

最近の裁判例から (6)－原野商法二次被害－**山林売却の税金対策としてマンションを購入させられ、巧妙な虚言により支払を重ねさせられた高齢者の損害賠償が認められた事例**

(東京地判 令6・1・15 2024WLJPCA01158003)

いわゆる原野商法による被害で過去に山林を取得した高齢者が、不動産業者から山林売却の税金対策としてマンション一室の購入を勧誘され、巧妙な虚言により支払を重ねさせられたことについて、詐欺による不法行為を認めた事例

1 事案の概要

X（原告・個人）は、過去のいわゆる原野商法の被害により山林（以下「本件山林」）の共有持分を所有していた。

令和2年7月頃、Y1（被告・非宅建業者）からXにパンフレットが送付され、かねてから本件山林の処分を考えていたXは、Y1に連絡し、同月23日頃、Y1担当者がXの自宅を訪れた。XはY1担当者から法人顧客が本件山林を欲しがっているとの説明を受けた。

8月3日頃、Y1担当者はXに対し、本件山林は1000万円から1500万円で売却できるが、先日紹介した法人は別の土地を買うことになり、不動産売買あっせんに係るコンサルティング契約を締結すれば他の顧客を紹介できる旨を説明した。XはY1との間でコンサルティング契約を締結し、5万円を支払った。

Y1担当者は、本件山林を売却する際の税金対策として別の不動産を購入することを勧誘し、8月18日頃、Xの自宅を訪れて、外国出身の人物が本件山林を買うことになったと告げ、税金対策として本件マンションを購入してください、購入代金は後で戻すので大丈夫などと説明した。XはY2（被告・非宅建

業者）の所有する本件マンションの売買契約を締結し、Y1担当者に300万円を支払った。

8月21日頃、Y1担当者はXに税金対策の資金が不足していると述べて、更に1200万円を支払うよう求めた。XはY2名義の口座に1200万円を振込送金した。

9月28日頃、Y1担当者は追加で更に1560万円が必要となったとして支払を求め、Xが難色を示すと、違約金が請求される、Y1の信用問題になる、お金は全て返ってくるなどと強い口調で述べて支払を求めた。

Xは同月2日に夫が他界し多忙で精神的にも疲弊していたため、10月1日、Y1担当者の言に応じて1560万円をY2名義の口座に振込送金した。

その後も、Y1担当者はXに対して連絡や自宅訪問を繰り返し、Y2に税務署の査察が入る可能性があってX名義の口座に預金があると困るので、全て引き出して売買代金名目でY2に支払って欲しい、本件山林の売買が終われば全額返金するなどと述べた。Xは自身の預金口座から毎日引出限度額である50万円を引き出し、11月18日、Y1に対しまとめて2100万円を支払った。支払後、XはY1から代金5160万円と記載された本件売買に係る契約書を交付され、署名押印した。

その後、Y1から返金がなかったため、Xは消費者センターに相談し、紹介された代理人に委任して、いわゆる振り込め詐欺救済法に基づいてY2名義の口座の取引停止等の要請を行い、即日認められたが、口座にはほと

んど残高がなかった。

XはY1らに対し共同不法行為に基づき損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示してXの請求を認容した。

(1) Y1について

本件マンションは、a社がY2に対し代金200万円で売却したもので、本件売買契約当時の客観的な評価額も同額を超えないものと認められる。Y1の従業員は、Xに対し、客観的な評価額を秘して、本件マンションを購入することが税金対策になるとか、一旦支払った代金をその後返金するなどの虚偽の事実を申し向け、誤信させて本件売買を行わせ、評価額の約26倍もの5165万円を着手金又は売買代金名下に詐取したことが認められる。

これらのY1の従業員の行為が詐欺による不法行為に該当することは明白である。

Y1は、Xに対し、民法715条に基づき、Y1の従業員が行った不法行為により、Xが被った損害を賠償すべき義務を負う。

(2) Y2について

本件マンションの売買代金額が客観的な評価額の約26倍もの金額5160万円とされたことからしても、本件売買が通常取引とは異なる異常なものであったことは明らかであり、その取引相手であるY2においても、そのことを当然認識していたものと認められる。そして、Y1の従業員は、Xに対し、虚言を繰り返し述べて誤信させるとともに、その都度、XからY2に代わって代金の交付を受けたり、Y2名義の口座に送金させたりするなどして、支払金を支払わせていたものである。

これらの事情からすれば、Y2は、Y1と組織として一体となって不法行為を行ったと優に認めることができる。

したがって、Y2は、Xに対し、民法709条、719条1項に基づき、不法行為によりXが被った損害を賠償すべき義務を負う。

(3) 損害

以上によれば、Y1らは本件不法行為に共同して加功したといえることができるから、共同不法行為責任に基づき、Xが被った損害について連帯して賠償すべき義務を負う。

XはY1らの共同不法行為により支払金5165万円と客観的な評価額200万円の差額分4965万円の損害を被ったと認められ、本件不法行為と相当因果関係ある弁護士費用はその1割の496万円と認めるのが相当である。

Xは分離前の相被告から200万円の弁済を受けたものであるから損害額は5261万円と認められる。

したがって、Y1らはXに対し、共同不法行為に基づき、連帯して5261万円及び遅延損害金を支払う義務がある。

3 まとめ

本件は、過去に原野商法の被害に遭った高齢者が、「山林の買い手がいる」、売却する際の税金対策といった名目でマンションを購入させられ、巧妙な虚言により何度も金銭を支払った事案である。

原野商法によるトラブルを未然に防ぐためには、「山林等を買取る」「お金は後で返す」などと言われても鵜呑みにしない、根拠がはっきりしない請求は支払わない、おかしいと気づいたら消費生活センターなどに相談することが肝要である。

なお、原野商法二次被害として損害賠償請求が認められた他の事例（東京地判 令4・2・28 RETIO132-122、東京地判 平27・11・30 RETIO104-138等）も参考とされたい。