

原野商法を幫助した者に対する不法行為責任

川久保 直紀

ほとんど価値のない山林や原野を、別荘地向け、あるいは利殖用として「将来必ず値上がりする」「預貯金のかわりに土地を持つていた方がよい」などと言葉巧みに実勢価格の数十倍ないし数百倍もの価格で売りつける商売を『原野商法』といっている。販売方法自体も、将来買い戻しや転売斡旋の意思もないのに必ずする、と言うなどして売りつける、欺瞞的な違法性の高いものが多い。ほとんどの裁判例は、原野商法が詐欺であるとして、販売業者の不法行為責任を認めている。

しかし、このような悪徳業者は、資力がなかったり、その後つぶれてしまうことが多い。業者の役員、従業員の責任を追及することもあるが（大阪地裁 昭和六十三年三月二十五日 確定判例時報一二九七号八九頁など）、これらも資力は十分でない。

そこで、被害者としては、損害額の回収を図るために、原野商法に関与し、幫助した者の責任を追及する例が多くなっている。古く

は、原野商法の広告に関与した芸能人の責任を追及したものがあった（事例一）。最近では、原野商法の購入者に提携ローンとして融資した銀行の責任を認めたものもある（事例二）。これらは、いずれも販売業者に対する訴訟と同時に責任を追及されたものであるが、中には販売業者に対する全面勝訴後、販売業者に土地を提供した業者の責任を認めたものもある（事例三）。

一 原野商法業者のパンフレットに推薦文を掲載した芸能人に対し不法行為責任が認められた事例

（大阪地裁判決 昭和六十二年三月三十日 一部容認（控訴） 判例タイムズ六三八号八五頁 判例時報一二四〇号三五頁）

本事案は、Xら（十九名）が原野商法会社の販売行為は詐欺にあたるとして同社、その役員らと共に同社の広告宣伝を行った芸能人（以下「Y」とする）に対し損害賠償の請求を

したものである。

【事実の概要】

Xらは、原野商法会社から土地の評価が著しく低い北海道の原野（以下「本件土地」という）を利殖の対象になると言われ、その言葉信じて、昭和五十五年～六十一年にかけ購入した。

Yは、同社の宣伝用ビデオに出演したり、宣伝用パンフレットに同社役員と個人的なつながりがあること、自分も購入していることを記載し、本件土地に積極的な評価を加えて紹介、推薦していた。

そこで、Xらのうち六名（以下「X1」という）は、Yは極めて著名な俳優、歌手であり、自己の言動の持つ宣伝効果を十分認識しながら、事前に同社及びその販売する土地について全く調査することなく、「いい土地である」「私も少し買っている」などと言って、同社の推薦を行ったと主張した。これは、同社の不法行為を幫助したものであるから、X1らが被った損害を賠償する責任がある、としてYを訴えた。

【判決の要旨】

Yは、原野商法会社のパンフレットに同社及び同社の扱っている土地を紹介・推薦して、本件土地の信頼性を高め、同社の不法行為を

容易にしたから、同社の不法行為に対する幫助になるとした。そのうえで、Yは自己の持つ影響力、広告主の事業に不正があった場合に生じる損害が多額になる可能性をも認識し、その推薦内容を裏付けるに足りる調査を行うべき義務があったにもかかわらず、調査を行っていないから、注意義務に違反する過失があるとして、損害賠償責任を認めたが、X1にも四割の過失があるとして相殺した。

なお、抵当証券の広告に出演した元大関に過失がないとして幫助責任を否定した判決がある（東京地裁判決 平成六年七月二十五日判例時報一五〇九号三二頁）。

二 原野商法による土地購入の資金貸付等を行った銀行に不法行為責任が認められた事例

（名古屋地裁判決 平成六年九月二十六日一部容認〔控訴〕判例タイムズ八八号一九六頁 判例時報一五二三号一一四頁）

原野商法の被害者から、別荘地の販売を担当した不動産会社及びこの購入資金を融資した銀行に対し、不法行為を理由として求めた損害賠償請求が容認されたものである。

〔事案の概要〕

本件はいわゆる原野商法の被害者であるX

ら（十一名）が、原野商法を行った不動産会社（Y1～Y3）及び土地購入資金を融資した銀行（Y4）に対し不法行為責任を求めたものである。

訴外A社は、大規模な別荘地の開発に着手していたが、昭和四十八年の石油ショック以降経営困難に陥った。そこで、Y4銀行が融資を行い再建にあたったが、同五十一年Aは破産宣告を受けた。Y1社（昭和五十年にAの倒産を予測した元従業員らにより設立された会社）は、Aの破産管財人やY4の協議を踏まえて、Aの所有する別荘地（以下「本件土地」という）を買い受け、Aの事業を引継ぎ、不動産業を経営することになった。Y1は、本件土地の実質的販売を関連子会社であるY2社（昭和五十四年設立）に委託し、Y2は、販売価格を時価の十五～二十五倍に設定したうえ、今後さらに値上がりを期待し得るかのような説明をして、本件土地を昭和五十五～五十六年にかけ、Xらに売却した。その際、Y4はいわゆる提携ローンを準備し、本件土地の販売を容易にした。Xらは、購入に際し当該ローンを利用したが、この返済金は結局Y1のY4に対する支払債務に充てられ、その結果Y4の債権が回収されることとなる仕組みであった。なお、Y3社は、Y1

が宅建業法違反により免許を取り消されそうになった際に急遽設立（昭和五十六年）され、引き継いだ会社である。

Xらは、実際の価値を知っていたならこのような売買はしなかったとして、Y1、Y2、Y3に対しては原野商法による実質的な販売を行い被害を被ったとし不法行為責任を追求した。Y4に対しては巨額の不良債権を回収するためにY1と共謀して違法な販売を援助したから不法行為責任を負うとして、それぞれに対し損害賠償を請求する訴えを起こした。

〔判決の要旨〕

Y2の行為は詐欺商法として不法行為を構成し、Y1はY2との共謀による不法行為責任を負い、Y3はY1と経済的に同一一体であるから、Y1と同一の責任を負うとした。

Y4については、本件開発計画が石油ショックにより挫折し、容易に需要の回復が見込めないことを十分認識していながら、提携ローンを用意し、不当に高額の評価をして、Xらが土地の価値の判断を誤る原因を作った。かつ、Y2らが不当な高値で売却していることを知っていたのであるから、自ら債権回収に力を入れればXらが損害を被ることを容易に認識することができ、その被害の発生を防止すべき高度の注意義務を負っているにもか

かわらず、同義務に違反し、重大な過失によりXらに損害を被らせたとして、不法行為責任を認めた。

本判決は、原野商法の被害者に提携ローン形式で購入資金を融資した金融機関に不法行為責任を認めたもので、画期的なものであるが、焦げ付き債権の回収のために、被害の発生の防止を怠ったという事案に係わるものである。これでもって、提携ローンすべてに及ぶものとはいえないであろう。

なお、原野商法による土地購入資金を金融会社から借り受けた者が、金融会社を訴えた事案で、土地売買契約が公序良俗違反であるから金銭消費貸借契約も無効であるとした判決がある（名古屋地裁判決 昭和六十三年七月二十二日 判例時報一三〇三号一〇三頁）。

三 原野商法業者に土地を供給した不動産業者に不法行為責任が認められた事例

（大阪地裁判決 平成六年四月二十二日 確定 判例時報一五一九号一〇三頁）

業者が原野商法を直接行うのではなく、原野商法業者に土地を売却するだけでも、原野商法を行っていることを予見できる事情がある場合には、土地の供給を回避すべき注意義

務がある。これを怠って売却したときは、原野商法を過失により幫助したことになるとして、不動産業者に不法行為責任を認めた。

【事案の概要】

売主業者（原野商法業者）Aは、昭和五十六年～六十一年にかけて青森県の山林原野（以下「本件土地」という）を、買主Xら五名に言葉巧みに勧誘し売り渡した。しかし、本件土地は、利用も処分も著しく困難で、市場価格はほとんど零に近いものであった。

Xらは、昭和六十二年Aの代表者Cらを相手として、原野商法による詐欺行為であるとして、損害賠償を請求する訴訟を提起し、平成五年三月、Xらが全面勝訴し確定した（大阪地裁 平成五年三月二十九日 判例タイムズ八三二号九一頁）。

Xらは、Cらに対する訴訟の途中、平成三年になって、Aの依頼に応じて地主から土地を仕入れAに売却していた業者Bの代表者Yに對し、Aの原野商法による詐欺行為を幫助したとして、損害賠償を請求する訴訟を提起した。

【判決の要旨】

Aは、本件土地が確実に値上がりすると虚偽の事実を述べ、転売斡旋する意思がないにもかかわらず、あるかのように装い、Xらを欺いて売却した行為は、詐欺として違法であ

る。Yは、Aが開発で値上がりする等といった高値販売していると推測していたこと等からして、YはAに對して本件土地を売却することを避けるべき注意義務があったにもかかわらず、これに違反して売却したから、Aの詐欺行為を幫助したことについて過失があり、Xらに對して不法行為に基づく損害賠償責任があるとした。その額については、XらはAの言をそのまま信じ、裏付調査を全くしなかったことに過失があり、かつ、Yの不法行為は詐欺行為の実行ではなく過失によって幫助したものであるから、Xらに七割の過失があるとして、これを相殺した。

なお、Xらは、別途同じくAに土地を売却していた別の業者についても提訴し、本件と同旨の控訴審判決が下されている（大阪高裁判決 平成七年五月三十日 判例集未登載）。

四 まとめ

近年、詐欺的商法の増加に伴い、その被害者保護の動きは急速に拡大の傾向にある。

違法不当な取引に、間接的にせよ関与し、被害を助長させた場合、その責任を厳しく追及される傾向にあることを銘記すべきであろう。（調査研究部調査役）