

## ＝消費生活相談員のための判例紹介＝

### 原野商法詐欺被害事件

原野商法に名義を貸した宅地建物取引士に共同不法行為責任を認めた判決

秋田地方裁判所大曲支部 平成29年9月22日 平成29年（ワ）第4号（確定）

弁護士 近江 直人（秋田弁護士会）

#### 1. 事件の概要

本件の被害者の父親は、昭和50年ころ原野商法の被害に遭い、栃木県那須町に、息子（本件の被害者）名義で原野を取得したようになっていた。被告会社従業員は平成28年9月末ころ、被害者に対し、原野を買いとりますと電話して来訪を承諾させた。そして、訪問した際、原野を買い取る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、売却代金と購入代金の差額を払ってもらえれば後で売却代金の全額が入金になる等と言い、今差額を支払えば後日確実に全額が入金になると誤信させ、2つの売買契約を締結させ、差額を支払わせた。しかし、売却代金の入金期限が近づくと、事情が変わりその入金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あって、同様の行為を繰り返し、被害者はそのたびに差額を支払わされ続けた。結局、約1ヶ月の間に4回にわたり北海道や新潟の土地の売買を繰り返させられ、その都度数百万円単位の金額を支出させられた。4回目の契約後、入金期限が近づいた際に、またしても事情が変わった、さらに入金が必要だと言われたことから、被害者はだまされたのではないかと考え、警察署、消費生活センターに相談するに至り、原野商法被害に遭ったことを認識するに至った。被害総額1880万円を支払わされたという事案である。

被告会社は東京都登録業者であり、専任の宅地建物取引士がいて、本件の売買契約書、重要事項説明書にはその宅地建物取引士の記名押印がなされていた。しかし、実際には宅地建物取引士は契約に立ち会っておらず、当然のことながら重要事項の説明もなく、被害者とは一度も面談していなかった。

#### 2. 提訴の状況

被害者は、被告会社、被告会社代表者及び宅地建物取引士を被告として損害賠償請求訴訟を提起した。被告会社、被告会社代表者に対しては、訴状が送達されたものの、答弁書も出さず裁判期日にも出頭しなかったため、欠席判決となった。他方、被告宅地建物取引士は答弁書を提出し、自分は会社に名

義の使用を許してはいたが、会社がどういった仕事をしていたかも知らなかったと主張してきたことから、裁判所は、被告宅地建物取引士に対する訴訟を分離し、名前を貸した宅地建物取引士が会社らと共同不法行為責任を負うかどうかについて審理を進めることとなった。

#### 3. 立証活動

原告側が原野商法被害であることの証拠として明らかにした事実は、以下のとおりである。

①売買の対象となった各土地の売買代金は、路線価額の10.8倍から2130.9倍（路線価10,794円の土地を2300万円で購入）であった。

②売買契約を締結するにあたっては、現地確認を要しないことが契約書に記載されており、実際に現地を確認することはなかった。

③移転登記手続はいずれも本人申請の形式を取っており、専門家である司法書士の関与を排除していた。また、宅地建物取引士による面談もないため、この者による重要事項の説明もなかった。そのため、被害者が詐欺被害に遭っていると認識する機会が与えられない状況となっていた。

④本件で用いられた重要事項説明書の書式は、いずれも購入代金と販売代金との差額が生じる形となり、差額欄が空欄となっておりその場で記入する形式となっていた。このような書式は通常の土地売買ではあり得ず、原野商法を計画的組織的に行っていることをうかがわせるものであった。

⑤対象となった土地は、googleマップ上いずれも山林原野状態であった。他方、公図上は細かく整然と分筆だけがされており、過去に原野商法に利用するために分筆されていた土地であることがうかがわれた。

⑥登記情報からは、各土地はいずれも被害者に買い取らせる直前に、被告会社が全国各地に散らばっている元所有者（昭和のころに取得したことになる）から名義を取得しており、かつ、取得の際には元所有者の住所の表示変更手続も同時に行っていた。このことは、かつて原野商法の被害に遭い、処分できずに困っていた全国各地の被害者に対し、被

告会社が本件同様に言葉巧みに働きかけて土地の名義を取得して、被害者に対する原野商法に利用したことがうかがわれた。

⑦PIO - NETに登録されている相談情報について国民生活センターに対して行った弁護士法照会に対する回答では、被告会社名での相談情報が、約9ヶ月の間に全国で12件あり、いずれも原野商法被害に関する相談であり、うち9件が60代以上の高齢者であった。

⑧被告宅地建物取引士の責任については、原野商法による不法行為を共謀していなかったとしても、宅建業法上の各種規定から、その職責上、本件不法行為についての認識可能性があり、かつ、本件不法行為を阻止すべき法律上の義務を負っていたにもかかわらずこれを過失により怠ったものであるとして、共同不法行為に当たると主張した。

#### 4. 裁判所の判断

裁判所は、証拠調べの結果を踏まえて、会社、会社代表者や勧誘担当者らの行為について、原告に対し詐欺行為を行って損害を負わせたものであり、共同不法行為責任を負うと判断した。

その上で、被告宅地建物取引士が共同不法行為責任を負うかについて、被告が会社に対し名義の使用を承諾し、その結果、売買契約書や重要事項説明書に宅地建物取引士として被告の記名及び印影が表示されたことによって、被告が会社らの原告に対する詐欺行為を補助し容易ならしめたものとして、名義の使用の承諾が会社らの原告に対する詐欺行為の補助に当たるとした。

また、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、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、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、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からすると、これらの規定の趣旨は、宅地建物取引の専門家で

ある宅地建物取引士が、契約成立までの間に相手方に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、被告は、会社に対し名義の使用を承諾したことによって、私法上、会社が被告の名義を悪用して会社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、私法上、名義の使用の承諾によって会社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た。

そして、被告は会社の名義の使用を承諾して同義務に違反したのであるから、被告には少なくとも過失があるとして、会社らとともに共同不法行為責任を認めた。

#### 5. 本判決の意義

宅建業者が関与する不動産の売買契約では、宅地建物取引士が表示され、記名押印がなされている。そのため、原野商法に利用される売買契約では、適正な取引であることを装うため宅地建物取引士の関与を契約書上示している場合が多いと思われる。しかし、原野商法の場合には、宅地建物取引士は契約には立ち会わず何らの説明もしていない場合がほとんどであろう。

原野商法業者に対して損害賠償請求をしても、その回収はなかなか容易でない。そのような中で、宅地建物取引士に対する請求は有効な手段の1つといえよう。

宅地建物取引士は、その職務上、不動産取引における専門家として、購入者等の利益保護のために様々な義務を負っていることを自覚している。そのような宅地建物取引士が他人に自己の名義を貸すというのであるから、その行為が宅地建物取引士としての各種義務に違反するのみならず、この各種義務によって法が守ろうとしている購入者等の利益を害する可能性が高いことは十分予想できるはずである。その意味で、仮に、名義を貸した先の業者が詐欺的取引に自己の名義を利用することを知らなかったとしても、知らないという理由だけで責任を免れることはできないと思われる。

判決は、宅建法上の各種規定から、契約締結までの間に宅地建物取引士が顧客等に対し直接重要事項を説明することによって顧客等の利益を保護する義務があることを指摘し、名義を貸すことはその義務を自ら怠ることに他ならず、原野商法等の詐欺的行為を助長するものとして共同不法行為となることを明らかにしたのとして参考になるものと思われる。