

●最近の判例から

取引主任者の損害賠償責任について

神谷 正己

取引主任者の損害賠償責任について、これを認め、詳細にその理由を判示した判決が、このほど東京地裁で出された(東京地判平二・九・二五判例時報一三九〇一八五)。

判決の要旨は、会社ぐるみで行った原野商法による一連の土地の売買において、専任の取引主任者が重要事項説明を行ったことは、その説明が被害者が買い受ける気持ちになった後であるとしても、会社ぐるみで行った原野商法の重要な一部分を担うものであり、また、その役割を十分認識していた等の事情があるから、主観的共同による共同不法行為にあたるとして、被害者に対し、会社幹部職員と連帯して損害賠償責任を負う義務があるとしたものである。

これまで取引主任者の責任について認めた判決はあっても、その理由を詳細に判示したものがなかっただけに、参考になる点が多い

と思われるので、同判決のうち、取引主任者の責任について、以下に紹介する(昭和六三年三月二五日大阪地判判例時報一二九七一九、判例タイムズ六七二一九四は、むつ小川原開発に係る原野商法売買について、当該売買契約に関与した取引主任者に対して、「取引主任者として本件各土地の状況を認識し、購入者の利益を擁護する立場にあったにもかかわらず、被告会社の従業員による違法な勧誘に加担して原告に土地の購入を勧誘したばかりか、本件各土地の説明書を作成し、原告に交付するなど本件各土地の売買契約に深く関与していたから、原告に対して不法行為責任を負う」としている)。

一 事案の概要

事案の概要は、次のとおりである。

A社は、昭和五七年頃会社ぐるみで北海道

の土地について原野商法による売買を行っていたが、同年秋から翌年にかけて、原告Xに対し次の売買を行った。

① 同年秋、幹部社員Y₁の指示により、アンケートに答えてくれた者を観劇に招待するとして、営業担当社員が十一月十四日XをA社の事務所へ連れ出し、虚偽の資料を示して、五年後には五倍以上の価格になる、買受後希望すれば売ってあげる、と三時間以上にわたり執拗に土地一の購入を勧め、Xは、その話を信用してその場で契約し、翌日残代金を支払った。

② その直後十二月二日、A社はホテルで土地購入者パーティを行い、その際のくじ引きの一等(賞品はA社売買物件を安く買う権利)にXが当たったとして、パーティ終了後ホテル内の喫茶店で一時間にわたり土地二の購入を勧め、Xは、その話を信用してその場で契約し、翌日残代金を支払った。

③ 翌五八年一月、XがY₁に購入した土地の説明を求めた際、①の虚偽の資料を用いて、土地三の購入を勧め、Xは、その話を信用してその場で契約し、翌日残代金を支払った。

④ 同年十二月、営業社員がXをX宅近くの喫茶店に誘い出し、①と同様の説明をして、土地四の購入を勧めた結果、Xは、その話を

信用してその場で契約し、翌日残代金を支払った。

⑤ Y_2 は、A社のただ一人の専任の取引主任者として、これらの取引において、重要事項説明を行った。

⑥ 代金の合計額は、五八〇万円である。

二 Xの主張

Xは、営業部長 Y_1 に対し、不法行為責任を問うとともに、取引主任者 Y_2 に対し、次の理由により、損害賠償責任を求めた。

なお、A社自身は被告になっていない。

(一) 本件土地は、いずれも利用可能性及び換金可能性がなく、代金額の $1\% \sim 0.25\%$ 程度の極めて価値の低い土地であり、数年後に数倍に値上がりする見込みはなかったにもかかわらず、虚構の事実をいい、誤信させて、買い受けさせた。

(二) Y_2 は、これらの土地がいずれも無価値であることを知りながら、A社の一連の詐欺商法の一環として、本件契約に関与し、Xの意思確定に大きく影響を及ぼしたから、共同不法行為者としての責任がある。

(三) また、 Y_2 は、唯一の専任の取引主任者として、土地の価値が売買代金と比較して著しく不相当なときはXに説明する義務があるに

かわらず、これを怠り、Xに買い受けさせたものであるから、責任がある。

(四) これらの責任が認められないとしても、 Y_2 の行為は、 Y_1 による取引の実行を容易にしたものであるから、不法行為の補助者としての責任がある。

三 Y_2 の反論

Y_2 の反論は、次のとおりである。

(一) Y_2 の重要事項説明は、Xが購入の意思を決定した後に行われたものである。

(二) Y_2 は、本件土地が無価値であることは認識しておらず（本件土地を自ら買い受けてもいる）、取引当時、本件土地が値上がりしないことは予見できなかった。

(三) また、取引主任者には、取引の対象物の価値が代金に見合うかどうかを説明すべき義務はない。

四 判決

このような両当事者の主張に対して、判決は、次のような判断を下した。

(一) 本件取引の違法性について

判決は、本件取引の違法性について、「本件各取引は、抽選に当たったと称して観劇等に無料で招待する等の手段を用いて、Xをして

自分が幸運であり、かつ、 Y_1 をはじめとするA社の社員が信用できると思い込ませたうえで、Xに対し、本件各土地がいずれも極めて価値の低い土地であり、値上がりの見込みもないのに、詐言を弄してこれがあるかのよう巧妙に見せかけたうえ、執拗に購入を勧誘してXを誤信させ、各土地を不法な高値で買い受けさせ、売買代金及び費用を騙取したものであり、しかも、右行為は、いずれもA社において周到に計画を立てたうえで社員の間で役割分担をし、会社ぐるみで組織的に行っているものであって、極めて悪質で強度の違法性を帯びた行為である」としている。

(二) Y_2 の責任について

① その上で、判決は、「右一連の原野商法の過程において、 Y_2 は、Xらが土地を買い受ける気持ちになった後、契約書を作成する直前に、自らが作成した重要事項説明書を被害者らに対し交付して重要事項について説明する役割を担っていたこと」、「A社が一連の原野商法を実行しこれにより利益を上げるためには、…適法な取引たる外観を作り出して、被害者を欺もうする必要がある、そのためには宅地建物取引主任者が存在し、かつ、その者が被害者に対し重要事項の説明をすることが必要不可欠であったと認められる」こと、

「Y₂は、Xに対して直接口頭で重要事項の説明をすることこそしなかったものの、A社における唯一、専任の宅地建物取引主任者として、売買契約書をチェックしてこれに記名押印し、Xに対し、重要事項説明書を作成して営業担当社員らを通じて交付する形で関与したこと」からすると、「Y₂は……A社が会社ぐるみで行った原野商法の重要な一部分を担ったものと評価するのが妥当である」。

なお、口頭で重要事項説明を行わなかったことは、もちろん業法違反であるが、判決はその点には触れていない。

② また、証拠からすれば、「Y₂は、自己がそのような役割を果たしていることを十分認識容認していたと認められ、かつ、本件各土地の価値が極めて低く、各取引の当時においても価格の高騰は到底見込めなかったことについても認識し、または、少なくとも認識できなかったことについて重大な過失があったと認められる。」

③ これらを「総合考慮すれば、たとえY₂の行為とXの損害との間に厳密な意味での個別的因果関係が認められないとしても、Y₂は主観的共同による共同不法行為者として、本件取引においてXが被った損害について、Y₁らと連帯して、損害賠償責任を負う」とした。

④ また、「Y₂の行為がY₁らがXとの間で本件各取引を行うことを容易ならしめたことは明らかである」ので、「Y₂がY₁らの行った不法行為の幫助者として……Xが被った損害についてY₁らと連帯して、損害賠償責任を負うことは言うまでもない」としている。

⑤ 以上により、判決は、主文で「Y₂はXに対し、代金額及び登記費用、弁護士費用を合わせ、金六四九万八、六六〇円及びこれに対する昭和五九年三月一日から支払済みまで年五分

の割合による金員を支払え」と言い渡した。

以上、本判決は、会社ぐるみで行った原野商法の一環として行った取引主任者の重要事項説明は、契約直前に形式的に行われたものであるとしても、責任を免れないとし、ほぼ原告の主張どおりの賠償責任を認めた点、取引主任者として注意すべき極めて重要な判決であると言える。

(調査研究部長)

●最近の判例から

買主が予定していた財形融資を受けられなかったことが要素の錯誤に当たるとされた事例

福岡 隆一

ローン特約がなされていない不動産の売買

契約においても、買主が代金調達の的方法として予定していた財形融資を受けられなかったことが要素の錯誤に当たり、かつ、この錯誤につき買主に重大な過失がなかったとされた判決が出たので紹介する(東京高裁・平成二年三月二七日、判例時報一三四五号・七八頁、

ジュリスト・九七九号・一〇五頁)。

一 事案の概要

事案の概要は、以下のようなものであった。Xは、売主業者Yから中古の土地付建物を合計三八五〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金七七〇万円および中間金二〇〇万

円を支払った。Xは、本件売買契約の交渉の際、Yの社員に対して、手持資金は一五〇〇万円であり、Xの勤務先から五〇〇万円の財形融資を受け、不足する一八五〇万円について住宅ローンを利用したい旨の意向を告げていた。ところが、その後、Xが勤務先に確認したところ、所定の融資条件を欠くため（後述）、予定した財形融資を受けられないことがわかり、住宅ローンも一八五〇万円ならば可能であるが、二三五〇万円のローンは不可能であることが判明した。そこで、Xは、本件売買契約は錯誤で無効であると主張して、支払済みの手付金七七〇万円の返還を求めた（中間金の返還は受けた）。

二 判決の要旨

判決は、本件売買契約は要素の錯誤により無効であるとして、Yに手付金の返還及び金利の支払を命じているが、その理由は、以下のようなものであった。

まず、Xの売買代金の調達方法等に関する錯誤の主張については、「資金的余裕のほとんどないXにとって、財形融資を断られたことが重大な見込み違いであったことは明らかである。他方、Yとしても、担当者がXから売買代金支払計画を聞いており、財形融資と銀

行の住宅ローンが予定通り実現しなければXの代金支払が不能もしくは著しく困難になることは十分理解して本件売買を締結したものと推認される。このような契約締結の際の当事者双方の認識内容から考えると、契約締結に当たり、財形融資を受けられないときは購入しないとか、あるいはその分を上乗せした二三五〇万円の住宅ローンが条件であるといった明確な意思表示がされなくても、本件土地建物につき財形融資がつくことは双方とも当然の前提としたところであり、本件売買契約の要素となっていたと認めるのが相当である。したがって、Xが予定した財形融資を受けられなかったことは、Xにとって本件売買契約の要素に錯誤があったといふべきである。」としている。

次に、Xの重大な過失の有無については、「Xが財形融資を利用可能なものと即断して慌ただしく契約締結に踏み切ったのは、軽率というほかになく、その過失は否定できない。」としながらも、「しかし、Yは、不動産業者として、財形融資や住宅ローンのことについては、通常の売主よりは精通しているものであり、また、Xの財形融資への依存度や、本件土地建物に対する財形融資の審査・判定が後日になることも知っていたと認められる。なお、

本件土地の面積は、実際には九九平方メートルであるのに、チラシには一一五平方メートルと記載されていた。そして、判決によれば中古一戸建住宅の財形融資にあつては、土地の面積が一〇〇平方メートル以上である必要があり、チラシのとおりならば融資の対象となり得るのに、実際の面積ではわずかながら要件を欠くようである。Xらにとっての財形融資の重要性を知っていた売主業者としては、その点に関する説明ないし後見的配慮に欠けるところがなかったとは到底いいがたい。」とし、これらの諸事情を総合して判断すると、「Xの錯誤についての前記過失は、いまだ重大な過失には当たらないと認めるべきである。」と判示した。

実務上は、ローン特約がなされる場合が多いが、本判決は、業者が売主のときは、この特約がない場合においても、買主の要素の錯誤を理由として、契約が無効になる場合があり、また、契約当事者の知識や情報量に著しい格差がある取引においては、業者は買主側の錯誤を回避するための説明をなすべき義務があることを指摘したもので、注目すべき判決と思われる。

（調査研究部調査役）