

最近の判例から (3)－原野商法二次被害－

虚偽の事実を告げられ、殆ど価値のない山林等を購入させられたとする買主の損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平27・11・30 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

一人暮らしの買主宅を相次いで訪問し、価値の無い原野や山林等を「価値が上がるから購入したほうが良い」などと勧誘し、長期に渡り、合計9筆の土地の購入・売却を繰り返させ損害を負わせたとして、当該買主が、売主及びその代表者等に対して、不法行為責任、会社法429条1項等に基づく損害賠償を求めた事案において、買主の主張を認め、その請求をすべて認容した事例（東京地裁 平成27年11月30日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（昭和6年生まれの一般消費者：原告）の訴状によれば、本件の請求原因の概要は以下のとおり。

平成25年4月、Y1（不動産業者：被告）は、X宅において、訴外担当者を介して、当時Xが保有していた別の物件を「売ってあげる、そのためには250万円がいる」「代わりにもっと高く売れる土地がある」等として、Xに250万円で土地1を購入させ、同年5月には、土地2を335万円で購入させた。

Y1は、同年6月、土地1と土地2を引き取り、翌年5月頃には売却して1600万円が入る等として、土地3を購入させて260万円を支払わせ、さらに同年9月には、土地3は買い手がローンを組みずに売却予定が長引く、土地3を引き取るので、代わりに180万円を追加して土地4を契約したらどうか等と持ちかけ、180万円を支払わせた。

平成26年5月、Y2（不動産業者：被告）は、土地4を引き取るので、300万円を支払ってくれば土地5及び6を渡す、同年8月に2550万円入る等として、Xに300万円を支払わせ、土地4を売却させ、土地5及び6を購入させた。

同年6月、Y2とY4（不動産業者：被告）が一緒にX宅を訪れ、「土地7を250万円で買わないか」「8月に2550万円を持ってくる」等として、Y4がXに、250万円支払わせたが、同年8月、Y4がX宅を訪れ、「2550万円を渡すという話は駄目になった」「300万円払って、土地8を買えば、1520万円保証する」等として、Xに300万円を支払わせ、土地5から7を売却させて土地8を購入させた。

同年10月、Y4は、「平成26年11月25日頃に2400万円入る土地（土地9）がある」「300万円必要」等として、Xに、Y4の担当者と称するA（その後Y4にAという者はいないと告げられている）に200万円、翌日にはY4に150万円を支払わせた。

なお、土地1～9は、固定資産評価額が土地2が49万円余、土地4は95万円余、土地9は30万円余、そのほかは千円余から1万数千円余で、値上がりの見込みのない、山林、原野、雑種地であり、Y1らは約束した金銭をXに支払わなかった。

Xは、平成26年12月、Y1、Y2及びY4に対し特定商取引法に基づくクーリング・オフの意思表示等をした上、Y1に対して1025万円、Y2及びY3（Y2の代表者）に対し

て300万円、Y 4 及び Y 5（Y 4 の代表者）に対して700万円の不当利得返還及び不法行為等に基づく損害賠償を求め、Y 4 に対して土地 8 及び土地 9 の所有権移転登記の抹消登記手続きを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X の請求を認容した。

(1) Y 1 は、請求原因事実は全て知らないとして述べてこれを争うが、それ以上の主張、立証を行わない。そこで検討すると、証拠及び弁論の全趣旨によれば、請求原因事実の全てを優に認定できる。

(2) Y 2 は、適式の呼出しを受けながら本件口頭弁論期日に出頭せず、答弁書その他の準備書面も提出しないから、請求原因を争うことを明らかにしないものと認め、これを自白したものとみなす。

(3) Y 3 は、同人が知的障害者であり判断能力が十分でないことを指摘して、（重）過失があったと認めるのは相当でないし、結果回避可能性もなく損害との因果関係がないとして、損害賠償責任を負わないと主張する。しかし、Y 3 の知的障害については、障害の程度が高いとは認められず、Y 2 の代表取締役就任すること自体は認識していたことが認められ、Y 3 には共同不法行為が成立すると見ざるを得ない。また、Y 3 は、Y 2 の代表取締役としての善管注意義務を著しく欠いていたというほかなく、同人に会社法429条1項の重過失が認められることも否定できない。

そして、Y 3 の任務懈怠とXの損害との間に相当因果関係があると認めるのが相当である。

したがって、Y 3 の主張には理由がないから、Y 3 は、Y 2 と連帯して、300万円の支払義務を負うべきこととなる。

(4) Y 4 及び Y 5 は、請求原因事実のうち、X から合計700万円を受領した点を否認し、Y 4 が受領した金額は300万円にとどまるとしてこれを争うが、それ以上の主張、立証を行わない。そこで検討すると、証拠及び弁論の全趣旨によれば、X がY 4 に対し合計700万円を支払い、Y 4 がこれを受領したとの事実が優に認定できる。

(6) 以上のとおりであるから、X の請求にはいずれも理由があるからこれらを認容することとする。

3 まとめ

本件は、高額な土地の交換差金等を繰り返して請求する典型的な原野商法二次被害の事例といえるが、合計9筆にも及ぶ土地の購入・売却を長期に渡って繰り返させた極端なケースともいえよう。

本件の被告らは、請求原因事実は全て知らないとして争う以上の主張、立証を行っておらず、原告の請求がすべて認められている。

原野商法によるトラブルを未然に防ぐため、行政の対応や啓発の一層の充実が期待される場所であるが、本件のようなトラブルが発生した場合、被害者に掛かる負担は決して小さくないと考えられ、怪しいセールトークを鵜呑みにしないなど、消費者側にも適切な対応が望まれる。

なお、原野商法に関しては、ほかに、原野商法を行った不動産業者に土地を売却・仲介した別の不動産業者の幫助責任が認められた事例（大阪高判 平7・5・30 RETIO33-43）、会社ぐるみで行った原野商法による土地の売買について、不動産業者の幹部社員、重要事項説明を行った取引主任者に対する不法行為による損害賠償責任が認められた事例（東京地判 平2・9・25 RETIO19-28）等がある。

（調査研究部次長）