

最近の裁判例から (8)－冒用された宅建士の責任－

重要事項説明等の宅地建物取引士として冒用された者に対する損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 令 3・7・5 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA07058004) 新井 一成

土地売買取引等を手段として、詐欺又は暴利行為の共同不法行為により損害（いわゆる原野商法の二次被害型）を被った原告が、その取引に係る重要事項説明書等に宅地建物取引士としての記名押印がある被告に対し、不法行為に加担し、又は幫助した共同不法行為に基づく損害賠償を請求したが、否認された事例

1 事案の概要

原告Xは、平成30年4月から平成31年3月までの間に、土地売買代金名目等で金を騙し取る詐欺又は価値のない土地を高値で売りつける暴利行為（本件不法行為）により、a社から2950万円の損害を被った。

Xは、a社からXに交付された重要事項説明書と売買契約書（本件重要事項説明書等）に、宅地建物取引士としての記名押印がある被告Yに対し、本件不法行為につき加担者又は幫助者として共同不法行為者の責任を負うとして、1000万円を請求する本件訴訟を提起した。

（Xの主張）

Yは、a社の従業員かつ専任の宅地建物取引士であり、宅地建物取引士として本件重要事項説明書等に記名押印している者であるが、実際には、Xに対して重要事項説明を行うことなく、a社と共謀してあたかも重要事項説明をしたかのように偽装をしてXに契約を締結させ、本件不法行為に加担したものであるから、本件不法行為につき共同不法行為

者としての責任を負う（民法719条1項）。

仮に、名義貸しをしただけで、積極的に本件不法行為に加担していなかったとしても、専任や取引の宅地建物取引士として、専門家の資格を貸すことで、宅地建物取引業の免許をa社に取得させたり、宅地建物取引士の関与する取引であるとXに信じさせたりして、本件不法行為を容易にしているのであるから、過失による幫助者として共同不法行為者の責任を負う（同法同条2項）。

（Yの主張）

Yは、a社の従業員ではなく、専任の宅地建物取引士でもない。名義貸しもしておらず、宅地建物取引士の名義はa社が不正に使用したものである。したがって、Yは、本件不法行為につき共同不法行為者の責任を負わない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

Yは、a社が宅地建物取引業の免許を取得するに当たり、Yを専任の宅地建物取引士として申請することを承諾したのであるが、a社が免許を取得した平成29年11月10日の1～2週間ほど後にa社の代表者Aから連絡を受けた際に、a社への入社を辞退し、Aもこれを受け入れたのであるから、Yがa社の従業員であったとも、実際にa社の専任の宅地建物取引士であったとも認めることはできず、また、Yがa社に対し、その事業の開始後に

宅地建物取引士としてYの名義を使用することを許諾した事実を認めることもできない。

また、Yがa社に対しYを専任の宅地建物取引士として免許の申請をすることに承諾を与え、その後a社に入社の辞退を告げるまでの間に、将来a社が別件訴訟で請求原因とされた詐欺行為や本件不法行為のような違法行為に出ることを予見することができたような事情はうかがわれないから、Yがa社への入社を辞退した後に、a社が宅地建物取引業法の規定に従い新たに専任の宅地建物取引士を置くことを期待して、特段の行動に出なかったとしても、これをもって、a社によるその後のY名義の使用をYが黙示に許諾したとみることもできない。

したがって、Yがa社への入社を辞退した後のa社によるY名義の使用は、Yの勤務実態に基づくものでも、Yの意思に基づく名義貸しによるものでもなく、a社による一方的な冒用であって、Yの責めに帰せられるものではないというべきである。

なお、Yは、別件訴訟の訴状の送達を受けたことにより、a社がYの名義を冒用して違法な行為を行っていることを知るに至ったと認められるが、その後速やかに、a社に対し、名義の冒用をやめるよう求めているから、その後の本件不法行為におけるa社によるY名義の使用も、a社による一方的な冒用であることに変わりはない。道義的な見地からすれば、Yにおいて、その後のa社による同種の不法行為を防止するために、東京都や全国宅地建物取引業保証協会等への働きかけを行うことが、望まれる行動であったと解する余地があるとしても、それをしなかったことにより、Yにa社による本件不法行為についての法的責任が生じるということとはできない。

そうすると、Yが本件不法行為につき加担者又は幫助者として共同不法行為者の責任を

負うとするXの主張を採用することはできず、Xの請求は理由がないというべきである。

3 まとめ

本事例では、冒用された宅地建物取引士に対する損害賠償請求は否認されたが、事件やトラブルに巻き込まれないためには、消費者保護の観点も含め、冒用されたことを知った場合、宅地建物取引士は、更なる不法行為を防止するための行政等への相談をする必要があると思われる。

なお、宅地建物取引士が、宅建業者に専任の宅地建物取引士として名義貸しすることは、宅地建物取引業法に違反し、行政処分の対象となるとともに、民事上も宅建業者に不法行為があった場合には、共同不法行為責任を問われる可能性があることを、改めて認識するようにしていただきたい。

(調査研究部上席調整役)