。

そして、本件マンションの売買価格は2580万円である一方で、現在の処分価格はせいぜい1100万円程度にとどまること、Y1は、本件売買契約の締結後は、Xに対し誠実に応対していないことなどに鑑みると、Y1においては、Xの誤信を利用する認識（すなわち故意）があったと認めることができ、違法であることは明らかである。よって、Y1は、Xに対し、不法行為責任を負うといえる。

(2) Y1らが認めているとおり、本件売買契約の勧誘行為は、Y2社の業務行為として行っており、当時、Y1は、Y2社の業務を統括する立場にあったことなどの事実も認められる。そして、Y2社は、本件売買契約の関与について、Xに対してはコンサルタント業務、a社に対しては紹介者として、不明瞭な関与形態を主張し、その業務の適法性について具体的な主張立証も行っていない。

そうすると、本件売買契約については、少なくともY2社が組織的に関与したものととして、その責任を否定することはできないといふべきであり、Y1とともに共同不法行為責任を負うといえる。

(3) Y3が、Y1の本件売買契約の勧誘行為への直接的な関与をしたと認めるに足りる証

拠はない。しかし、Y3は、当時、Y2社の株式を100%所有し、その業務を実質的に統括していたことが認められ、さらに、Y2社の業務やコンプライアンス体制について積極的に反証することをしていないことなどを併せ考慮すると、Y3が、Y1及びY2社とともに、会社法429条1項に基づいて、損害賠償責任を負うというべきである。

(4) Xは、本件マンションの売買代金として2580万円のほか、諸費用81万円余の合計2661万円余の支出をしたことが認められ、2661万円余から少なくとも本件マンションの評価額1100万円を控除した1561万円余をXの損害と認めるのが相当である。Xが受けた本件損害額と相当因果関係の認められる弁護士費用は少なくとも損害額の1割を下らないと認め、Y1らはXに対し、156万円余を支払うのが相当である。その余の請求は理由がないので棄却する。

3 まとめ

国民生活センターによれば、婚活サイトなどを通じたデート商法によって投資用マンションなどを購入させられたとする相談は、2009年度以降急増し、その相談者の7割近くが女性で、30歳代が最も多いという。また、被害に遭えば経済的な負担は大きく、手口に気付いた後の精神的なダメージも大きいとされる。

本件では、被告会社は、売主を紹介した立場にとどまり、仲介業務を行ったわけではないとされるが、仮に宅建業者である場合には、宅建業法65条（指示及び業務の停止）あるいは66条（免許の取消し）に基づき、厳しい監督（行政）処分がなされるものと思われる。

(調査研究部次長)