

## 最近の裁判例から (10) - 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購入代金全額の損害賠償請求が認容された事例

(東京地判 令 3・7・20 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

SNSで知り合った者から勧誘を受け、市場価格と比して異常に高額で自宅及び投資用として複数のマンションを購入させられ、売買代金相当額の損害を被ったとして、買主が、それらの購入にあたり、コンサルを行ったり、売主となった宅建業者に対してその賠償等を求めた事案において、買主の請求がほぼ認められた事例（東京地裁 令和3年7月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成27年2月、X（原告・個人）は、AからSNSのメッセージを受け取り、連絡を取るようになり、共に食事をしたりするようになった。その後、XはAに交際を希望する旨申し入れたが、Aはこれに明確な回答をしなかった。

同年7月頃から、XはAから不動産投資の勧誘を受けるようになり、同年10月には、その求めに応じて、Aに源泉徴収票の写しを交付した。さらに翌月には、Xは、A及びAの勤務先のY社（被告・宅建業者）執行役員と面会し、両名から不動産投資の勧誘を受けた。

平成28年3月20日、XはB社の媒介により、C社との間で、自宅用として昭和63年築の中古分譲マンション（物件①）を3280万円で購入する契約（契約①）を締結し、同年4月に引渡しを受け、これを賃貸することとした。

また、同月27日にXはB社の媒介により、D社から昭和63年築の投資用マンション（物件②）を3600万円で購入する契約（契約②）

を締結し、同年5月に引渡しを受けた。

同年4月、XはY社にて、Y社との物件①及び物件②に関する不動産コンサルティング業務委託契約書に署名押印し、その報酬としてY社に200万円を支払った。

同年10月に、XはY社と昭和62年築の投資用マンション（物件③、物件①～③を合わせて「各物件」という）を1200万円で購入する契約（契約③、契約①～③を合わせて「各契約」という）を締結し、同月に引渡しを受けた。

Xは、各物件の賃料収入からローン返済等の支出を差引いた持出し金額の合計が、月額6万円余～16万円余になっていたことから、徐々に不安を覚えるようになり、平成30年2月頃にY社に各物件の買取りを求めたものの、これを拒否された。その後Xは弁護士に相談し、同年4月にその弁護士を通じて他の宅建業者に各物件の価格査定を依頼したところ、いずれも市場価格は購入価格の50～60%程度に過ぎないとの結果が示された。

Xは、その後もY社に各物件の買取りを求めたものの、Y社はこれに応じなかったことから、平成30年10月、Y社に対して、各物件の購入価額、Y社に支払ったコンサル報酬、購入に要した費用、慰謝料等として9641万円余の支払いを求めて提訴した。

これに対してY社は、Xの求めに応じて相談に乗っただけで不当な勧誘はしていない、XとAが知り合ったときにAはY社の従業員ではなかった、等として争った。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのY社に対する慰謝料以外の請求を認容した。

(Aの不法行為の有無)

Xの各物件の購入価格の合計は、7981万円余であるのに対し、各契約から約1年半～2年後の各物件の査定価格は合計3760万円にとどまり、各契約の価格は、市場価格に照らして不相当に高額なものであったと言える。また、各物件の収支も月額合計6万円以上のマイナスで、この状態が相当期間継続、もしくは悪化することも見込まれる。

またAは、Xと知り合って間もなくXに源泉徴収票の開示を求める等不動産投資の勧誘を行い、Xから交際を求められると明確な回答を避け、不動産投資の勧誘を継続し、さらにXが各契約についての融資を受けさせるために改ざんした源泉徴収票を金融機関に提出したことが認められる。

よって、Aの上記勧誘行為は、社会通念上容認し得る限度を超え、不法行為に該当する。(Y社の使用者責任)

Y社は、契約①及び契約②について、Xとの間で不動産コンサルティング業務委託契約を締結してこれに基づく報酬を收受し、契約③については、自ら売主として契約を締結しており、AはY社の業務執行としてこれらの勧誘を行ったことは明らかであり、Y社は民法715条1項に基づく使用者責任を負う。

(Xの損害の有無及びその額)

Xは、Aの不法行為によって、各契約を締結し、売買代金として7981万円余、Y社に対するコンサル報酬として200万円、その他購入に要した費用等として83万円余(合計8264万円余)を支払っており、これに弁護士費用826万円余を加えた9091万円余について、Y社はXに対して支払い義務を負う。ただし、

この金銭賠償によりXの精神的損害は慰謝されると認められ、慰謝料請求は認められない。

なお、Y社は、各物件の市場価格相当がXの損害額から控除されるべきとも主張するが、Aの不法行為は反倫理的なものであり、これを控除することは相当でない。

## 3 まとめ

本件は、いわゆるデイト商法により投資用等のマンションを購入させられた被害者による売主等であった宅建業者に対する損害賠償請求がほぼ全面的に認容された事例である。

国民生活センターからも同様の被害についての相談が各地の消費生活センターにも寄せられているとして、必要以上の個人情報提供や、契約締結には慎重な判断を促す内容の注意喚起のプレスリリースが出されており、同種の被害は少なくないものと思われる。

本年(令和4年)4月から成年年齢が18歳に引き下げられており、同様の被害にあう者が若年化することも懸念される。これに関しては、国土交通省から不動産関係団体に、「成年年齢引下げ後に成年に達した若年者に対する適切な対応について」と題する協力依頼文書が施行前の3月14日に発出されており、「会員事業者に対し、成年に達した若年者に対する適切な対応の呼びかけ」を行うよう求められている。

なお、同種の詐欺被害に係る被害者からの請求が認容された事例として東京地判平26・4・1(RETIO97-90)、東京高判平27・5・26(判例時報2280-69)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)