

最近の裁判例から (7)－欺罔行為による価値の誤認－**欺罔行為により買主に価値を誤認させた投資マンション売買
について売主・勧誘者の共同不法行為責任が認められた事例**

(東京地判 令4・10・27 判例秘書L07733002) 山本 正雄

投資マンション3物件を380万円で購入し、3,600万円で売却した売主業者及び勧誘者に、買主に売却価格相応の価値があると誤認させて契約を締結させた故意の欺罔行為があったとして、売主業者及び勧誘者の共同不法行為責任が認められた事例。

1 事案の概要

買主X（原告、会社員）は、以前に投資用不動産の紹介を受けて購入したことのあったY1（被告、個人、無免許）から、Xの自宅で3物件の購入を勧誘された。Y1は、「いずれも築古物件だが、リノベーションをすれば、毎月賃料が入ってくるし、売却するときも買ったときとそれほど変わらない値段で売れるはず」とXを勧誘し、Xは物件について不満がなかったためY1を信じて、下記3物件について売主業者Y2（不動産業者）との間で順次、売買契約を締結した。

①令和元年5月11日契約 マンション1室、面積16.25㎡、価格1,000万円

②令和元年5月19日契約 マンション1室、面積16㎡、価格1,100万円（リノベーション費用30万円別途）

③令和元年6月16日契約 マンション1室面積36.26㎡、価格1,500万円（リノベーション費用80万円別途）

なお、上記3物件については、売買契約締結時点ではY2は所有権を持っておらず、契約締結以降に各所有者から①160万円、②130万円、③90万円で購入したものであった。

また、各物件の実際の取引価格としては、裁判所の認定では、各物件の同一建物の中古価格の分布は①12～22万円/㎡、②11～17万円/㎡、③3～8.5万円/㎡とされている。

上記3物件の売買契約では、①については、Y1がXに説明、②と③については、主としてY2がXに説明、Y1は同席していたが、各物件の重要事項説明書には、Y3（個人、宅建士）が説明を行ったとの記載があった。

XがY2に各物件の売却代金を支払い後、Y2はY1に対し、各売却代金のうち、①750万円、②800万円、③1,170万円を手数料の名目で交付していた。

XはY1とY2が共謀の上、ほぼ価値のない不動産を高額であるかのように装ってXを誤信させて契約に際して宅建業法に違反、Y3は宅建士として名義貸しを行ったとして、不法行為により、3,960万円（うち弁護士費用相当額360万円）余を求める損害賠償請求訴訟を提起した。（Y3への訴状送付は公示送達により行われた。）

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Y1及びY2に対して3,960万円余の損害賠償義務を認めたが、Y3に対しては損害賠償義務を負わないとした。

（Y1による誤認）

本件各代金は各物件の市場価格よりも大幅に高い金額であることが認められるため、Y1から各代金の相当性について相応の説明

がなければ、Xが各契約の締結に応じることはなかったことが推察される。加えて、Xは従前、投資マンションをY1から購入し、不満がなかったためY1をある程度信用していたというにも合理性があり、Y1の損はしない旨の説明を信じて契約を締結したというXの供述は信用できる。

Y1はXに対し、各物件について実際は各代金よりも大幅に安い市場価格しかないのに、代金相当の価値があると説明し、その旨誤信させて各契約を締結させたものと認められる。また、Y1とY2の間で市場価格よりも大幅に高い金額で売りつけることにつき共謀があったと認められることからすると、Y2からも②及び③の契約締結に向けた積極的な説明があったことが推認される。

(欺罔行為について故意の有無)

Y2は事業者として各代金及び仕入価格を認識していたことから、各代金が各物件の市場価格よりも大幅に高い金額であることを認識していたものと認められる。

Y1は、Y2から各代金合計3,600万円のうち約75%に当たる2,720万円を手数料として受け取っており、Y1本人は各物件を仕入れたわけではないことから、Y1も、各物件で75%という大部分の配分を受けてもなおY2に損はでない仕入値であったこと、各代金が各物件の市場価値よりも大幅に高い金額であることを認識していたものと認められる。

加えて、代金と市場価格の差額は、本件各リノベーションを行っても埋まるものとは到底理解されず、そもそも、Y2はリノベーションを行っていないものと認められることからすると、Y1及びY2は、本件代金が市場価値を大幅に上回る不当な金額であることも認識していたと認められる。

したがって、Y1とY2は共謀して、Xに対し各物件について実際は各代金より大幅に

安い市場価値しかないのに、各代金相当の価値があると誤信させて各契約を締結させたという主観的関連共同性ある共同不法行為に及んだものと認められる。

(Y3の名義貸し)

Y2は、Y3はY2の専任宅建士だったが、途中で専任でなくなり、本件では宅建士として、契約締結時とは別の場で重要事項説明をしていると供述する。しかし、契約時にY3は同席しておらず、XはY3に会ったこともないと供述しており、Y2が責任逃れのための虚偽の供述をする動機があるから、Y2の供述はにわかには信用しがたい。また、Y3が契約当時、Y2に所属する宅建士であったことを認めるに足る証拠はない。

3 まとめ

買主に大幅に安い市場価格の物件を代金相当の価値があると説明し、誤信させて契約を締結させた売主業者らに対し共同不法行為責任が認められた事例であり、不動産価格の欺罔行為に関する注意喚起の事例として着目いただきたい。

本件においては、売主業者らの価格の欺罔行為だけでなく、Y1による無免許営業(業法12条1項)、断定的判断の提供(業法47条の2 2項)、Y3の名義貸し(業法68条1項2号)など宅地建物取引業法違反となる可能性がある事項もみられることから、注意すべき取引について、関係事業者の行為に業法上違反となる可能性のある行為の有無等について適宜確認することも、トラブル防止の観点から有効かと思われる。

(調査研究部次長)