

売主代理人の指示通りに買主が行った売買代金債務の弁済は、民法 478 条の効力があるとして、売主に所有権移転登記手続を命じた事例

(東京地判 令 4・3・4 ウエストロー・ジャパン) 田代 佳秀

売主代理人が指定した売主名義口座宛てに行った買主の振込送金は、売主又は正当な受領権限を有する者に対する売買代金債務の弁済とは認められないが、民法478条の受領権者としての外観を有する者に対する弁済としては有効であるとして、買主の売主に対する所有権移転登記手続請求が認容された事例 (東京地裁 令和 4 年 3 月 4 日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

令和 2 年 7 月 10 日、買主 X (原告・個人) は、売主 Y (被告・法人) の代理人 E (娘 X の父親) との間において、従前より賃借していた Y 所有の居住用区分建物(本件物件)につき、売買代金 3900 万円で購入する売買契約(本件契約)を締結した。なお、Y の代表者は E の母親で、X の祖母であった。

同年 7 月 30 日、X は、本件契約に基づく売買代金の支払として、E が指定した金融機関の Y 名義の振込先口座(本件口座)に売買代金全額を振込む方法で送金した(本件送金)。

本件送金をした X は、E の指示通り、Y に対し、同時履行の所有権移転登記手続を求めたが、Y は、E に対して本件契約の代理権を与えていないとして、同手続を行わなかった。

これにより、X は、Y が自身の口座である本件口座において、売買代金を受領したのであるから、X による本件送金は、弁済受領権者である Y に対する売買代金の支払として有

効な弁済であり、仮に本件送金が Y に対する弁済ではなく、E に対する弁済としても、民法 478 条にいう受領権者としての外観を有する者に対する弁済として有効である旨を主張して、Y に対し、同時履行である本件契約に基づく X の所有権移転登記手続請求を提訴した。

これに対し、Y は、E に対し、同年 7 月 2 日付で解雇を通知し、E の所持する本件口座の通帳等(本件通帳)の返還を求め、同年 7 月 10 日には、本件口座を利用停止しており、E に対する売買代金の受領権限を与えていなかった、Y の代表者等に売却意思や委任状等の確認を怠り、代金支払いと引換に取得すべき登記識別情報等を受け取らなかったものであるから、X には過失がある等を理由として、X から本件契約に基づく売買代金を受領しておらず、かつ、民法 478 条の弁済として有効ではないので、X が売買代金を支払う迄、X の請求を拒絶すると主張した。なお、Y は訴訟後、本件契約を追認したが、売買代金の受領権限は追認しなかった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X の請求を認容した。

(Y に対する弁済について)

確かに、本件送金は、本件口座に本件契約に基づく売買代金を振込送金したものであるが、本件契約においては、売買代金の支払方法についての特段の定めはないのであり、本件送金が Y 名義の預金口座への送金である

からといって、直ちにYに対する売買代金債務の弁済であると認めることはできない。

また、XはEから指示された旨を主張するが、その時期は明らかでなく、本件契約に本件口座の記載は存在せず、Eに代金支払方法の指定権限が認められる証拠もないこと等から、仮にEが指示をしたとしても、本件契約上、売買代金の支払方法を本件口座への振込みとする合意があったとは認められない。

そして、Eは、同年7月2日頃はYの従業員として業務権限や本件口座を含む資産管理権限を有していたものの、Yから雇用関係を解消され、遅くとも、Yが金融機関に本件口座の利用停止を申し入れた時点において、Yの売買代金に関する業務権限や本件通帳の管理権限を失ったものと認められ、無権限のまま本件通帳をEのみが管理していたのである。

よって、の本件送金の当時、Yにおいて本件口座を管理しておらず、また、本件口座を管理していたEは、Yから本件口座を管理して売買代金を受領する権限を有していなかったのであるから、Xによる本件送金は、Y又は正当な受領権限を有する者に対する本件契約の売買代金債務の弁済とは認められない。

さらに、本件契約の代理権限と売買代金の受領権限は別個のものであり、YがEによる本件契約の受領権限を追認しないことは、当該代理権限を追認したことと何ら矛盾しない。(Eに対する弁済について)

本件送金された当時、Eが本件口座を管理していたと認められ、本件契約に基づく売買代金の支払いとしての本件送金は、Eに対してしたものと認められる。

そして、Eは、約30年にわたり、Yの従業員としてYの業務や資産管理を担っていたこと、本件契約もYの代理人として契約の締結を行っており、Eが指定した本件口座もY名義の預金口座であったことが認められ、これ

らの事実を総合すると、本件送金がなされた当時、Yの従業員(解雇の効果はいまだ発生せず)であり、かつ、本件口座を管理するEは、取引上の社会通念に照らし、本件契約に基づく売買代金について、民法478条にいう受領権者としての外観を有していた者と認められる。

また、Yにおいて、Eに対して雇用関係の解消や通帳等の引渡しを求めたことに関し、Xを含む第三者に知らせることを窺わせる事情は認められないことから、Eが本件契約に基づく売買代金の受領権限を有しないことを知らなかったことについて、に過失はなかったと認められる。

さらに、本件契約や本件送金の当時、EがYの正当な業務権限を有していなかったことをXが認識できるような事情が認められない以上、Xにおいて、本件契約や売買代金の受領に関し、Yの代表者等にあらためて事情を確認すべきとか、委任状や登記識別情報等を確認すべきであった等ということとはできない。

以上により、本件送金は、民法478条にいう受領権者としての外観を有する者に対して、善意かつ無過失でした弁済として有効である。

3 まとめ

本事例では、売主に対する弁済又は正当な受領権者を有する者に対する弁済は認められず、民法478条が適用された結論となっている。

しかしながら、本件では親族間取引という背景やその他の事情も総合的に判断され、同条の効力が認められたものとも考えられる。

よって、契約当事者は、本来行うべき、相手方の意向や取引上の必要書類等を確実に確認することが必須であり、これは実務における紛争回避の観点からも重要と思われる。

(調査研究部調査役)

悪臭被害を理由とした古民家の買主の宅建業者への損害賠償請求について悪臭の発生が認められる証拠はないとして棄却された事例

(津地裁伊賀支判 令4・9・21 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

近隣の産業廃棄物処理施設等からの悪臭被害を理由に退去した古民家の買主が、売主業者及び媒介業者に対して説明義務違反による債務不履行があったとして損害賠償を求めたが、悪臭発生の証拠はなく、売主業者らに説明義務違反は認められないとして棄却された事例(津地裁伊賀支部 令和4年9月21日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

僧侶である買主X(原告、個人)は、住居かつ宿泊を伴う寺院兼瞑想道場として利用する物件を探していたところ、媒介業者Y2(被告、宅建業者)を通じて売主業者Y1(被告、宅建業者)の所有する古民家(本物件)を紹介され、平成29年12月に現地を訪問、内見した。物件を気に入ったXは、平成30年1月にY1と売買契約を締結した。

本物件は、郊外の農村集落に位置し、北西約1.6km及び西約1.7kmに産業廃棄物処理施設、西約1.3kmにアスファルト製造工場、西北約1.6kmに工場団地、北東約2kmに堆肥場、北北約3kmに牧場があった。

Xは、平成30年5月頃に本物件での居住を開始し、12月には寺院の開山式を行い、Y1及びY2も出席した。

令和2年2月、Xは本物件に悪臭があるとして、契約の解除、示談、不動産の買い取りをY2に求め、さらに業界団体を通じてY1にも苦情を申し立てた。

Xは、本物件には利用に支障が生じるほど

の強度、頻度の悪臭があり、具体的には、年間を通じてほぼ毎日、月の半分程度は強い化学臭があり、春期から夏期はほぼ毎日、それ以外では月の半分程度は腐敗臭があるとして、次の調査結果等を示し、Y1及びY2に対して説明義務違反の債務不履行に基づき売買代金及び媒介報酬等に係る損害賠償請求訴訟を提起した。

市の定期的な悪臭に関する環境調査：アスファルト製造工場での臭気強度3又は4(強いにおい)

近隣住民68名の臭気アンケート：「非常に気になる」11名、「気になる」20名

県の環境保全団体の検査結果：サンプル地点の臭気指数24(強いにおい相当)

Xが依頼した証人からのヒアリング：証人(環境団体理事)の自宅における体感による臭気調査結果(酷い臭いあり)

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(Y1らの説明義務の範囲)

Y1及びY2は宅建業者であり、買主Xが本物件を購入するか否かの判断に重要な影響を及ぼす事項について知っていたか容易に知り得た場合には、信義則上これを説明すべき義務を負っていたものと解される。

一般に、寺院として僧侶の修行に利用するというだけでは、居住目的の不動産売買と比較して臭気等の面で特に良好な周辺環境を有

することが要求されていたとはいえない。また、本件では、XがY1らに、瞑想道場として利用するため、臭気等の面で特に良好な周辺環境が必要であるなどと伝えた事実は認められず、Y1らにおいてXが臭気等の面で特に良好な周辺環境を有することを要求していると認識すべきであったとは認められない。

(悪臭について)

Xは、平成29年12月の内覧の際に悪臭を感じたことはなく、平成30年5月に本物件に転居した後も年の半分以下程度は滞在していたが、少なくとも同年12月の開山式の後まで悪臭を感じたことはなかったということで、利用に支障が生じるほどの強度、頻度の悪臭が発生していたとするXの供述はにわかに信用しがたい。

Xから提示された臭気に関する各調査結果等については次のとおり。

アスファルト製造工場は本物件より相当の距離があり、本物件の利用に支障が生じるほどの強度、頻度があったとは認められない。

68名のアンケートでは臭いの種類や頻度も回答者によって様々で一定の傾向が見いだせない。悪臭の強度、頻度の推認には限界がある。

環境保全団体の臭気指数24は、本物件の北西950mでの採取サンプルで、距離のある場所での1回限りの結果である。

証人ヒアリングでは、証人自宅は本物件の500m北西で産廃施設等により近い位置にある。臭気計測器での測定がうまくいかず体感のみの記録である。

以上によれば、本物件において、売買契約当時、利用に支障が生じるほどの強度、頻度の悪臭が生じていたことを認めるに足りる証拠はなく、Y1らに説明義務違反は認められない。

(嫌悪施設の存在)

Xは、Y1らは嫌悪施設である産廃施設の存在を説明すべきであったとするが、今日、インターネット上に無料の地図や航空写真が提供され、誰でも容易にこれを利用できることからすれば、周辺施設に関心を有する購入希望者であれば、売主ないし媒介業者から説明を受けるまでもなく、自らこれを調査するのが通常であると考えられる。

買主が嫌悪施設の有無や影響に懸念を表明したり、売主や仲介業者がその影響が対象不動産に直接及んでいることを認識しているなどの事情がない限り、売主や媒介業者に本件程度距離の離れた嫌悪施設の有無や影響を網羅的に調査し、買主に説明するまでの義務はないというべきである。

3 まとめ

本件では、買主から様々な臭気調査結果等が提示されたが、物件利用に支障が生じるほどの強度、頻度の悪臭発生の証拠としては認められなかった。

臭気に関する裁判例では、「住宅地に開業した焼鳥店の臭気について近隣住民が差止めと損害賠償を求めた事案で、社会共同生活上の受忍限度を超えるものではないとして請求が棄却された事例」(大阪高判平14・11・15 RETIO54-068)、「産業廃棄物処理業者が建設廃棄物を大量に野焼きして、その悪臭等により付近住民に健康被害が生じたとして慰謝料の支払いが命じられた事例」(津地判平9・6・26 RETIO41-084)があるので、本件と併せて実務での参考にされたい。

(調査研究部次長)

最近の裁判例から - 新築住宅の駐車スペースの広告 -

広告記載クラスの車両が入出庫できないとする、購入6年後に買主が訴えた損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令4・3・25 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

建築条件付き土地売買契約において、周辺の道路状況の制約により、販売チラシの建築プランに記載されたクラスの車両が車庫に入出庫できないとして、媒介業者の説明義務違反を主張した買主の損害賠償請求が棄却された事例(東京地裁 令和4年3月25日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

駐車場付きの戸建て住宅を探していた買主X(原告)は、建築プラン図面上、ビルトイン型車庫部分に「アルファードクラス」「エルグランドクラス」との記載のある建築条件付き物件の販売チラシ(以下、「本件チラシ」という。)をみて、平成26年1月、本件チラシを作成した媒介業者Yの媒介により売主業者A(訴外)との間で、売買価格5980万円とする売買契約を締結した。

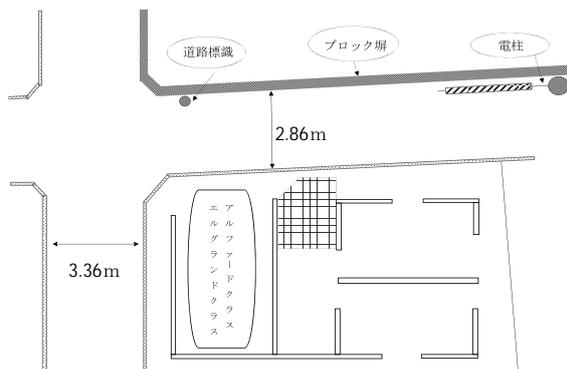
本件土地(私道負担部分や隅切り部分を除く)は、20坪ほどであり、北側は幅員約2.86mの私道、西側で幅員約3.36mの公道と接している。

Xの主張によれば(ただしYは否認)、契約前、XはYの担当者にアルファードクラスの入出庫について問い合わせたところ、間違いなく入庫できるとの回答であった。

Xは、同年6月、建物が完成した本件物件の引き渡しを受けたが、本件車庫自体にはアルファードを収容できるスペースはあるものの、実際には周辺道路の現況との関係で、Xの父が所有するヴォクシーですら入庫が出来

ない状況であった。

Xは、結局、小型の自動車を駐車していたが、6年後の令和元年11月に至って、アルファードクラスの車両が入庫できる不動産を購入するとの目的が達成できなかったことについてYの説明義務違反があったと主張して、2000万円の損害賠償請求訴訟を提起した。



2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。(控訴審も棄却)

本件売買契約締結時の重要事項説明書においては、「本物件の車庫スペースに駐車する車種は、買主の判断によるものとします。なお、本物件の車庫スペースには一部の車種が駐車出来ない場合があります。また、本物件までの道路事情などにより利用が制限される場合があり、入出庫の際切り返しが数回必要になることもあります。」との記載があり、X及びXの父に対し、当該記載が口頭でも説明されている。

このような重要事項説明書の記載は、本件

車庫には一部の車種が駐車できない場合があることや、本件不動産周辺の道路事情によって、入出庫を含む利用が制限される場合があることを説明するものであり、また、その説明を受けた者は、通常、その説明内容を理解できるというべきである。

そして、このような重要事項説明書の説明内容は、北側私道及び西側私道の現況が理由で、ヴォクシーを本件車庫に駐車することができないという状況と異なる説明をするものとは認められない。

そうすると、Yは、Xに対し、本件不動産について、車種の大きさによっては本件車庫に駐車できない場合があること、また、道路事情によって、入出庫を含む本件車庫の利用が制限される場合があることを十分に説明したというべきである。

本件不動産を建築条件付土地として一般向けに販売するための本件チラシ及びXの父からの本件不動産に関する最初の照会を受けて送信したメールにおいて、本件不動産の車庫が「アルファードクラス」「エルグランドクラス」である旨がYによって記載されていたことは事実である。

しかし、これは、予定される建物の参考建築プランであることが明示されており、本件不動産の車庫に「アルファードクラス」「エルグランドクラス」の自動車が駐車できることを確定的に述べるものではない。

また、本件不動産の車庫が「アルファードクラス」「エルグランドクラス」である旨の上記の記載は、本件不動産の周辺の道路状況とは無関係に、本件車庫にエルグランドやアルファードを入出庫できることを説明するものということもできない。

そうすると、本件チラシやメールに上記の記載があることをもって、本件売買契約の締結に際して、Yから、本件車庫にアルファ-

ードクラスの駐車が可能であるとの説明があったと解することはできない。

以上の事情を考慮すれば、Yが、本件売買契約締結に際して、Xに対し、本件車庫について負う説明義務に違反した説明を行ったとは認めることはできない。

3 まとめ

居住スペースの確保と駐車スペースの確保は相反するニーズであり、敷地が狭小になるほどその両立が難しくなって本事例のように駐車スペース自体には問題がなくても、前面道路の幅員や電柱、道路標識等の障害物によって何回も細かい切り返しが必要となったり、入出庫が不可能なケースが生じ得る。

車を所有する買主にとって駐車場にストレスなく入出庫できるかどうかは住宅選びの重要な要素となるだけに数センチの差であってもトラブルになりやすく、当機構の特定紛争処理事業（ADR）においても、未完成新築住宅の駐車スペース絡みの紛争は過去にも多数あり、典型的な紛争事例となっている。

売主業者・媒介業者としては、本事例のようなトラブルが現実に多いことを認識のうえ、本事例の重要事項説明書のような記載を設けるだけでなく、広告や商談時から慎重な説明を行っていくことが必要であろう。

（調査研究部上席調整役）

投資マンションの実勢価格を調査説明しなかった営業担当者に対する買主の損害賠償請求が認容された事例

(東京地判 令 4・1・28 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

投資用ワンルームマンション3室を購入した買主が、購入価格が実勢価格を大幅に上回るもので、営業担当者には価格に関する正確な情報を提供しなかった説明義務違反があったと主張して、損害賠償金の支払を求め、営業担当者には、投資に係る重要な事項の説明義務違反があったとして、損害賠償金の支払いを命じた事例(東京地裁 令和4年1月28日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告)は、Y(被告:A社従業員)から、投資目的でワンルームマンションを購入することについて勧誘を受け、平成28年9月、マンション3室(本件マンション、
、
)について、A社を売主、Xを買主とする売買契約を締結した(本件売買契約)。

その後、Xは、Yから新築マンション購入を勧められ、ローン審査のためと言われ契約関係書類らしきものに署名をしたが、不審に思い、Yに売買契約を締結しない旨伝えたところ、契約を止めることはできないと言われ、A社から違約金の請求を受けたため、弁護士に相談をしてクーリング・オフの通知をすることで事なきを得た。

上記の出来事を契機に調査したところ、Xに対する本件マンションの販売価格が実勢価格を大幅に上回っていたことが判明し、また、本件マンションには居住者はおらず、内部が著しく汚損及び破損した状態であったため、Xは、本訴を提起した。Xは、本訴提起

後、本件各マンションを第三者に売却したが、以下の通り、購入価格より著しく低額の価格でしか売却することができなかった。

本件マンション	購入価格	売却価格
	850万円	390万円
	870万円	390万円
	750万円	20万円

なお、A社は、平成30年10月、自己破産の申立てをし、東京地方裁判所は、平成31年1月24日、破産手続を廃止する旨の決定をし、これによって同破産手続が終了した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を過失相殺のうえ認容した。

Yの欺罔行為又は説明義務違反

Xは、本件売買契約以前には投資経験がなく、不動産取引や投資に関する知識は乏しかったことから、Yに対しては、不動産取引における専門的な知識と経験を有しているものと信頼し、その勧誘において提供される情報等に基づいて取引を行うことが想定され、このような状況の下で、Xに対し、総額2470万円に上る高額な不動産投資を勧誘する場合、Yは、投資内容に関わる重要な情報とリスクについて、必要かつ相当な範囲で正確な情報を提供すべき信義則上の義務があったといふべきである。

本件売買にあたって、YがXに提示した試算表による投資計画は、合理性に疑問のある

ものであったといわざるを得ず、本件マンションの実勢価格が、購入価格を一定程度下回っているようであれば、投資計画はほぼ成り立たないものであり、本件マンションの実勢価格は、Xに対して不動産投資を勧誘するに当たり、極めて重要な情報であったというべきである。

そして、Xの購入価格は、Xが第三者に本件マンションを売却した価格を大幅に上回っており、A社が購入した価格と比較しても、1.7倍前後の相当高い金額であったことからすると、Xの本件マンション購入価格は、本件売買契約締結当時の実勢価格を相当程度上回るものであったと認めるのが相当である。

よって、Yにおいて、本件マンションの販売価格につきXを欺罔したとまでは認められないが、Yは、日常的に不動産取引を扱うA社の従業員として、A社が購入した価格がいくらであるかや、近隣の取引事例を参照するなどして本件マンションの実勢価格を確認・調査することは容易であったにもかかわらず、何らの確認をすることもなく、Xに対し、本件マンションの購入を勧誘したものであり、投資に関わる重要な情報についての説明義務違反があったというべきである。

したがって、Yは、Xに対し、不法行為に基づく損害賠償義務を負うと認められる。

Xの損害額、過失相殺

Xは、Yの勧誘により、本件マンションの購入代金を出捐し、その所有権を取得したものであり、Xの購入価格と実勢価格との差額が、Xの被った損害であると認められる。

本件マンションの実勢価格について不動産鑑定士による鑑定結果などの的確な証拠はないことからすると、Yが不動産業者に依頼して得られた査定結果（近隣の取引事例等に基づいて客観的価値を査定したもの）をもって、本件マンションの実勢価格と認め、損害

額の算定をするのが相当であり、損害合計額は729万円である。

もっとも、Yによる本件各マンションの購入の勧誘が違法なものであったとしても、Xは、売買契約当時、それなりの社会経験と判断能力を有していたものであり、自己資金に余裕がない状況で、投資内容について十分に考慮することなく本件マンション購入の判断をしてしまったことに一定程度の軽率な面があったことは否めず、その他事情を総合考慮して、4割の過失相殺をするのが相当である。

よって、Xの請求は、購入価格と査定による実勢価格の差額の6割（約437万円）弁護士費用（44万円）及びこれに対する遅延損害金等の支払を求める限度で理由があるからこれを認容する。

3 まとめ

本事案は、投資用マンションの勧誘にあたり、実勢価格を調査説明しなかった仲介会社従業員に対し、説明義務違反による不法行為があったとして、損害賠償を命じている。

不動産投資に係る紛争は多く、売主や仲介担当の宅建業者に損害賠償請求がされるケースは多いが、破産した仲介会社の営業担当者に対する損害賠償請求が認められている事例として参考にされたい。紛争内容によっては、営業担当者の責任も問われるということも踏まえ、宅建業社としては、調査説明義務の重要性について、社員にも再認識するよう指導されることをお勧めする。

（調査研究部調査役）

リースバック取引に係る一連の行為が詐欺行為にあたるとして転売利益相当額が損害賠償額として認められた事例

(東京地判 令 4・2・28 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

自宅の借入債務があり、管理費の滞納による自宅の差押えを受けていた売主が、債務返済のため、コンサルタント会社に不動産担保ローンの申し込みをしたところ、融資であると偽って、市場より著しく低廉な価格で、リースバックによる自宅の売買契約をさせられたことは、詐欺行為であるとして、売主が、取引に関わったコンサルティング会社、宅建業者、およびその代表者、従業員等に対して、損害賠償を請求し、転売利益金額相当が損害額として認容された事例(東京地裁 令和4年2月28日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告)は、マンションの一室(本件不動産)を所有していたが、金融機関からの借入債務があり、また、マンション管理費の滞納による競売開始決定に基づき、本件不動産の差押えを受けていた。

Xは、Y社(被告、コンサルタント会社)から、競売中の物件等を対象に不動産担保ローンをするという案内の郵便はがきを受領し、Y社に不動産担保ローンの申込みをした。

平成28年9月、Xは、Y社では融資できないと言われ、Y2社(被告、宅建業者)の事務所に案内され、Y社およびY2社担当者らに、債務を清算した上で手元に100万円程度の資金を残すには、融資額を500万円にするのが良いと説明され、言われるがままに、本件不動産の売却希望価格を500万円とする「不動産売却申込書」および、Xが本件不動産を

Y2社に対して代金500万円で売却する旨の「区分所有建物売買契約書」に署名押印した。

同年10月に、Xは、Y2社担当者に呼び出され、Y2社との売買契約を合意解除する旨の解除証書、Y3社(被告、宅建業者)に対して代金500万円で本件不動産を売却する旨の売買契約書、同社から、賃料を月額10万円、期間を3か月間、期間満了後は契約を更新しないなどと定める定期住宅賃貸借契約書に、署名ないし押印させられた。(その後、普通賃貸借契約に変更された。)また、同日、Y3社は、Xに対し、売買代金から固定資産税等や賃貸借契約に係る敷金・礼金等を控除した金額を支払い、Xは、借入金、滞納管理費等を精算したが、手元には10万程度しか残らなかった。

本件不動産はその後、Y3社から他業者に、1250万円で売却され、更に第三者に1980万円で転売された。

Xは、Yらは、共謀して、競売手続により本件不動産の所有権を失う危機に直面したXをだまして、市場価格よりも著しく低廉な価格で本件不動産を取得し、これを第三者に転売して利益を得る詐欺行為を行ったとして、共同不法行為による損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求について、認容した。

Yらの詐欺行為の有無

Y社は、Xに対し、本件不動産を担保にして融資を行う意思がないのに、不動産担保ローンを勧誘し、Xを、Y社から借入れをすれば、本件不動産の所有権を失わずに済むと誤信させ、このことが、Xを、本件不動産のリースバックへと誘導したといえる。

Yらは、Xに対し、リースバックを提案したところ、Xがこれに応じた旨主張するが、Xにとって、半年程度のリースバックは望んでいた内容ではないことが明らかであり、Xが上記のような提案にたやすく応じたとは考えにくい。また、本件不動産の売買代金を500万円と合意した理由として、同不動産と同一建物内にある物件の売買代金事例が800万円であり、本件不動産は経年劣化により室内のリフォームに相当額の費用を要するので、本件売却価格が市場価格よりも著しく低廉であったとはいえない旨主張するが、本件不動産は、引き続き原告が居住し、室内のリフォームは行われないうまま、後に1250万円で売却され、更に1980万円で転売されていることから、上記Yらの主張はただちに採用し難く、本件不動産の売買代金額（500万円）は、著しく低廉なものであったと認められる。その他の事情も鑑みて、Yらは、Xから本件不動産を市場価格よりも著しく低廉な価格で取得し、これを転売して利益を得るとの企図の下、順次Xに働きかけ、本件不動産につき、リースバックを締結させるという、Xの望む内容とはかけ離れた方向に誘導し、同不動産を騙し取ったと認めることができる。

したがって、Yらは、それぞれ詐欺行為の重要な部分に関与し、その実現に不可欠な役割を担っていたというべきであり、共同不法行為が成立する。Y社、Y2社、Y3社は、代表者の行為についての損害賠償責任（会社法350条）担当者の行為について、使用者責任（民法715条）を負う。

Xの損害額について

本件不動産と同一マンション内の他物件（専有部分の建物の床面積40.05㎡）の評価額が1768万円であった。これを本件不動産の床面積29.10㎡に換算すると、約1284万円であり、被告Y3の他業者に対する売買代金額である1250万円に近似するといえるため、本件不動産の価格相当額を1250万円と認める。

Xの損額額として、上記1250万円と売買代金として既に受領した金額との差額約768万円と弁護士費用として、その1割相当の約76万円を認める。

よって、Yらに、連帯して約844万円等の支払を求める限度で理由があるから認容する。

3 まとめ

昨今、リースバックによる取引が注目されているが、新しい取引形態であり、消費者の理解も不十分である。

そこで、本事案のような紛争防止のため、国土交通省は2022年6月に「住宅のリースバックに関するガイドブック」を公表して注意を促しているため、参照されたい。

高齢化社会の伸長、空き家対策の一手法として、リースバックが今後の取引においても活用されることが想定されるが、宅建業者としては、取引スキームやリスクについて、消費者に正確な説明を行い、理解を得ることが求められていることに留意されたい。

（調査研究部調査役）

営利法人の6件の転売取引に関与した買主側媒介業者代表者に無免許営業幫助を認定し罰金刑を言い渡した事例

(名古屋高判 令4・9・15 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

関係会社2社において、宅建業免許を受けずに、土地区画整理事業地内の土地を転売目的で購入し、約3年の間に計6件の売却を行った行為について無免許営業に該当するとし、その媒介を行った買主側媒介業者の代表者に、無免許営業幫助を認定して罰金刑を言い渡した事例(名古屋高裁 令和4年9月15日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

宅建業免許を有していない、a社(日用雑貨品卸売業等・代表者A)及びその実質的な子会社b社(不動産賃貸業等・実質的経営者A)(以下、本件各社)は、Aが副組合長であるP土地区画整理事業の区域内的の土地について、Y(被告・宅建業者y社の代表者)や第三者から、土地の所有者が売却を希望しているので購入してもらえないかと言われて購入し、その取得から数年の間である平成30年5月から約2年の間にa社は4物件の売却を、b社は平成29年6月及び平成30年6月に2物件の売却を行い、各取引についてy社は媒介業者として関与して買主より媒介手数料を受領した。

Yは、この一連の取引に関し、Aによる本件各社の本件各取引は宅建業法12条1項の無免許営業に該当し、Yには無免許営業罪の共同正犯が成立するとして起訴された。

原審(名古屋地判 令4・3・10)は、本件各社による無免許営業を認定し、YはAと意思を通じて自己の犯罪として本件無免許営

業に関与したもので、無免許営業罪の共謀共同正犯が成立するとして、Yに罰金50万円を言い渡した。

Yは、原審判断について、訴の受理に関する違法、事実誤認、法令適用の誤り、量刑不当等を主張し控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、原審の無免許営業罪の共謀共同正犯の認定を破棄し、無免許営業幫助を認定して、Yに罰金25万円を言い渡した。

公訴権濫用の主張について

Yは、a社がY以外の業者を仲介人として宅地等を売却した事案は立件されていないことから、Yが関与した事案だけが立件された本件は、公訴権を濫用した不平等起訴で、公訴は棄却されるべきと主張する。

しかし、検察官の裁量権の逸脱が公訴提起を無効ならしめる場合は、公訴の提起自体が検察官の職務犯罪を構成するような極限的な場合に限られ、本件はそのような場合に当たらない。審判の対象になっていない他事件は犯罪の情状等の事情が明らかでなく、他事件の公訴権の発動の状況と対比することのみによって本件公訴提起が検察官の裁量権を逸脱したということとはできない。

本件各社の無免許営業の該当性について

Yは、本件各社が行った本件各取引は無免許営業に該当しないと主張する。

そこで検討すると、転売された各土地は、Aが、Y又は第三者から土地の所有者が売却

を希望しているので購入してもらえないかと言われ、本件各社が購入したもので、本件各取引がされた当時は遊休不動産と指摘されていたこと、本件各土地の購入時期はいずれも仮換地指定の後であり、いずれ宅地として整備され、値段が上がる可能性が高かったといえること、Aにおいては、本件各社が利用しないままこれらを所有し続けるつもりはなく、住宅や商業施設等を建築したい者が現れば売却することを想定していたことなど、いずれも、購入時において、本件各社に本件各土地を事業に利用する具体的な予定、計画があったとは認められない。

そして、本件各取引の相手方は、本件各会社の業務とは関連なく、その土地の取得を希望した個人や会社であり、本件各取引の売買代金は、購入した金額より高くなっていること、本件各社は、他にも本件各取引と同様の所有地の売却や、土地の購入をしていたことが認められる。

以上によれば、本件各社は、事業に利用する予定や計画がないまま、仮換地の指定がされていて、いずれ宅地化されて価格が上がる可能性が高い本件各土地を購入したが、いずれ転売する予定であって、実際にも、購入時よりも高く本件各土地を売却し、ほかにも同様の土地売買をしていたのであるから、積極的に土地を買い求め、転売を図ったものではなくとも、営利目的で宅建業をしたことになるというべきであり、原判決の本件各取引が宅建業法12条1項所定の無免許営業に該当するとした結論に誤りがあるとはいえない。

Yの正犯性について

Yは、本件各土地の売却の意思決定そのものに関与していないし、売主から媒介手数料や売主が転売により得た利益の分け前を受け取っていない。

Yの行為は、宅建業法上の媒介をする行為

に当たるもので、本件各取引を容易ならしめるものではあるが、Yが自分たちの犯罪としてAらと一緒に本件各取引をしたとまでは言えないことから、Yについては無免許営業幫助の事実を認定すべきであり、無免許営業罪の共同正犯とは認められない

判決

Aが行った宅地建物取引業の無免許営業は、期間の長さ、取引物件の個数、売買代金の額などからすると、必ずしも軽微とはいえない。Yは、その事情を知った上で媒介業者としてこれを幫助したもので、その刑事責任は軽視できない。そうすると、Yに対しては、主文の罰金刑が相当である。

3 まとめ

無免許者の宅建業取引に、宅建業者が媒介等により関与することは、宅建業法が目的とする「不動産取引の公正の確保・悪質な不動産業者の排除」を脅かす、無免許営業という犯罪行為を、免許を持つ宅建業者が手助けすることであり、宅建業法においては、宅建業法12条1項の違反行為に不当に関与した（同65条2項5号）等として行政処分の、刑法においては幫助犯（刑法62条の1）として刑事罰の対象となる。本件では、売主の無免許営業を知らず、取引の幫助を行った刑事責任は軽視できないとして、宅建業者代表者に、罰金刑が言い渡されている。

無免許営業を知らずの幫助は論外であるが、売主・買主が、無免許営業の認識なく転売等の取引を行おうとする場合があるので、媒介業者においては、取引に際して、買主には購入目的の確認を、売主には不動産の取得経緯と売却事由の確認を行うことが重要であり、無免許営業が疑われる場合には、より慎重な対応を行う必要がある。

（調査研究部上席研究員）