

最近の裁判例から (7) – 原野商法二次被害 –**高齢者の買主が、違法な勧誘で別の原野を購入させられ、所有権移転登記抹消と損害賠償を請求をし、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 2022WLJPCA02288010) 吉川 文堂

高齢者である買主が、不動産業者から過去に別会社から購入させられた原野を売却できると違法な勧誘を受け、その契約であると誤信し契約したが、実際は新たな原野の売買契約及び所在図等の作成に関する業務委託請負契約を締結させられていたとした所有権移転登記抹消と損害賠償請求等の請求を認容された事例。

1 事案の概要

令和元年6月頃、買主X（原告・個人）は、売主Y1（被告・宅建業者）営業員AからXが過去に原野商法の被害により取得し処分困っている原野が1,000万円程度になるという電話を受け、売却するのに測量等の諸経費として100万円必要という説明があった。

同年10月、AらがX宅を来訪し、AがX所有原野を売却するための手続書類であると説明したため、XはX所有原野を売却するための手続書類であると誤信して、Aから提示された契約書に署名押印し、その場で現金100万円を支払った。しかし、XがY1から本件原野を購入する売買契約となっていた。

同10月、再度、Aは、X所有原野を売却するために追加費用が必要であり、そのための契約書であると説明を行ない、Xは契約書に署名押印し、現金70万円を支払った。しかし、XがY1から購入させられた本件原野に関する所在図等作成の業務委託請負契約であった。

同年11月、再度、Aは、調査が必要となったと説明し、Xはその旨誤信し、契約書に署

名押印し、現金50万円を支払った。しかし、訴外コンサルタント会社とのX所有原野及び本件原野の売却の業務委託契約であった。

Xは、Y1が一向にX所有原野を売却する様子がなく不安になり、Xの子に各契約について相談したことがきっかけで、各契約が、X所有原野を第三者に売却するための契約ではないことが判明した。

Xは、各契約を解除し、支払った代金の返還を求め、消費生活センターに相談し、相談員より契約解除の交渉を行ったところ、Y1の代表取締役Y2は訴外コンサルタント会社との間の契約についてAによる勧誘の違法性を認め、同契約について支払った50万円を返金する旨の合意を締結した。

令和3年5月、XはY1に対し、売買契約の解除による原状回復請求権として、所有権移転登記の抹消登記手続を求めるとともに、Y1及びY2が、Aと共謀の上、違法な勧誘をし売買契約及び業務委託請負契約を締結させ、売買代金名目等で合計170万円を支払わせたとして、Y1については、使用者責任、代表者の行為についての損害賠償責任及び共同不法行為に基づき、Y2については、役員等の第三者に対する損害賠償責任及び不法行為に基づく損害賠償責任に基づき、損害金187万円（弁護士費用含む）及び遅延損害金の支払を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を

すべて認容した。

(Y 1 に対する請求)

本件売買契約は、解除されたことが認められ、Xは、Y 1 に対し、売買契約の解除による原状回復請求権として、所有権移転登記の抹消登記手続を求めることができる。

Aは、Xに対し、真実は本件原野をY 1 がXに売却することを内容とする売買契約及び本件原野に関する所在図等の作成業務をY 1 に委託することを内容とする業務委託請負契約であるにもかかわらず、別件原野を売却するのに必要な契約書類及び費用であると虚偽の説明を行い、その旨誤信させて売買契約及び業務委託請負契約を締結させるとともに、Xから合計170万円の交付を受けたことが認められる。Xは高齢の女性であり、土地の売買契約に関する知識が十分になかったこと、別件原野の処分困っていたものの、新たに原野を購入する必要はなかったことから、AはXを欺罔して各契約を締結させたものと認められ、Aによる本件各契約の勧誘及び締結は、不法行為法上違法な行為であると認められる。したがって、Aの使用者であるY 1 は、Xに対し、使用者責任に基づく損害賠償責任を負う。

(Y 2 に対する請求)

Y 2 は、Y 1 の取締役として、従業員が違法な勧誘行為を行わないような体制を作り、従業員が違法な勧誘活動を行わないように指導監督すべき職務を負っている。不法行為の内容に照らせば、Y 2 には、不法行為の発生を抑止するための内部統制体制を整備しなかった任務懈怠、Aに対し違法な勧誘活動を行わないように指導監督しなかった任務懈怠があったと認められ、少なくとも重過失があったというべきである。したがって、Y 2 は、役員等の第三者に対する損害賠償責任に基づき、不法行為による損害を賠償する責任を負

う。

(損害額)

不法行為により、Xは、売買契約及び業務委託請負契約を締結し、これらの契約に基づいて合計170万円をY 1 に交付したから、同金額の損害が生じたと認められる。損害としての弁護士費用を17万円と認めるのが相当である。

(結論)

以上のとおり、Xは、Y 1 については、使用者責任に基づき、Y 2 については、役員等の第三者に対する損害賠償責任に基づき、連帯して170万円及び遅延損害金の支払を求めるとともに、売買契約の解除による原状回復請求権として、所有権移転登記の抹消登記手続を求めることができる。

3 まとめ

本件は、過去に「将来高値で売れる」等と勧誘され原野を購入させられ被害に遭った高齢者が、「その土地を売却する」といった勧誘を受け巧妙な口口で他の原野を購入させられ二次被害に遭った事案である。

原野商法によるトラブルを未然に防ぐため、「土地を買い取る、高値で売却できる」等といった勧誘をし「手続き費用」等といった名目で金銭を請求してくる場合、根拠がない請求は支払わない、宅地建物取引業免許を持っていても安易に信用しない、業者の説明に不明・不審な点があったら家族・知り合い・消費者センター等に相談するよう心掛けることが大事である。

本件と同様に、原野商法による損害賠償等が認められた事例として、(東京地判 平27・11・30 RETIO104-138) 等があるので参考とされたい。

(調査研究部調査役)