

最近の裁判例から (15) – 賃貸人の義務 –

詐欺行為を行った法人に事務所を貸した賃貸人やその代表者らに対する詐欺被害者からの損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令 2・3・9 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

詐欺被害に遭った個人（複数）が、詐欺行為を行った法人、その代表者、その営業部長、及びその法人が賃借し、本店として使用していた建物の転貸人、その代表者、その取締役（建物所有者）らに対して、共同不法行為責任等に基づく損害賠償を求め、建物賃貸人らに対する請求は棄却された事例（東京地裁令和 2 年 3 月 9 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年12月、Y 1 社（被告・法人）は、Y 4 社（被告・法人・不動産賃貸業）と、Y 5（被告・個人・Y 4 社取締役）が所有する東京都 a 区内に所在するマンションの一室（本物件）を賃借する契約（本契約）を締結し、本物件を本店として、事業活動を行っていた。また同月、Y 2（被告・個人・Y 1 社営業部長）は、Y 7 社（被告・法人）名義で通信会社と契約されている携帯電話回線（本件回線）を Y 4 社からレンタルする契約を締結した。

平成29年頃、Y 2 は、レアメタル等の先物取引を行えば、確実に多額の利益が得られる、として X ら（原告・個人16人）を勧誘し、X らに Y 1 社との間で係る先物取引の仲介委託契約を締結させ、金員を預託させた（本件詐欺行為）。Y 2 は、その勧誘にあたり、本件回線を使用していた。

同年12月頃、Y 1 社は本契約の解除を Y 4 社に申し入れて退去し、X らは Y 1 社との連絡が取れなくなり、X らが預託していた金員が

払い戻されない状態になった。

平成30年 5 月、X らは未返還の金員（計 6065 万円余）の支払いを求めて、Y 2 に対しては不法行為に、Y 1 社に対しては使用者責任に、Y 3（被告・個人・Y 1 社代表取締役）に対しては共同不法行為等にそれぞれ基づき、Y 4 社・Y 5・Y 7 社に対しても本件詐欺行為を幫助したとして、共同不法行為等に基づき、本訴を提起した。その後平成31年 2 月に、Y 6（被告・個人・Y 4 社代表取締役）に対しても同様に提訴した。

令和 2 年 1 月、公示送達による呼出しを受けても出頭しなかった Y 1 社・Y 2・Y 3 に対する請求を全て認容する判決が言渡された。

一方 Y 4 社らは、①本物件は、Y 6 の知人の紹介により Y 1 社に賃貸することとしたものであり、②本件回線については、Y 4 社は従前より携帯電話のレンタル事業を営んでいたところ、自社で保有できる回線数に制限があったことから、Y 7 社が保有する本件回線の運用を受託し、これを通信会社から求められている本人確認手続きを行ったうえで Y 2 にレンタルしたものであり、本物件や本件回線が、本件詐欺行為に使用されることを知っていた、または知り得たものではなく、過失はないとして争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X らの Y 4 社らに対する請求を棄却した。

(Y 4 社・Y 5・Y 6 の共同不法行為責任)

Xらは、Y4社が本物件をY1社に賃貸することとした経緯に説得的な説明がなされていないと主張するが、Y6の知人の紹介で本物件をY1社に賃貸したというY6の説明に、本物件が本件詐欺行為に利用されることをY4社らが知っていたとの疑いを生じさせるほどの不自然さはない。

またXらは、本件携帯電話についても、Y4社がY7社から契約名義を借りていること等について説得的な説明がなされていないと主張するが、①Y4社は、平成25年以前から携帯電話回線のレンタル事業を行っていたところ、自社名義で保有することができる携帯電話回線数には上限があり、その不足分を補うためY7社から本件回線を含む複数の携帯電話回線の提供を受けていたこと、②Y4社は、Y2の本人確認手続きを行って本件回線をレンタルし、平成29年末頃までその利用料も問題なく支払われていたこと、から本件回線が本件詐欺行為に使用されることを知っていたといえるほどの不自然な点は見られない。

(Y7社の共同不法行為責任)

Xらは、Y7社は本件回線をY4社に提供するにあたり、これが不正利用されないような対策を講じず、運用を委託し続けたことから、本件詐欺行為に本件回線が使用されることを知っていた、もしくは知り得たと主張する。

しかしながら、Y7社がY4社に本件回線の運用を委託した際に、Y4社が本件回線を不正に利用するおそれがあったと窺わせる事情があったとは認められない。

(結論)

よって、Xらの請求はいずれも理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本件は、詐欺行為を行った者への建物等の賃貸人に対する詐欺被害者らによる損害賠償請求が棄却された事例である。

一般的に、賃貸人は賃貸するにあたり、賃借人について一定の審査を行うであろうが、賃借人の業務内容や活動の状況を詳らかに把握することは困難であると考えられることから、係る判断になったものと考えられる。

賃貸した建物が犯罪行為に使用されたことに関するものとしては、賃借した事務所の住所が振込め詐欺関連のものとして警察庁ホームページで公開されていたことについて、賃借人による賃貸人や媒介業者への損害賠償請求が棄却された事例（東京地裁 平27・9・1 RETIO105-100）がある。

一方で、原野商法を行った宅建業者が事務所を賃借した際に保証人となった個人株主に対する被害者からの損害賠償請求について、個人株主は当該業者の詐欺行為について予見可能であったとして、請求が認められた事例（東京地裁 平30・10・4 RETIO121-158）も見られるので、併せて参考にしていただきたい。

(調査研究部主任研究員)