
最近の判例から (3)－悪質な勧誘行為－

悪質な勧誘行為により投資用マンションの契約を締結した買主が、融資を受けた金融機関に対し、金銭消費貸借契約に基づく返還債務の不存在確認を求めたが否認された事例

(東京地判 平26・10・30 金商1459-52) 村川 隆生

婚活サイトで知り合った者からの悪質な勧誘により投資用マンションを購入した買主が、投資勧誘した者に対し不法行為に基づく損害の賠償を求め、融資をした金融機関に対しては、金銭消費貸借契約に基づく返還債務の不存在の確認を求めた事案において、勧誘行為者の不法行為責任は認められたが、金銭消費貸借契約の取消し及び無効主張は否認した事例（東京地裁 平成26年10月30日判決 一部認容・一部棄却 金融・商事判例1459号52頁）

1 事案の概要

X（原告）は、平成24年10月、結婚紹介所のウェブサイトに登録した。同年11月上旬、会員登録していたY2（被告）からメールの連絡を受け、その後、食事等もするようになった。同年12月5日、食事をした際、Y2から不動産投資していることを聞かされた。同月15日、Y2から「自分がついているので信用してほしい」などといわれ、投資用マンションの購入をすすめられた。Xは、Y2に好意を抱いており、「不安もあるけど、やってみようかな」などと答えた。

同月24日、Xは、喫茶店でY2の立会いのもと、宅建業者a社の担当者から重要事項説明書、売買代金を2570万円、融資利用額を2310万とするワンルームマンションの売買契約書及びサブリース契約書の提示を受け、署名押印し、手付として10万円を支払った。そ

の後、Xは、融資手続のために銀行Y1（被告）に赴き、金銭消費貸借契約（本件消費貸借契約）を締結し、同時に、本件消費貸借契約と本件売買契約が「法的に別個・独立の契約である」ことについて「説明を受け、理解をしていること」を確認した旨が記載された確認書に署名し、実印を押印してY1に交付した。

その後、Y2からの連絡が少なくなったことから、Y2の指定したFAX番号をインターネットで調べたところ、同番号はb社のもものと分かり、b社の従業員と「出会い系サイト」で知り合って投資用不動産をすすめられたと述べる者が複数いることを知った。

Xは、弁護士と相談し、a社に対し、クーリングオフで本件売買契約を解除する旨を通知し、Y1に対し、消費者契約法に基づき、本件消費貸借契約を取り消す意思表示をした。

a社とは、訴訟上の和解により、未払いの売買代金残債務250万円の支払を免れるとともに、和解金として220万円の支払を受けた。

Xは、Y2に対し、不法行為に基づき損害賠償を求め、Y1に対しては、本件消費貸借契約に基づく元金2310万円の債務不存在の確認を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判断して、Y2に対する不法行為に基づく損害賠償請求の一部を認

容したが、被告銀行に対する請求は棄却した。

(1) Y 2の不法行為について

被告Y 2は、同被告に好意を抱いていた原告の交際に対する期待を利用し、原告に冷静な判断をさせる機会や情報を十分に与えないままに本件取引を行わせたというべきであって、財産的利益に関する十分な意思決定の機会を奪ったのみならず、原告の交際や結婚を願望する気持ちを殊更に利用し、かかる恋愛心理等を逆手にとって、上記勧誘が原告の人格的利益への侵害をも伴うものであることを十分認識しながら、投資適格が高いとはいえないマンションの購入を決意させたというべきであるから、被告Y 2の上記勧誘行為は、信義誠実の原則に著しく違反するものとして慰謝料請求権の発生を肯認し得る違法行為と評価することが相当である。

(2) 金銭消費貸借契約の取消事由について

被告銀行Y 1は、a社ないし被告Y 2を通じて入手した原告に関する書類について、自ら与信審査等をした上で、契約締結時において、原告に対し、本件消費貸借契約の申込みの意思、内容等をも確認して契約締結手続を行っていることが認められるのであって、かかる事実関係に照らすと、原告の指摘を踏まえても、被告銀行Y 1と被告Y 2ないしa社との関係について、原告が主張するような密接な関係があったということは困難である。

(3) 金銭消費貸借契約の無効事由について

認定事実によれば、本件消費貸借契約と本件売買契約は、原告の指摘するとおり、経済的、実質的に密接な関係にあるということができるところ、本件売買契約が無効とされる場合には、売主と貸主との関係、売主の本件消費貸借契約手続への関与の内容及び程度、売主の公序良俗に反する行為についての貸主の認識の有無、程度等に照らし、売主による公序良俗違反の行為の結果を貸主に帰せし

め、売買契約と一体的に金銭消費貸借契約についてもその効力を否定することを信義則上相当とする特段の事情がある場合には、本件消費貸借契約も無効となると解するのが相当である。確かに、被告Y 2が恋愛心理等を逆手にとり、原告の交際に対する期待を利用して本件売買契約を勧誘したことについて不法行為が成立するものの、前記認定事実を照らすと、原告は、本件売買契約の内容を十分理解して契約を締結したというほかはなく、同契約自体が公序良俗に違反し直ちに無効になるということは困難である。

3 まとめ

原告は、予備的請求として、「被告銀行には、本件消費貸借契約の内容のみならず、本件取引が明らかに合理性を欠き、原告が損害を被る虞が極めて高いことについて、説明すべき信義則上の義務があった」として損害金の請求をしているが、これについても、被告銀行は、本件取引が被告Y 2及び宅建業者a社による「詐欺的商法」によるものであることを知っていたとは認められないとして、被告銀行に、損害賠償義務を負うような説明義務違反もないと判示している。

RETIO97-90掲載の「デット商法」と類似の事例であるが、融資をした金融機関に対しても、消費貸借契約の取消し・無効を主張した点で異なる。金融機関も含めて被告らはグルではないかと疑念を裁判上で争ったものである。

悪質な勧誘等による投資用マンションに係る消費者トラブルは少なくないことから、金融機関においても、投資用物件販売事業者の信頼性等も勘案して審査を行うなど、トラブルの未然防止に協力願えば幸いである。

(調査研究部 首席主任 研究員)