

最近の裁判例から (2)－投資用マンションの違法勧誘－

投資用マンション売主に違法な勧誘があったとした買主の損害賠償請求が、過失相殺のうえ認められた事例

(東京高判 令和元・9・26 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

売主宅建業者から投資用マンション2室を購入した買主が、売主に違法な勧誘行為があったとして損害賠償請求した事案において、その請求が一部認容された事例（東京高裁令和元年9月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（被控訴人 原審原告）は、売主Y（控訴人 原審被告 宅建業者）からマンション投資の勧誘の電話を受け、平成23年6月20日、Yと面会した。Yは、投資用マンションA号室の投資の計算例を示した上、毎月の家賃手取額とローン返済額・管理費との差額、節税効果など、マンション投資のメリットを強調して勧誘した。他方、空室リスク、家賃滞納リスク、価格下落リスク、金利上昇リスク等を分かりやすく説明することはなかった。

Xは、Yの勧誘を受けて、平成23年6月30日、Yから、Yのあっせんする提携ローンを利用してA号室を購入した。

Yは、提携ローンの融資上限額（売買代金の90%相当額）を超える融資金を受けさせるため、売買契約書の売買代金は2400万円とする一方、Xとの間では2210万円に変更する旨の価格変更合意書を作成することにより、Xに2160万円の融資を受けさせていた。そして、融資金2160万円とXの自己資金150万円は、売買代金2210万円と諸費用90万円余に充てられた。

Xは、A号室を購入したことで預貯金残高がほとんどなくなっていたが、Yは、同じ投資用マンションのB号室について、A号室と同様の方法で勧誘し、平成23年8月26日、Xは、Yから、Yのあっせんする提携ローンを利用してB号室を購入した。

この時、Xの自己資金は1万円しかなかったことから、Yは、提携ローンの融資上限額（売買代金の90%相当額）を超える融資金を受けさせるため、売買契約書の売買代金は2510万円とする一方、Xとの間では2160万円に変更する旨の価格変更合意書を作成することにより、Xに2250万円の融資を受けさせていた。そして、融資金2250万円とXの自己資金1万円は、売買代金2160万円と諸費用90万円余に充てられた。

Xは、Yとの間でサブリース契約を締結したこともあり、しばらくは、Yの説明通り、毎月の家賃手取額とローン返済額・管理費との差額1万円弱を毎月負担すれば足りていたが、B号室の入居者の退去により家賃が入ってこなくなったことに不安を感じ、弁護士に相談したところ、Yに違法な勧誘行為があり、法的責任を追及し得る可能性が高い旨の説明を受けた。そこで、Xは、Yに対し、不利益事実の不告知、詐欺的な勧誘、断定的判断の提供、説明義務違反があったとして、A号室につき440万円余、B号室につき354万円余の損害賠償を求めて提訴した。

(Xは、仲介業者の関与により、A号室を1900万円で、B号室を1920万円で売却するこ

とができた)

原審は、Yの説明義務違反を認め、また、Xに4割相当の過失があるとして、Xの請求について438万円余の損害賠償を認容した。これに対し、Yは、原判決の取消しを求めて控訴し、Xも賠償額の増額を求めて付帯控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、原審同様、Yの違法行為を認め、XのYに対する請求を一部認容した。

(勧誘行為の違法性)

Yの勧誘は、Xが主張する不利益事実の不告知、詐欺的な勧誘、断定的判断の提供があったとまではいえないが、これまで不動産の購入や投資を一切経験したことがなく、自己資金も僅か150万円程度にすぎないXに対し、多額のローン債務を負担させてまで各2000万円超のマンション投資を勧誘するYとしては、少なくともマンション投資についての空室リスク、家賃滞納リスク、価格下落リスク、金利上昇リスク等を分かりやすく説明すべき注意義務を負っていたというべきである。ところが、Yはかかる説明を怠っており、本件勧誘には違法行為(説明義務違反)があったといえる。

(損害額)

A号室、B号室の客観的価値については、仲介業者の関与によりXから第三者に売却された価格、すなわちA号室が1900万円、B号室が1920万円を相当と認める。また、購入代金と諸費用に加え、不動産取得税も出損とする。したがって、Xの損害は次式のとおりとなる。

A号室 購入代金2210万円+諸費用86万円余+不動産取得税14万円余-客観的価値1900万円=410万円余

B号室 購入代金2160万円+諸費用87万円

余+不動産取得税14万円余-客観的価値1920万円=342万円余

もっとも、Yの勧誘に違法行為があったとしても、Xは、相応の社会経験を有しており、自己資金が乏しいことも自覚していたのであって、Xが署名押印した告知書兼確認書の記載(不動産価格が変動すること、賃料収入は保証されないことなど)等を通じて投資用マンション購入に伴う危険性を認識する契機は十分にあったというべきであるから、4割の過失相殺をすることが相当である。

したがって、Xの請求は、A号室については、410万円余からその4割を減じた246万円余、B号室については、342万円余からその4割を減じた205万円余を限度で認容する。

3 まとめ

当機構の電話相談では、投資用マンションの購入について、若年層から多くのトラブル相談が寄せられている。相談内容は勧誘に関するものが大半であり、本事案のような説明内容に関するものに加え、自宅や職場に来訪され、長時間にわたって執拗な勧誘を受けたというものも多い。

また、本事案では、偽って、実際の売買価格よりも高額な金額を記載した売買契約書を金融機関に提出し、過大な融資金を引き出しているが、投資用マンションをめぐるのは、昨年、事業用であるのに居住用と偽って、金融機関から低金利の住宅ローンを引き出す事案が社会問題化した。

いずれにしても、投資用マンションの購入に当たっては、納得できるまで十分な説明を受けることや、購入する意思がない場合には勇気を持って断ること等が必要である。

(調査研究部調査役)