

原野商法被害につき宅地建物取引士の責任を認めた事例

【文 献 種 別】 判決／東京地方裁判所
【裁判年月日】 平成 30 年 7 月 13 日
【事 件 番 号】 平成 29 年（ワ）第 24581 号
【事 件 名】 損害賠償等請求事件
【裁 判 結 果】 一部認容、一部棄却
【参 照 法 令】 民法 709 条
【掲 載 誌】 判例集未登載

LEX/DB 文献番号 25562722

事実の概要

Xは、昭和 15 年生まれ的女性である。A 会社は、平成 27 年 9 月 18 日に設立された、不動産に関するコンサルティング業、不動産の売買、賃貸等及びそれらの仲介、代理などを目的とする株式会社で、宅地建物取引業者である。Y（昭和 38 年生）は、宅地建物取引士であり、A の設立後間もなく、その唯一の専任の宅地建物取引士として登録された。

X は、平成 28 年 6 月 26 日、D 会社から本件土地 1 を購入したが、同年 9 月 21 日、A の従業員の勧誘に従い、本件土地 1 を A に 498 万円で売却する契約及び本件土地 2 を A から 798 万円で購入する契約を締結した。そして、X と A とは、同月 24 日までに、これらの契約に基づく売買代金のやり取りをし、差引き 300 万円を X が A に支払った。

しかし、本件土地 2 は、平成 28 年度の固定資産評価額が 4,306 円とされている土地で、本件土地 2 購入契約は、X が A の従業員に欺罔され、価値があるものと誤信させられて締結されたものであった。

X は、平成 28 年 12 月 3 日、A の従業員の勧誘に従い、本件土地 2 を A に 818 万円で売却する契約及び本件土地 3 を A から 938 万円で購入する契約を締結した。そして、その頃、これらの契約の売買代金差額として、X は、A に対し、120 万円を支払った。

しかし、本件土地 3 は、平成 28 年度の固定資産評価額が 4,020 円とされている土地で、本件土地 3 購入契約は、X が A の従業員に欺罔され価値があるものと誤信させられて締結されたものであった。

X の委任を受けた本訴訟代理人弁護士は、平成 29 年 4 月 20 日に A に到達した内容証明郵便により、本件土地 2 の購入契約、本件土地 2 の売却契約及び本件土地 3 の購入契約をいずれも詐欺を理由に取り消す旨の意思表示をし、併せて、A に損害賠償を求めるなどした。

これに対し、A は、平成 29 年 5 月 8 日の株主総会で解散を決議したとして、同月 12 日、その旨の登記がされた。また、同月 22 日付けで、A から上記 X 代理人弁護士に「廃業通知書」と題する書面が送付されるとともに、同月 30 日の官報に、A の解散公告が掲載された。

X は、元々本件訴訟において、Y のほか、A 及びその設立時からの代表取締役で、解散に伴い代表清算人となった B を被告として、三者が連帯して 1,010 万円の損害賠償をするよう求めるとともに、A に対し本件土地 3 についての X への所有権移転登記を抹消するよう求めている。しかし、B の所在が不明であったことから、A 及び B については弁論が分離され、両者については、公示送達により手続が進められて、既に X の請求を認容する判決が確定済みである。

本判決は、次の理由により Y の責任を認め、484 万円について X の請求を認容した。

判決の要旨

Y は、専門学校を卒業後、複数の職種を経て、平成 11 年 4 月頃以降、不動産会社で営業等に従事していた。平成 15 年 1 月頃には、宅地建物取引主任者の資格を取得し、不動産に係る契約書の作成等に従事したが、平成 18 年頃、不動産会社を退職した。現在、夫と共に、自宅で飲食店を経

営している。Yは、友人Cとほぼ同年代であり、その付き合いは20年以上に及び、何かと信頼していた。

平成27年10月頃、YはCから、大きな土地取引のために新しく会社を設立したいと考えているが、宅地建物取引士が見つからなくて困っている、1件の契約に関与するだけでいいので協力してほしい旨を依頼された。

Yは、特に不審な点はないものと思い、自宅で飲食店を営んでいることから、上記会社のために専任の宅地建物取引士となることはできないことを認識しながら、Cの依頼に応ずることとし、身分証明書及びいわゆる登記されていないことの証明書を用意し、平成27年10月24日、Cの指示を受けてY宅を訪れたBにこれらの書類を交付した。この際、Yは、Bが新会社の社長になることを知った。

平成29年4月12日頃、Yに対し、Aの原野商法により被害を受けたとする者から損害賠償を求める旨の内容証明郵便が届いた。Yは、直ちにCに連絡したところ、C及びBがYの自宅を訪れ、謝罪し、Yに無断で契約書、重要事項説明書等にY名義の記名押印をしたことを認めた。

結局、Aによる原野商法について、Yに対しては、Xからのものを含めて5件の損害賠償請求訴訟が提起され、その請求総額は、4,000万円を超える。

以上の事実関係によれば、Yは、Aが宅地建物取引業の免許を得るため、本来は専任の宅地建物取引士とはなり得ないことを認識しつつ、自己を専任の宅地建物取引士として本件免許申請を行うことを承諾し、必要書類をBに交付したもので、本件免許は、Yの協力があって初めて取得が可能であったと認められる。

そして、Aは、本件土地1から3までを含む複数の土地の売買を行ったものと認められるが、このような土地売買は宅地建物取引業に当たるものであり、本件免許があることにより可能であったと認めることができる。

このような経緯を考慮すれば、Yは、自らがAの唯一の専任の宅地建物取引士として登録されていることを知りながら、その営業内容ないし事業活動について確認することなく、通常であれば、推移の報告をするはずのCがその報告をしないのみならず、これを回避するような態度を示してい

たことにも不審の念を抱かず、漫然と毎月5万円の送金を受領しつつ、事態を放置していたものというべきである。

Yは、遅くともBからの送金が始まって3箇月程度が経過した平成28年7月頃までには、Cの従前の説明に疑念を抱き、東京都宅建協会の面接時に訪れた事務所を再訪するなどしてAの営業実態を自ら確認したり、場合によってはCないしBにAにおける自己の宅地建物取引士としての登録の取消しを求めたりするなどの対応をすべきであり、かつ、そのような対応が可能であったと認めるのが相当である。そして、Yが上記対応をしていれば、同年9月以降に行われたXとAとの本件土地1売却契約その他の土地売買契約が締結されることはなく、XがAの従業員による原野商法の被害に遭うことはなかったと認められる。

以上によれば、Yは、Xが本件土地1を失い、本件土地2及び3の売買契約をすることにより合計420万円の出捐をしたことに対し、過失による不法行為責任を免れないと認められる。

判例の解説

一 平成26年改正前の判決

ほとんど価値のない土地を「値上がりする」などと偽って不当な高値で販売する悪質商法を原野商法という。1970年代から1980年代が最盛期だったが、近年、原野商法の被害者を狙った二次被害（さらに、二次被害者を狙った三次被害等）の事案が多数発生している¹⁾。不動産取引には、取引の主体となった法人や役員のほか、法人の従業員や宅地建物取引士も関与するため、原野商法につき宅地建物取引士の損害賠償責任が問われた事件もある。

宅地建物取引士は、平成26年6月に成立した改正宅地建物取引業法により、それまでの宅地建物取引主任者から改称されたもので、この改正によって宅地建物取引士の義務に関し種々の規定が追加された。

平成26年の法改正前の判決で、原野商法の事案につき宅地建物取引主任者の責任を認めたものとしては、①A社が不動産取引の経験がない公務員Xに対し、A社が斡旋している土地は、5年後には5倍以上の価格になるなどと述べて執拗に土地の購入を勧め、Yが宅地建物取引主任者とし

てA社に在籍し、重要事項説明書を作成し、売買契約書に記名押印する形で取引に関与していたという事案につき、YはA社が会社ぐるみで行っていた原野商法を容認し、当該土地の価値が極めて低く、価格の高騰も見込めないことを認識した上で、各取引において重要な役割を果たしたとし、Yの不法行為責任を認めた上、たとえYの行為とXの損害との間に厳密な意味での個別的因果関係が認められないとしても、Yは主観的共同による共同不法行為者として、A社の営業部長らと連帯して損害賠償責任を負うと判示した（なお、Yは営業部長らの行った不法行為の補助者に当たるとも判示している）ものがある²⁾。

また、②原野商法により被害に遭ったXらが売主B又はCに土地を仲介又は転売した不動産会社Aの代表取締役（宅地建物取引主任者の資格を有す宅建業者）であるY個人に対し幫助責任があるとして損害賠償を求めたという事案につき、昭和54年以降、原野商法による被害が社会問題となっており、業者の逮捕、行政処分が新聞報道されていたこと、Yが青森県の原野を短期的に値上りを期待できないことを知りながら、BやCに多数回売却、仲介し、BやCがこれを細分化し、現地を特定できない、細分化した土地を都会の住民らに相場よりもかなり高値で販売しているのを知っていたことから、勧誘方法についても予見可能であったと認定し、過失によってB又はCの不法行為を幫助したとしてYの損害賠償責任（民法719条2項）を認めたものがある³⁾。

これらの法改正前の判決は、重要事項説明書を作成するなど、原野商法への宅地建物取引主任者の関与が明らかなものである。

二 平成26年改正後の判決

本判決は、Yは、Aが宅地建物取引業の免許を得るため、本来は専任の宅地建物取引士とはなり得ないことを認識しつつ、自己を専任の宅地建物取引士として本件免許申請を行うことを承諾し、必要書類をBに交付したもので、本件免許は、Yの協力があって初めて取得が可能であったとした上、Yは、自らがAの唯一の専任の宅地建物取引士として登録されていることを知りながら、その営業内容ないし事業活動について確認することなく、漫然と毎月5万円の送金を受領しつつ、事態を放置していたとして、Aによる原野商法被害

につきYの損害賠償責任を認めた。

同様に宅地建物取引士の責任を認めた判決として、③原野商法の被害に遭い、原野を所有している被害者Xに対して、A会社が原野を買い取ると言ってX宅に訪問を繰り返し、購入代金の決済のためには別の土地を一時的に購入してもらう必要があるとして差額を支払わせるという方法で、Xに総額1,880万円を支払われたという事案につき、宅地建物取引士Yが、A会社に対して名義の使用を承諾し、その結果、売買契約書に宅地建物取引主任者として同人の記名及び印影が表示され、重要事項説明書の「説明をする宅地建物取引主任者」欄に同人の記名及び印影が表示されたことによって、同人が上記会社の詐欺行為を補助し容易ならしめたと認められるときには、上記承諾行為は、詐欺行為の幫助に当たるとして、民法719条2項による責任を認めたものがある⁴⁾。

他方、④Xが、A会社の従業員から、X所有の土地を売却するには別の土地の購入が必要だ、などと虚偽の勧誘文言を告げられ、本来の価値に比べて高額な代金で土地を購入させられたことにつき、Aの専任の宅地建物取引士であったYが、他の従業員らと共同して上記不法行為を実行し、又は職務上課せられた説明義務等を怠ったと主張して、Yに対し、不法行為に基づき、Aに支払った土地代金相当額等の支払を請求したという事案につき、Aの専任の宅地建物取引士であるYは、Aが宅地建物取引士の関与なくして各売買契約を締結したり、Yの名義を無断で使用して同契約を締結することのないよう、Aの業務執行を監視すべき職務上の義務を負うものとは認められず、Yには、Aないしその従業員による不法行為につき、これを共同して実行し、又は幫助したとの不法行為は、いずれも認めることができないとして、Xの請求を棄却したものがある⁵⁾。

三 平成26年改正と宅地建物取引士の責任

改正宅地建物取引業法により、宅地建物取引士について、①業務処理の原則（15条）、②信用失墜行為の禁止（15条の2）、③知識及び能力の維持向上（15条の3）などが設けられた。①は、宅地建物取引士が行う業務に係る一般的な責務規定として、購入者等の利益の保護はもとより、円滑な宅地・建物の流通に資するよう、公正かつ誠実に業務を執行するとともに、宅地建物取引業に関

連する業務に従事する者との連携に努めなければならないことを規定する。②は、宅地建物取引士は、宅地・建物の取引の専門家として、その業務が取引の相手方だけでなく社会からも信頼されていることから、取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならないことを規定する。③は、宅地建物取引士は、宅地・建物の取引の専門家として、常に最新の法令等を的確に把握し、これに合わせて必要な実務能力を磨くなど、宅地・建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならないことを規定する⁶⁾。

上記判決の要旨では省略したが、本判決は、宅地建物取引士の責任を肯定するに際し、宅地建物取引業を行うための免許の申請にあたっては、事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名を記載しその者が所定の要件を備えていることを証する書面を添付しなければならない（同法4条、31条の3）ことを踏まえて宅地建物取引士の責任を判断している。③判決は、より詳細に、（i）宅建業法15条が、宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行わなければならないと規定していること、（ii）同法15条の2が、宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならないと規定していること、（iii）同法35条が、宅地建物取引士は、宅地又は建物の売買等の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引業者の相手方等に対し、重要事項説明書を交付して説明すると規定していること、（iv）同法68条及び同条の2が、宅地建物取引士が他人に自己の名義の使用を許して当該他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をしたときは、都道府県知事は、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができ、情状が特に重いときは、当該登録を消除しなければならないことを規定していることを指摘し、これらの規定の趣旨は、「宅地又は建物の取引の専門家の宅地建物取引士が、宅地又は建物の売買等の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引業者の相手方等に対し、重要事項説明書を交付して説明すること等によって、購入者等の利益を保護することである」とした。そして、これらの規定及びその趣旨からすると、Y（宅地建物

取引士）は、A（原野商法業者）に対し名義の使用を承諾したことによって、私法上、AがYの名義を悪用してAの顧客に対し適法な取引行為を装って詐欺行為をするなどして損害を被らせることを予見する義務があり、かつ、予見することができたというべきであり、さらに、Yは、私法上、Aに対し名義の使用を承諾することによって、Aの顧客に対し損害を被らせる行為をしてはならない法的義務を負っていたというべきであるとして、Yの責任（民法719条2項）を肯定している。

民法719条2項は過失による幫助の場合にも適用されており⁷⁾、最近では不動産取引の場合に限らずいわゆる取引の不法行為の場面で活用されることが多くなっている⁸⁾。

本判決及び③判決は、宅地建物取引業法の平成26年改正の趣旨を適切に踏まえ、名義使用の許諾事例についても宅地建物取引士の責任を肯定した判決として評価できる。これに対して、④判決の判断は、専任の宅地建物取引士を置くことを義務づけて取引の公正を確保しようとする宅地建物取引業法の趣旨に反するものであり、疑問である。

●——注

- 1) 従来の裁判例を検討した論稿として、鳥谷部茂「不動産問題と消費者法——特に原野商法をめぐる問題点」現代消費者法44号（2019年）6頁以下。
- 2) 東京地判平2・9・25判時1390号85頁。
- 3) 大阪高判平7・5・30判タ889号253頁。
- 4) 秋田地大曲支判平29・9・22消費者法ニュース115号269頁。
- 5) 東京地判平29・12・4LEX/DB25551301。
- 6) 清瀬和彦「宅地建物取引業法の改正について」RETIO97号（2015年）7頁以下。
- 7) 東京高判昭48・4・26判タ306号202頁など。
- 8) 加害者から儲け話があると持ちかけられて提出した写しが携帯電話のレンタルに利用された場合につき、過失による幫助とした事例（東京地判平22・12・22消費者法ニュース87号203頁）、十分に本人確認せず貸し出したレンタル携帯会社の過失による幫助を認めた事例（東京地判平24・1・25消費者法ニュース92号290頁）、詐欺商法業者に利用された銀行口座の開設の手伝いの内職をしていた者につき、詐欺について過失による幫助があったとした事例（東京地判平28・3・23判時2318号40頁）など。なお、原野商法業者に土地を提供した者につき、詐欺行為を過失により幫助したとして不法行為責任を認めたもの（大阪地判平6・4・22判時1519号103頁）がある。