

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第309回）検討報告〉

原野商法被害者による契約の相手方である宅地建物取引業者の専任の宅地建物取引士に対する損害賠償請求が一部認められた事例

＜損害賠償請求事件＞

◎東京高裁 平成31年1月9日判決

平30（ネ）3839号（一部認容・確定）

判例集未登載

調査研究部

（元調査研究部調査役：高橋 兼生）

はじめに

第309回の委員会では、いわゆる原野商法による被害を受けた者による、取引の相手方である宅地建物取引業者の専任の宅地建物取引士に対する損害賠償請求について、その一部が認容された事例（東京高裁 平成31年1月9日判決）を取り上げた。

＜事案の概要＞

本件は、宅建業者C（以下「C社」という）の従業員による原野商法の被害に遭い、損害を被ったとするXが、C社の専任の取引士であるYは、同商法の重要かつ不可欠な一部分を担っていたとして、Yに対して不法行為に基づき、1010万円の損害賠償の支払を求めた事案である。

Yは、知人の依頼でC社の専任の取引士になったに過ぎず、C社が原野商法をしていたことは認識しておらず、勤務実績もなかったことから不法行為責任を負わない旨主張した。第一審では、裁判所が認定したXの損害（484万円）全額について請求が認容されたが、控訴審においては、Yが主張する過失相殺を一部認め、認容額が387万円余に減額された。

委員会では、取引士が名義貸しを行い、その名義が使用されたことによって、第三者に損害が生じた場合の責任等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成）では、本事例等を踏まえ、原野商法被害と宅建業免許及び取引士資格の相関性、名義貸しの問題、原野商法被害の防止のための方策について報告がなされたので、一部紹介する。

＜ワーキング意見＞

○原野商法における宅建業免許と取引士資格について

- ・原野商法を行うにあたり、宅建業者であることや取引士の関与が必須ではないだろうが、宅建業免許を保持していることで、勧誘を受けた消費者がより騙されやすくなる外観の形成に寄与している可能性はあるとは言えよう。
- ・本件では、取引士が名義貸しをしたこと自体で相当不注意であることは否めず、宅建業者と連帯して債務を負うことはやむを得ないのではないか。

- ・業界内でも取引士の名義貸しについての問題意識は、従来は不十分だった印象はある。

○原野商法防止のためには

- ・取引士試験合格後の研修で、名義貸しの禁止について、現在は周知徹底がされているが、より一層の啓蒙は必要であろう。
- ・本件のような取引士個人の責任が追及され、認められる事例が、業界内に伝播・浸透すると、名義貸しについてのリスクが改めて認識され、取引士が職業倫理について一層襟を正すことに繋がるかもしれない。
- ・対象地には、短期間に所有権移転が繰返されるという異常性が見られる。原野商法被害防止のためには、不動産取引にあたって登記記録を確認することやその見方について、消費者に啓発することも有効だろう。
- ・本来、山林・原野といった土地は、相続でもない限り所有権移転がされないことは少ないと思われる。法務局にて、AI等を活用して、異常な所有権移転登記申請が頻繁に起こっていないか監視し、必要に応じて警察と連携して対応することは、できないだろうか。
- ・長く原野商法の被害が続いていることを考えると、消費者行政として、振り込め詐欺並みの注意喚起を、消費者に対して行う必要があるのではないかと。

<事務局意見>

- ・「『専任』とは、原則として、宅建業を営む事務所に常勤して、専ら宅建業に従事する状態をいう。」（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」より）とされており、この「常勤性」と「専従性」の2つの要件を満たさない者が専任の取引士となることは、「名義貸し」にあたる。
- ・名義貸しは宅建業法68条において禁止され

ている行為であり、当該名義が違法行為等
に使用されたことにより、取引を行った第
三者に損害が発生した場合は、共同不法行
為による損害賠償責任を負う可能性が高
い。

- ・他の原野商法に係る裁判例では、違法行為を企図する者が、取引士に対し、本人確認資料や履歴などの情報を詐取する目的で「採用面接」をかたるなどして、巧妙なアプローチをおこなっていた事例も見られたので、ご注意いただきたい。

1. 委員会資料

<当事者>

[原告・被控訴人]

X：個人 山林・原野の売主兼買主

[被告・控訴人]

Y：個人 C社（唯一の）専任の取引士

[その他関係者]

C社：宅地建物取引業者

D社：宅地建物取引業者 既に廃業の模様

A：C社の代表取締役・代表清算人

B：YとA共通の知人

H：Xの姪の夫

<物件概要>

[土地1]

所 在：那須郡那須町（以下省略）

地 番：×××番×

地 目：山林

地 積：267㎡

固定資産税評価額：21万3600円

[土地2]

所 在：那須塩原市（以下省略）

地 番：△△△番△△

地 目：山林

地 積：165㎡

固定資産税評価額：4306円

[土地 3]

所 在：那須塩原市（以下省略）

地 番：□□□□番□□□

地 目：原野

地 積：200㎡

固定資産税評価額：4020円

<判決の内容>

<第一審>

[主文]

- 1 Yは、Xに対し、484万円及びこれに対する平成28年12月3日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 Xのその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを2分し、その1をYの負担とし、その余をXの負担とする。
- 4 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

[請求]

Yは、Xに対し、1010万円及びこれに対する平成28年12月3日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

<控訴審>

[主文]

- 1 原判決主文1項及び2項を次のとおり変更する。
 - (1) Yは、Xに対し、387万2000円及びこれに対する平成28年12月3日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
 - (2) Xのその余の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は、第1、2審を通じてこれを5分し、その2をYの負担とし、その余をXの負担とする。

[請求]

- 1 原判決中控訴人敗訴の部分を取り消す。
- 2 前項の部分につき、被控訴人の請求を棄

却する。

[判決の要旨]

1 当裁判所は原審と異なり、Xの請求は、387万2000円及びこれに対する平成28年12月3日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金支払いを求める限度で理由があり、その余の請求は理由がないと判断する。

そのように判断する理由は、次のとおりである。

[1 認定事実]

(1) Yは、専門学校を卒業後、複数の職種を経て、平成11年4月頃以降、不動産会社で営業等に従事していた。平成15年1月頃には、宅地建物取引主任者の資格を取得し、不動産に係る契約書の作成等に従事したが、平成18年頃、不動産会社を退職した。現在、夫と共に、自宅で飲食店を経営している。

Yは、Bとほぼ同年代であり、その付き合いは20年以上に及び、何かと信頼していた。(2) 平成27年10月頃、Bから、大きな土地取引のために新しく会社を設立したいと考えているが、宅地建物取引士が見つからなくて困っている、1件の契約に関与するだけでいいので協力してほしい旨を依頼された。

Yは、特に不審な点はないものと思い、自宅で飲食店を経営していることから、上記会社のために専任の宅地建物取引士となることはできないことを認識しながら、Bの依頼に応ずることとし、身分証明書及びいわゆる登記されていないことの証明書を用意し、平成27年10月24日、Bの指示を受けてY宅を訪れたAにこれらの書類を交付した。この際、Yは、Aが新会社の社長になることを知った。

(3) C社は、平成27年9月18日に設立の登記がされており、Aが代表取締役役に就任していたが、同年10月30日頃、東京都知事に対し、

宅地建物取引業の免許の申請（以下「本件免許申請」という。）をした。

この申請においては、YがC社における唯一の専任の宅地建物取引士となるものとされており、東京都知事は、平成27年11月頃、本件免許申請に基づき、C社について宅地建物取引業の免許（以下「本件免許」という。）をした。

(4) Yは、Bに進捗状況を確認していたが、宅地建物取引業の免許が得られないといった連絡があるのみであったところ、平成28年1月28日、BからYに、同年2月1日に東京都宅建協会による面接があり、立会を求める旨の連絡があった。

そこで、Yは、平成28年2月1日、BからC社の事務所と教えられた東京都中央区〈以下省略〉所在のビルの一室に赴き、東京都宅建協会の担当者2名の面接を受けた。

(5) その後も、B、AないしC社からは特にYに連絡がなく、平成28年3月26日、YがBに問い合わせると、Bから電話があり、宅地建物取引業の免許が得られたので、同年4月頃から業務を開始する旨伝えられた。そして、同月からは、A名義で、Yに、毎月5万円が送金されるようになり、この送金は1年間続いた。

しかし、上記送金開始後も、Yには何らの連絡もない状態が続き、YがBに問い合わせても、はぐらかすような対応がされ、平成28年9月頃になると、YからBに問い合わせることもなくなった。

(6) Xは、平成28年9月21日、C社の従業員の勧誘に従い、C社との間で、本件土地1売却契約及び本件土地2購入契約を締結し、その頃、売買代金の差額として300万円をC社に支払った。

また、Xは、平成28年12月3日、C社の従業員の勧誘に従い、本件土地2売却契約及び

本件土地3購入契約を締結し、その頃、売買代金の差額として120万円をC社に支払った。

しかし、C社の従業員による上記各勧誘は、いずれも、実質的に無価値の土地に価値があるように欺罔したもので、原野商法に当たるものであったところ、本件土地3購入契約に係る契約書最終頁には、売主欄のC社の記名押印と並んで宅地建物取引士としてのY名義の記名押印があり、「この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。」という記載のある欄にも、宅地建物取引士としてのY名義の記名押印がある。また、本件土地3購入契約に係る重要事項説明書には、冒頭に宅地建物取引士としてのY名義の記名押印があり、末尾9枚目の「頭書宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。」と記載された直下に、Xが署名押印している。

(7) 平成29年4月12日頃、Yに対し、C社の原野商法により被害を受けたとする者から、損害賠償を求める旨の内容証明郵便が届いた。Yは、直ちにBに連絡したところ、B及びAがYの自宅を訪れ、謝罪し、Yに無断で契約書、重要事項説明書等にY名義の記名押印をしたことを認めた。

結局、C社による原野商法について、Yに対しては、Xからのものを含めて5件の損害賠償請求訴訟が提起され、その請求総額は、4000万円を超える。

＜原審判示内容＞

〔2 Yの不法行為責任の有無について〕

(1) 宅地建物取引業(宅建業法2条2号参照)を行うためには、その免許を受けなければならないところ(宅建業法3条)、その免許の申請に当たっては、事務所ごとに置かなければならないとされている専任の宅地建物取引士の氏名を記載し、その者が所定の要件を備

えていることを証する書面を添付しなければならないものとされている（宅建業法4条、31条の3）。

上記1認定事実によれば、Yは、C社が宅地建物取引業の免許を得るため、本来は専任の宅地建物取引士とはなり得ないことを認識しつつ、自己を専任の宅地建物取引士として本件免許申請を行うことを承諾し、必要書類をAに交付したもので、本件免許は、Yの協力があって初めて取得が可能であったと認められる。

そして、上記1認定の事実によれば、C社は、本件土地1から3までを含む複数の土地の売買を行ったものと認められるが、このような土地売買は宅地建物取引業に当たるものであり、本件免許があることにより可能であったと認めることができる。

(2) 上記1認定のとおり、Yは、Bから、新たに設立する会社により行う1件だけの取引への協力を求められていたものであるところ、Yが本件免許申請に必要な書類をAに交付した後、上記会社の設立状況や上記取引の進捗状況については何ら具体的ないし明確な連絡はなく、平成28年3月26日、Yの問合せに答える形で、Bから、本件免許を得たので業務を開始する旨の連絡があり、同年4月以降毎月5万円の送金が始まった後も、上記取引についての連絡はなく、Bに問い合わせてもはぐらかすような対応がされ、同年9月以降はYから問い合わせることもなくなったというのである。

このような経緯を考慮すれば、Yは、自らがC社の唯一の専任の宅地建物取引士として登録されていることを知りながら、その営業内容ないし事業活動について確認することなく、通常であれば、推移の報告をするはずのBがその報告をしないのみならず、これを回避するような態度を示していたことにも不審

の念を抱かず、漫然と毎月5万円の送金を受領しつつ、事態を放置していたものというべきである。

(3) 上記(1)及び(2)の事情を考慮すれば、Yは、遅くともAからの送金が始まって3箇月程度が経過した平成28年7月頃までには、Bの従前の説明に疑念を抱き、東京都宅建協会の面接時に訪れた事務所を再訪するなどしてC社の営業実態を自ら確認したり、場合によってはBないしAにC社における自己の宅地建物取引士としての登録の取消しを求めたりするなどの対応をすべきであり、かつ、そのような対応が可能であったと認めるのが相当である。そして、Yが上記対応をしていれば、同年9月以降に行われたXとC社との本件土地1売却契約その他の土地売買契約が締結されることはなく、XがC社従業員による原野商法の被害に遭うことはなかったと認められる。

(4) これに対し、Yは、不特定多数の一般人を相手に原野商法のような違法・不当な取引行為を行うことを認識、認容していた事実はなく、予見することもできなかった、C社による個々の違法行為はYに無断で行われたものである、直接の違法行為者とYとが同等の責任を負うと解するのは不公平であるなどとし、不法行為責任を負わない旨主張する。

しかし、違法・不当な取引行為を認識、認容していなくても、過失による不法行為は成立し得るのであり、また、Bの協力依頼に応ずることを決めた平成27年10月頃ないしその後しばらくの間はともかく、遅くとも平成28年7月頃の時点においては、同時点までの経緯に照らし、Yにおいて、C社による違法・不当な取引行為の予見ができなかったとは認め難い。

さらに、C社による原野商法がYに無断で行われ、Yは同商法に直接は関与していないからといって、AやC社の従業員とYとの内

部関係における責任割合には差異が生じ得るとしても、同商法の被害者たるXとの関係でYの責任を減免する理由はないというべきである。

したがって、Yの上記主張は採用することができない。

(5) 以上によれば、Yは、Xが本件土地1を失い、本件土地2及び3の売買契約をすることにより合計420万円の出捐をしたことに對し、過失による不法行為責任を免れないと認められる。

《控訴審追加判示内容》

Yは、本件においてYが果たした役割は、結果的にみれば、C社が宅地建者取引業免許を取得するためのものにすぎず、C社が行う個々の取引において重要事項の説明を行うこと等の積極的な役割を担っていたわけではないし、C社側としても、宅地建物取引業免許を取得した後の段階で、Yが宅地建物取引士として、個別の契約締結に際して、何らかの重要な役割を果たすことを期待していたわけでもない。Yは、Xに対する重要事項の説明や契約書のチェックないし記名・押印等の具体的な行為は何ら行っておらず、C社は、Yに対する報告や了承なしにXとの間の取引を進めたのであって、かかるC社の行為についての責任をYが負わされるいわれはないと主張する。

しかしYが本件におけるC社の違法行為に對して果たした役割が直接的でなく限定されたものであったとしても、C社がXに對し違法行為を行うには本件免許が必要であったところ、Yはその取得に協力し、その後本件免許がどのように用いられるかについて確認をせず放置したことにより、C社がXに對し違法行為をすることを可能にしたのであるから、C社の違法行為を幫助したものであるこ

とは明らかである。そして、Yは、自らがC社の唯一の専任の宅地建物取引士として登録されていることを知りながら、その営業内容ないし事業活動について確認することなく、通常であれば、推移の報告をするはずのBがその報告をしないのみならず、これを回避するような態度を示していたことにも不審の念を抱かず、漫然と毎月5万円の送金を受領しつつ、事態を放置していたのであるから、本件免許がC社の違法行為のために用いられていたことを予見することが可能であったというべきところ、これを怠り、C社に對し自己の宅地建物取引士として登録の取消を求めるなどの損害の発生の結果回避も怠ったのであるから、過失による不法行為責任を免れないというべきである。

よって、Yの上記主張は理由がない。

[3 Xの損害ないし過失相殺の要否について]

(1) Xの損害について

ア 上記1及び2の認定、判断等によれば、Xは、Yの不法行為（C社の従業員等との共同不法行為）により、本件土地1を失い、また、本件土地2及び3に係る売買代金差額金名目として合計420万円を出捐し、同額の損害を被ったと認められる。

イ 本件土地1を失ったことによる損害について、Xは、本件土地1の購入代金相当額である498万円である旨主張する。

しかし、証拠によれば、本件土地1は、平成28年7月7日にD社に所有権移転登記がされた後、同月21日に、同月13日売買を原因としてXに所有権移転登記がされ、同月21日の本件土地1売却契約により同年10月3日にC社への所有権移転登記がされると、同日、同年9月30日売買を原因としてEに所有権移転登記がされ、同年11月29日には、同年10月28

日売買を原因として再びC社に所有権移転登記がされるといった来歴の土地であり、平成28年度の固定資産評価額は21万3600円であることが認められる。

このような事情を考慮すれば、Xは、本件土地1についても、原野商法により取得させられたものと推認され、その取得額をもって本件土地1の価格と評価することはできないというべきである。

そして、上記認定の本件土地1の固定資産評価額に照らせば、本件土地1売却契約時の本件土地1の評価額は、20万円を上回らないと認めるのが相当であり、Yの不法行為により本件土地1を失ったことによるXの損害額は、20万円と認められる。

(2) 過失相殺の要否について

ア 認定事実(6)によれば、平成28年12月3日の本件土地2売却契約及び本件土地3購入契約の締結の際に交わされた本件土地3購入契約に係る重要事項説明書には、冒頭に宅地建物取引士としてのYの記名押印があり、末尾(9枚目)の「頭書宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。」と記載された直下に、Xが署名押印していることが認められる。また、平成28年9月21日の本件土地1売却契約及び本件土地2購入契約の際に交わされた本件土地2購入契約に係る重要事項説明書は、証拠として提出されていないが、本件土地3購入契約と本件土地2購入契約は、いずれもC社従業員が一連の原野商法の一環としてXに締結させたものであるから、本件土地2購入契約に際しても、本件土地3購入契約に係る重要事項説明書と同内容の記載のある重要事項説明書がXに交付され、その直下にXが署名押印したと推認される。

本件においては、那須塩原市所在の165㎡

の原野が798万円ないし818万円の、同市所在の200㎡の原野が938万円のそれぞれ価値があるという、一般的な常識からみて強い疑念を抱かざるを得ない評価を前提とした取引がされているが、Xにおいてその価値について裏付けをとった形跡はない上、宅地建物取引士として登録番号及び氏名が記載されているYは契約を締結した現場におらず、宅地建物取引士証の提示や口頭での重要事項説明は行われなかったのであって、Xが上記記載を注意して確認しておれば、客観的事実と異なるC社従業員の説明に不審を抱き、本件土地1売却契約及び本件土地2購入契約並びに本件土地2売却契約及び本件土地3購入契約を締結しなかった可能性が高いというべきであるから、Xにも落ち度があり、過失相殺をするのが相当である。

イ これに対し、Xは、原野商法被害者に対して会社ぐるみで詐欺商法を行う者達が、法令で定められた手続きに従って契約書等の書類を作成するとはおよそ考えられない上、不動産取引について十分な知識を持たない高齢者であるXとそのような者を標的として積極的に欺罔行為を働いたC社に加担したYとの間で過失相殺を認めることは、損害の公平という過失相殺制度の趣旨に反すると主張し、また、Xに落ち度がないことを証するものとして、Xの姪の夫であるHの陳述書を提出する。

しかし、上記記載とその直下のXの署名は同じ頁に記載されたものであるから、上記記載をXに認識させないようにしてその直下に署名押印を求めるには、上記記載部分を何らかの方法で隠す必要があるが、そのような状態でXに署名押印を求めるのは不自然さが際立つものであり、C社従業員がとった行動とは考え難く、Xが上記記載を認識できない状態でその署名押印をしたとすることは困難で

ある。また、C社従業員は、Yに対して故意の欺罔行為を働いたのであるから、その非難の程度は大きく、C社との間で過失相殺を認めることが損害の公平な分担という過失相殺制度の趣旨に反するとしても、Yは、過失による幫助をしたに留まるのであるから、その非難の程度は、故意の欺罔行為よりも小さいとするのが相当であり、Yとの間で過失相殺を認めたとしても、損害の公平な分担という過失相殺制度の趣旨に反するものではない。そして、Hの陳述書は、本件土地1売却契約及び本件土地2購入契約並びに本件土地3購入契約当時のXの認識や、精神状態等を内容とするものではなく、Xの落ち度を否定する確かな証拠とはいえない。かえって、Hの陳述書によればXは、銀行勤務の経験を有しており、以前にも原野商法に騙されたことがあるが本人はその認識がなかったというのであるから、その判断能力に問題はなかったにもかかわらず、詐欺に対する認識が甘かったといわざるを得ない。

よって、Xの上記主張は採用できない。

ウ そしてXが、本件土地1売却契約及び本件土地2購入契約並びに本件土地2売却契約及び本件土地3購入契約当時、76歳という高齢であったことのほか、上記ア、イで検討した内容に鑑みると、Xにおいては2割の過失割合を認めるのが相当である。

そうすると、Yは、Xが被った損害合計440万円の8割である352万円について賠償する責任を負うことになる。

(3) 弁護士費用について

Xが本訴の提起及び追行をX代理人弁護士に委任したことは、裁判所に顕著な事実であるところ、本件訴訟の難易、請求額、認容額その他諸般の事情に照らすと、Yの不法行為と相当因果関係が認められる弁護士費用は、35万2000円とするのが相当である。

5 以上によれば、Yの請求は、387万2000円及びこれに対する最終の不法行為の日である平成28年12月3日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があるが、その余は理由がないところ、これと異なる原判決を上記のとおり変更することとして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

○「名義貸し」で生じた損害の賠償責任について

- ・そもそも、名義貸しは違法な行為なのであるから、たとえ、取引士が原野商法等に使われることを予見できなくても、取引士の不法行為責任は、損害賠償の範囲の議論は別として、免れないのではないか。
- ・建築士や弁護士も含め専門家の名義貸しの責任については、厳しい判決が増えてきている。専門家が社会的信頼を獲得していくためには、そのような責任を甘受する覚悟が必要であろう。
- ・仮に、取引士が欺罔等により名義を利用されていることに気づいた場合には、本件判決の「場合によっては～会社における自己の宅地建物取引士としての登録の取消しを求めたりするなど対応をすべき」とあり、免許行政機関への申立て等を行うことも必要であろう。
- ・取引士の名義貸しの違法性、大きなリスクについては、当然、取引士は認識していると思われるが、最近、このように名義貸しの判決がいくつか出てきている状況の中では、様々な機会を通じて、意識啓発を図ることが大変重要であろう。

○過失相殺の認容について

- ・控訴審判決では、C社の従業員は、故意に

欺罔行為を行ったので、Xの過失との過失相殺を認めることは、損害の公平な分担という過失相殺制度の趣旨に反するが、Yは、過失による幫助を行っただけなので、Xの過失との過失相殺を認めても、過失相殺制度の趣旨に反するものではない、と述べているが、このような判決は珍しい。

・裁判では、バランスが考慮されるので、状況によっては、故意の場合であっても、過失相殺が行われることはある。これは消費者側の代理人弁護士などからは、批判が強いところであるが、本件控訴審判決では、故意の場合は、過失相殺は無理だろうと、明確に言っている。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

<宅地建物取引業法 抜粋>

(宅地建物取引士の業務処理の原則)

第十五条 宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

(信用失墜行為の禁止)

第十五条の二 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

(宅地建物取引士としてすべき事務の禁止等)

第六十八条 都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができる。

一 宅地建物取引業者に自己が専任の宅地建物取引士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅地建物取引士である旨の表示をすることを許し、当該宅地建物取引業者がその旨の表示をしたとき。

二 他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をしたとき。

三 宅地建物取引士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

2 都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が前項各号のいずれかに該当する場合又は同項若しくは次項の規定による指示に従わない場合においては、当該宅地建物取引士に対し、一年以内の期間を定めて、宅地建物取引士としてすべき事務を行うことを禁止することができる。

3 都道府県知事は、当該都道府県の区域内において、他の都道府県知事の登録を受けている宅地建物取引士が第一項各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができる。

4 都道府県知事は、当該都道府県の区域内において、他の都道府県知事の登録を受けている宅地建物取引士が第一項各号のいずれかに該当する場合又は同項若しくは前項の規定による指示に従わない場合においては、当該宅地建物取引士に対し、一年以内の期間を定めて、宅地建物取引士としてすべき事務を行うことを禁止することができる。

<参考裁判例>

1. 平29.9.22 秋田地裁大曲支部 消費者法ニュース115-269

宅建業者による原野商法の被害者が、業者の唯一の専任の取引士（業者免許取得時の関与は不明）に損害賠償を求めた事案。当該専任の取引士は、実際には売買契約に立会わず、

重要事項説明も行わないにもかかわらず、売買契約書や需要事項説明書に取引士として自らの氏名が表示されることを承諾していたことは、少なくとも過失によって詐欺行為を幫助したことになるとして、共同不法行為責任を負うとされた事例。

2. 平30.5.15 東京高裁 判例集未登載

宅建業者による原野商法の被害者が、業者の唯一の専任の取引士（業者免許取得には無関与）に損害賠償を求めた事案。当該取引士が契約書・重説の作成に関与したとの証拠はなく、違法行為を予見・認識し得たのに、これを過失により看過したとのまでの評価はできず、当該不法行為を共同して実行し、又は幫助したとは認められないとして、原審同様請求が棄却された事例。

3. 昭63.3.25 大阪地裁 判例時報1297-89

原野商法の違法性と不法行為の成立を認め、不法行為責任を業者法人に留まらず、代表取締役と、販売に関与した取引士にも認めた事例。当該取引士は、被害者に「自分も儲けて、今は大きい家に住んでいる」などと申し向けて勧誘を行い、売買契約のすべてに関与し、35条書面をXに交付していた。

4. 平2.9.25 東京地裁 判例時報1390-85

原野商法は、極めて悪質で強度の違法性を帯びた行為であり、詐欺に当たるとした上で、業者法人の営業部長と取引士への損害賠償等を認めた事例。会社ぐるみの組織的で違法行為と知りながら、当該営業部長は、無価値な土地を購入させるよう部下に指示するだけでなく、自ら勧誘もしていたが、当該取引士は業者の唯一の専任の取引士として、宅建業者免許の取得にも寄与し、売買契約書をチェックしたうえ、取引士として記名押印し、35条

書面を作成して、自ら又は担当営業社員らを介しての説明を行うなどの関与をしており、共同不法行為者として、連帯して損害賠償責任を負うとされた。

5. 平21.4.10 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

原野商法被害者が、業者法人と代表取締役、勧誘を行った従業員とその上司、取締役に対して、損害賠償等を請求した事案。業者法人と代表取締役、勧誘を行った従業員とその上司にはその損害賠償を全て認め、過失相殺も否定したが、取締役に対する請求については、証拠上、当該取締役がどのような態様で業者法人の経営に関与していたかが明らかではないとして、その請求を棄却した事例。

6. 平27.6.26 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

原野商法被害者が、売買の相手方である業者法人2社及び媒介業者、その各代表取締役及び勧誘を行った従業員、当該取引についての登記申請を行った従業員らに対する損害賠償を請求して、認められた事例。

7. 平27.8.3 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

原野商法被害者が、売主業者と勧誘を行った従業員に対し、損害賠償を請求して、当該従業員の不法行為責任及び業者法人の使用責任を認めた事案。被害者は、自ら周辺の売出し事例を調査して販売価格を大きく下回る事例を見ていたこと、売買契約に至る経緯、特に従業員らの求めるままに署名しており、安易に売買契約に至ったものと窺われること、被害者は公務員で、ワンルームマンションを所有し、不動産取引の経験を有していたことを踏まえると、被害者がより慎重に本件

各土地の価格等を調査していたならば、従業員が提示した価格が根拠のない高額なものであることを知り、売買契約締結を回避できたものと考えられ、被害者にも一定程度の過失があったとし、過失相殺を認めた事例。

8. 平28,11.29 さいたま地裁 RETIO107-94

原野商法被害者による、業者法人及びその元代表取締役に対する損害賠償等の請求を認めた事例。

9. 平28.12.22 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

業者法人2社から原野商法被害を受けた被害者が、当該業者法人2社及びその各代表取締役に対する損害賠償を請求して、認められた事例。

10. 平30,1.26 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

原野商法類似の商法によって無価値な土地と交換させられた上、整地費用等の名目で金員を騙し取られたとして、業者法人とその代表取締役及び取締役に対して共同不法行為による損害賠償等を請求して、認められた事例。取締役は、当該不法行為が行われる以前に取締役を退任していたが、会社法の定めにより新たに選任された取締役が就任するまでの間監督義務を有し、これを怠ったことに少なくとも重大な過失があったと認定した。

[時系列]

年月日	内容
平成 27 年 9 月 18 日	・ C 社設立の登記がなされた。
平成 27 年 10 月頃	・ Y が B からの電話にて、1 件の契約に関与するだけで良いので、大きな土地取引のために設立する C 社の専任の取引士となって欲しい旨の依頼をされた。
平成 27 年 10 月 19 日頃まで	・ Y は自宅で飲食店を経営していることから、C 社の専任の取引士となることはできないことを認識しながら、B の依頼に応ずることとし、身分証明書及びいわゆる登記されていないことの証明書を用意。
平成 27 年 10 月 24 日	・ Y が、B の指示を受けて Y 宅を訪れた A に上記書類を交付。この際、A が C 社の社長になることを知った。
平成 27 年 10 月 30 日頃	・ C 社が東京都知事に対し、宅地建物取引業の免許を申請した。
平成 27 年 11 月頃	・ 上記申請に基づき、東京都知事が C 社に宅地建物取引業の免許を交付した。
平成 28 年 2 月 1 日	・ Y は、B からの連絡で C 社の事務所と教えられた東京都中央区所在のビルの一室に赴き、東京都宅建協会の担当者 2 名の面接を受けた。
平成 28 年 3 月 26 日頃	・ B から Y に連絡があり、宅地建物取引業の免許が得られたので、4 月頃から業務を開始する旨が伝えられた。 ・ 同月から A 名義で、Y に毎月 5 万円が送金されるようになり、1 年間続いた。 ・ その後も、Y には何らの連絡もない状態が続き、B に問い合わせても、はぐらかすような対応がされた。
平成 28 年 6 月 26 日	・ X が D 社から本件土地 1 を 498 万円で購入した。
平成 28 年 9 月 21 日	・ X は C 社従業員の勧誘に従い土地 1 を C 社に 498 万円で売却する契約とともに、土地 2 を C 社から 798 万円で購入する契約を締結した。
平成 28 年 9 月 24 日頃	・ 上記契約の決済がなされ、X が代金差額の 300 万円を C 社に支払った。
平成 28 年 12 月 3 日	・ X が C 社従業員の勧誘により、土地 2 を C 社に 818 万円で売却する契約とともに、土地 3 を C 社から 938 万円で購入する契約を締結し。代金差額の 120 万円を C 社に支払った。
平成 29 年 4 月 12 日	・ Y に、C 社の原野商法により損害賠償を求める旨の内容証明郵便が届いた。Y は、直ちに B に連絡したところ、B 及び A が Y の自宅を訪れ、謝罪し、Y に無断で契約書、重要事項説明書等に Y 名義の記名押印をしたことを認めた。
平成 29 年 4 月 20 日	・ X の代理人弁護士が C 社に対して、土地 2 購入契約、土地 2 売却契約及び土地 3 購入契約を全て詐欺により取消す旨通知し、併せて損害賠償を請求した。
平成 29 年 5 月 12 日	・ C 社が同月 8 日の株主総会で解散を決議した旨の登記がされた。
平成 29 年 7 月 21 日	・ X が C 社・A・Y に対して、1010 万円の損害賠償を求めるとともに、C 社に対して土地 3 の X への所有権移転登記の抹消を請求する訴えを提起した。
平成 30 年 1 月 12 日	・ C 社と A は裁判所の呼出しに出頭せず、両者への X の請求が全て認められた。
平成 30 年 7 月 13 日	・ 第一審判決が言い渡された。その後これを不服とした Y が控訴した
平成 31 年 1 月 9 日	・ 控訴審判決が言い渡され、その後確定した。