

最近の裁判例から (4)－原野商法－**原野商法を行った宅建業者に名義を貸したその代表取締役及び専任の宅建士に対する被害者からの損害賠償請求が認められた事例**

(東京地判 令和元年・11・26 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

原野商法より損害を蒙った高齢者による、詐欺行為を行った宅建業者、その代表者、ならびにその専任の取引士に対する詐欺被害についての損害賠償請求がいずれも認容された事例（東京地裁 令和元年11月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年2月、Xは、相続により取得した未利用だったa市内の土地（土地a）について、自宅を訪れたY1社従業員から「土地aをY1社が購入するが、b市内のY1社所有地（土地①）をXが購入する取引とセットとしたい。土地①に980万円での購入希望者がいるが、540万円で売却する。」との話を受け、Y1社と土地①を540万円で購入する契約（契約①）を締結して手付金を支払い、その後残代金を支払って、引渡しを受けた。

同年3月、Xは、再び来訪したY1社従業員より購入希望者からの要望として、別のb市内のY1社所有地（土地②）の購入を持ち掛けられ、Y1社と土地②の売買契約（契約②）を締結し、同月中に代金全額（1980万円）を支払い、その引渡しを受けた。

同年4月4日頃、Y1社従業員はまたX宅を訪れ「当初の購入希望者が購入意欲を失った。c町所在のY1社所有地（土地③）を購入すれば、土地①～③をまとめてY2社（被告・宅建業者）が4980万円で購入する。」とXに伝えた。Xはその頃、Y2社から同様の電話連絡も受けたため、Y1社と土地③の売

買契約（契約③）を締結し、同月中に代金全額（1380万円）を支払い、その引渡しを受けた。

同月27日頃、Y2社従業員がX宅を訪れ、「転売先の資金手当てができず、Xへの支払いが遅れる。その埋合せとして、5月に1300万円で売却予定のd市内のY2社所有地（土地④）を100万円で購入して欲しい。」とXに申入れた。XはY2社と土地④の売買契約（契約④）を締結し、同日に代金全額を支払い、その引渡しを受けた。その約10日後、Y1社とY2社従業員がX宅を再訪し、土地④の売買価格上乗せをXに申入れ「Y2社は、翌日には1300万円を支払うと言っている。」とXを説得し、結局Xは200万円の支払いに応じた。

翌日にY2社からの支払いがなかったことから、不審に思ったXは、その後弁護士等に相談したところ、原野商法被害に遭っている可能性が高いとの指摘を受け、同月中に、Y2社に契約④の取消と支払済代金300万円の返還等を求めたが、返答はなかった。

同年8月にXは、Y1社、Y1社代表者のY3、Y1社専任宅建士のY4、Y2社、Y2社代表者のY5、Y2社専任宅建士のY6に対して、支払済売買代金等4634万円余の支払い、Y1社とY2社に対しては土地①～④の所有権移転登記の抹消を求めて提訴した。

Y2社及びY5は、一切応訴しなかったため、平成31年3月にXの請求が全面的に認められた。またY6との間では、Y6がXに40

万円の支払いをすることで、両者の和解が成立した。一方Y3とY4は、訴外の者に頼まれて名前を貸しただけで、Y1社の行為に全く関知していなかったとして争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

(Y1社の責任)

契約①～④に係る勧誘行為は、経済合理性を欠く虚偽のものであるといわざるを得ず、詐欺による不法行為（本件詐欺）を構成するものというべきで、Y1社の事業の執行について行われたものであるから、Y1社はXに対し民法715条1項の使用者責任を負い、Xが被った損害を賠償する責任を負う。

(Y3の責任)

本件詐欺が行われた当時、Y3はY1社の代表取締役であり、Y1社の事業が適法適正に行われているかを監督等すべき義務を負うところ、Y3は、少なくとも重過失によりその義務を怠って本件詐欺を看過し、Xに損害を生じさせたもので、会社法429条1項によりXが被った損害を賠償すべき責任を負う。

(Y4の責任)

本件詐欺が行われた当時、Y4はY1社の専任宅建士であり、宅建業法の規定に照らし、宅建士として購入者等の利益の保護に資するよう公正かつ誠実に同法に定める事務を行う法律上の義務を負っていたところ、Y1社の従業員でもない頼まれただけと自称する男性と喫茶店で面談し、登録に必要な書類を記入・交付してY1社の専任宅建士に就任したが、仕事があれば連絡すると言われたきり連絡はなく、その後1年以上もY1社の事務所に全く連絡や出勤したことなく放置していたというのであり、Y1社の営業実態等に不審を抱くべき状況にあったというべきで、Y1

社の営業実態等を確認し、本件詐欺を認識することは可能であったといえる。

よってY4は、Y1社の専任宅建士に就任して対外的な信用を高める一方、専門家としての義務を怠って本件詐欺を看過した点において、少なくとも過失によって本件詐欺の実行を容易にしたものと認められ、民法719条2項に基づき、本件詐欺によってXの損害を賠償する責任を負う。

3 まとめ

本件は、原野商法の詐欺被害者による詐欺行為を行った宅建業者、およびその代表者と専任取引士に対する損害賠償請求が認められた事例である。

専任の宅建士は、「事務所に常勤して、専ら宅地建物取引業に従事する」(国土交通省：宅地建物業法の解釈・運用の考え方)ことが求められており、「常勤性」と「専任性」が必要となる。したがって、事務所に出勤も連絡もしていなかった本事例の専任宅建士であるY4は、この要件を満たしておらず、宅建業法第68条に基づき、事務禁止の処分がなされる可能性も十分あるものと思われる。

詐欺行為への直接の関与はなくとも、その幫助をし、損害の発生が予見可能であったとして、詐欺行為の主体となった宅建業者の免許取得にあたり名義を貸した宅建士に対する被害者からの損害賠償請求が認められた事例は他にも見られる(東京高判 平31・1・9 RETIO 115-94、秋田地裁大曲支判 平29・9・22 RETIO 114-114) こともあり、安易に名義を貸すような行為は厳に慎まれるようお願いしたい。

(調査研究部主任研究員)