

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ので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
たというのにも合理性があり、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を
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
行為だけではなく、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
能有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)