

最近の裁判例から (9) – 投資用マンションの違法勧誘 –**違法勧誘により投資用マンションの買主に住宅ローン等を借入れさせた売主業者の賠償責任が認められた事例**

(東京地判 令6・2・16 2024WLJPCA02168005)

投資用マンションの違法な勧誘による売買契約や架空のリフォーム工事契約を基に虚偽申告による融資を受けさせ、その代金としての金員を詐取したとした買主（破産管財人）の不動産会社等に対する損害賠償請求が一部認められた事例

1 事案の概要

Aは、年齢50歳の会社員で年収7～800万円程度であったが、自宅の住宅ローン残債務2000万円超、カードローン債務300万円超の債務を負っていた。

平成29年9月、Aは知人Bから投資用不動産の購入を勧誘された。BはCを紹介し、AはBとCから「既存債務を返済したうえで、フラット35を利用した借入金で不動産を購入できる。家賃保証のサブリース契約によりローン返済額等は保証されるので手持資金なしで物件取得できる」旨を説明された。その翌月、AはCとともにY1社（被告、宅建業者）の事務所を訪問し、その事業部長Dからも、手持金なしで物件取得できるとの説明を受けた。

Y1社訪問後、CはメッセージングアプリのLINE上で、「Aさん不動産スキーム進捗」というライングループを立ち上げ、A及び関係者がこれに参加した。このなかで、物件の媒介業者の代表者Y2（被告）が売買、住宅ローン、リフォーム工事の各契約内容や手続

について説明を行った。Aは、Dから示された物件の近隣の下見をしたうえで、購入を決めた。さらに、勧誘を受け、物件リフォーム工事のために、400万円（E工事業者へ依頼、F信販会社から借入）、475万円（G工事業者へ依頼、H信販会社から借入）、190万円（I信販会社から諸費用ローンで借入）をそれぞれ借り入れることにした。（いずれの工事も未実施。Aは未実施を知らなかった。）

同年11月、Aは金融機関において、フラット35により1872万円、さらに、金融機関の住宅諸費用ローンにより198万円の借入契約を締結すると、同日、Aはサブリース会社との間で家賃保証のサブリース契約を締結した。（当該家賃保証は、7ヶ月後に途絶え、その後、別会社に引き継がれている。）

令和元年10月、Aは住宅ローンの利用目的違反により住宅金融支援機構からローン残債務の全額返済請求を受けた。Aは返済できなかったため、物件は競売となり、982万円で落札されることとなった。

令和2年10月、Aは破産開始決定となり、管財人に弁護士X（原告）が選任された。

Xは、AはY1社及びY2らの違法な勧誘により売買契約・リフォーム契約等を締結させられ、その金額に相当する財産的損害を被ったとして民法709条（不法行為）719条1項（共同不法行為）等による損害賠償請求（2163万円余、売却価格等控除後）訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容（945万円）した。

（虚偽の説明、違法な勧誘による契約締結）

Y1らは、共謀の上、本件売買契約の締結に関し、代金額の異なる2通の売買契約書を作成し、金融機関からの借入額と代金額の間に生じた差額を関与者間で分配するとともに、与信枠のあったAに架空のリフォーム工事契約及び関連ローンを締結させてその貸付金を関与者間で分配することを企図した上で、Aに対して金融機関ローンの返済はサブリース契約に基づく家賃保証により20年間保証されるため、自己資金なしで、既存債務を返済し、投資用不動産を取得できるなどと勧誘したことが認められる。

取引スキームにおいて家賃保証会社が他案件から取得する分配金（1件200万円）及びこれの運用金で賄う想定であったと窺われるが、将来にわたり本件スキームによる取引が継続（毎月5、6件）され、かつ、資金運用（年利20%）が奏功するという複数の不確定要素を基盤とする計画で、実際に保証特約の履行が7ヶ月程度で途絶えていることも併せれば、本件家賃保証特約が20年間継続的に実施される蓋然性があったとは解し難い。

（Dの関与と職務範囲）

Y1社はフラットの不正利用や架空リフォームローンの案内等は社において承認されていない業務で、リフォームローンは契約当事者でもないので当該契約の締結、勧誘はY1の職務範囲内ではないと主張する。しかし、DにおいてY1社の名で権限外に各契約を締結することは容易であり、その行為は外形上の同社の職務行為に該当するものであり、「その事業の執行について」（民法715条1項）行われたものと認められる。

（Aの対応を理由とする過失相殺）

Aは本件取引スキームに何らかの不正が存在するという疑い、不安を抱きつつ、家賃保証特約により既存債務を含めて返済ができ、自己資金なしで物件取得ができることから契約を締結したものであり、これにより本件の損害が発生、拡大したもので、損害の衡平な分担の見地からAが本件損害の発生に寄与した部分をしん酌して、Aの損害については3割の限度で過失相殺を認めるのが相当である。

（損害賠償額の計算）

- ・ 売買代金2070万円＋リフォーム等875万円
＋契約費用190万円＝3135万円（総費用）
- ・ 被告への請求額：3135万円×0.7（過失相殺割合）＝2194万円
- ・ 損害賠償請求容認額：2194万円－1210万円（競売価格の市場修正）－39万円（G社等破産配当・和解金）＝945万円

3 まとめ

最近時、投資用マンショントラブルでは、複数の個人紹介者と関連した供給・取引事業者を中心に、水増し売買契約、住宅ローンの不正利用、架空のリフォームローンや住宅諸費用ローンの借入れなどが、悪質な勧誘を背景に行われる事案がよく見受けられる。

フラット35の住宅金融支援機構では、融資後、適宜、居住確認等を行っており、不正利用が早期に発覚する場合も多い。発覚すれば、違法勧誘等の有無に関わらず、ローン借入者自身が、一括残債務返済、物件の競売処分、破産等のリスクを背負うこともあることを十分に認識しておく必要がある。

類似事例としては、「投資用マンション売主に違法な勧誘があったとして買主の損害賠償請求が過失相殺（買主4割）のうえ認められた事例」（東京高判 令元・9・26 RETIO 118-102）があるので参考にされたい。