

最近の判例から (5)－不当な勧誘による不動産売却－

## 不当な勧誘により不動産を購入した買主が、売主業者と代表者及びその従業員に求めた損害賠償が認められた事例

(東京地判 平29・11・20 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

宅建業者から不動産を購入した21歳の買主が、負担なく利益が確実に得られるかのような勧誘を受け、その結果多額の債務を負わされたなどとして、売主である宅建業者、同社の代表者及びその従業員並びに媒介業者及びその代表者に対して、不法行為による損害賠償請求権に基づき損害金の支払いを求めた事案において、売主と代表者及びその従業員に対する請求がほぼ認められ、媒介業者及びその代表者に対する請求は棄却された事例 (東京地裁 平成29年11月20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) は、平成3年生まれ (平成24年11月当時21歳) であり、高校中退後アルバイトをしている。

Y2 (被告) は、宅建業者であるY1社 (被告) の代表者であり、Y3 (被告) は、平成24年当時、Y1の従業員として勤務していた。

Y4社 (被告) は宅建業者であり、Y5 (被告) は、Y4の代表者である。

本件不動産は、平成24年11月29日当時、登記簿上Aが所有者とされ、Aが同日、Y1に1830万円で売り、Y1は同日、Xに2910万円で売却した (本件契約)。Y4は、本件契約について、媒介業者として関与した。

Xは、同日、C信用組合から2900万円の住宅ローン貸付けを受けたが、貸付けを受けるに当たっては、Bが連帯保証人となった。

Cは、本件住宅ローン債務の支払いが滞っ

たことから、競売手続を申し立て、平成27年5月、本件不動産の所有権は、担保不動産競売により第三者に移転した。

Cは、配当金を受領しても、本件住宅ローン債務の全ての弁済を受けるに不足していたため、X及びBを被告とする訴訟を提起したところ、平成28年3月、Bが200万円をCに支払ったことにより、Cはその余の支払義務を免除し、XはCに対し、残元本655万円余を分割で支払うこと等を内容とする和解をした。

Xは、Y3はXに対し、負担なく利益が確実に得られるかのような断定的判断の提供をし、相場よりも相当高額な価格で本件不動産を購入させた。また、Xとは無関係であったBをいとは名乗らせ、Xに収入を偽るよう指導するなどし、最終的にはXに多額の債務を負わせたなどと主張して、Y1らに対して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、弁護士費用を含め940万円余等の支払いを求めて提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 売主Y1、その代表者Y2及びその従業員Y3について

認定事実を総合すると、「本件不動産を取得し、後にこれを転売して数百万円のもうけが出たときに、その一部の分け前を与えるから本件不動産をX名義で購入するよう、Y3に勧誘された」などとするXの供述は採用す

ることができる。

Y3の勧誘態様に加え、Cに対して債務を負担するのはあくまでXであって、Y1において何らのリスクもないまま確定的に利益を取得し、また、かかるスキーム実現のために報酬を支払うと騙して、Bを保証人にさせるなどして、Xに本件契約を締結させたY3の行為は、社会通念上逸脱した不法行為に当たるといえるのが相当である。

Y3は、Y1の従業員であり、Xに本件契約を締結するよう勧誘したのは、Y1の事業として行ったものであると認めることができる。そうすると、Y1は、Y3の上記行為について使用者責任を負う。

Y2は、Y1の代表者として、仕入価格及び販売価格をいずれも認識した上で売買契約を締結したものである。かかる事実に加え、Y2は、Y3と共謀して、Y3が投資に関する知識等の乏しい人物を勧誘して投資名目で不動産を購入させていることが認められることに照らせば、Y2は、Y3と意を通じて、Xに対する不法行為に及び、売買金額の差異から諸費用を控除した利益をY1に帰属させたものといえるのが相当である。

## (2) 媒介業者Y4及びその代表者Y5について

Xは、Y4が本件不動産に係る話をY3に仕向けているという事実などから、Y4は、Y3の行為の使用者責任を根拠として、責任を負うべきであると主張するが、Y4がY3に対して指揮監督関係があると認めるに足りる的確な証拠はない。また、Xは、Y5はY3と共謀し、あるいは、少なくとも過失でY3を幫助してXに本件契約を締結させたと主張するが、Y3による不当な勧誘によるXの本件契約の締結について、Y5とY3の間の共謀があったと認めることはできず、Y5がY4の代表者として任務を懈怠し、また、

かかる懈怠に悪意又は重過失があるということもできない。

## (3) Xの損害について

Xは、Cとの間における和解手続によって、655万円余の債務負担を確認し、その分割支払を継続している。また、Bは、Cに対し、本件住宅ローン債務の保証人として、200万円を支払ったものであるから、主債務者であるXに対し、求償権を取得したものであるところ、Xは、かかる債務負担を余儀なくされたことについて同額の損害を負っているといえることができる。以上の合計額は855万円余となるどころ、その約8%である68万円をもって、Xの弁護士費用といえるのが相当である。

これらを加算すると、合計923万円余となる。(なお、本件では、Y3には、X名義のクレジットカードの不正使用があったとして、別途75万円余の損害賠償が認められている。)

## 3 まとめ

投資用物件への強引な勧誘については、従来から行政機関等により注意が呼びかけられており、本年（平成31年）3月には、国民生活センターから、20代に対する投資用マンションの強引な勧誘の増加について、注意喚起が行われたところである。

また、不動産業者らの勧誘により、20代の若者等が、本来投資用なのに居住用と偽って、住宅ローンを不正に利用したとする事案も報道されている。

消費者においては、このような投資用マンション等の強引な勧誘に対して、改めて特段の注意を払うとともに、宅建業者においても、当然ながら、社会通念を逸脱した不法行為は厳に慎むことが不可欠である。

なお、本件と類似の事例として、東京地判平27・3・18 (RETIO102-110) などがある。

(調査研究部次長)