

## ＝消費生活相談員のための判例紹介＝

### 投資用マンション被害

投資用マンションの勧誘に説明義務違反を認め、損害賠償を命じた裁判例

東京地方裁判所 平成31年4月17日判決 平成29年（ワ）第29876号

東京高等裁判所 令和元年9月26日判決 令和元年（ネ）第2464号・同年（ネ）第2830号

弁護士 田上 潤（第二東京弁護士会）

### 1 事案の概要

不動産購入や投資の経験がなく自己資金も約150万円であった40歳の高校教師Xは、不動産業者Yの従業員Aから投資用マンション購入の勧誘を受け、平成23年6月に都内にあるマンションの504号室（以下「本件物件1」という）を売買代金2210万円を支払って購入した。また、XはAの勧誘により平成23年8月、同じマンションの501号室（以下「本件物件2」という）を売買代金2160万円を支払って購入した。

本件物件1の勧誘の際、Aはマンション投資についての計算例を示した上、ローンを利用して本件物件1を購入しても、毎月の手取家賃額とローン返済額、管理費との差額は1万円弱であり、確定申告をすれば、その節税効果も高いなどと、マンション投資のメリットのみを強調した。

また本件物件2の勧誘の際、Aは、手書きの書面を示した上、本件物件1に関する退職時（20年後）の残債務をなくすためには期間限定でもう一つ投資物件を持ち、退職時に売却して得た売却益をもう一方の投資物件の残債務の返済に充てるという方法があること、例えば、20年後に、本件物件2の売却価格が2510万円、その残債務が1314万円という試算を前提とすると、その売却益1196万円（2510万円－1314万円）を本件物件1の予想される残債務1293万円に充てればよいことなど、複数のマンションに投資することのメリットのみを強調して本件物件2の購入を勧誘した。

Xは、平成26年3月中旬、家賃が入ってこないことを初めて経験したため、そのことをきっかけに弁護士に法律相談をした。その際、違法な勧誘行為があり、法的責任を追及し得る可能性が高いという説明を受けた。

その後、Xは上記各部屋の転売を試みたが、本件物件1は1900万円、本件物件2は1920万円では売却できず、購入金額と転売価格の差額が損失として生じた。また、他にも諸費用等の支出があった。

そこで、XはAの勧誘行為に不利益事実の不告知、詐欺的な勧誘、断定的判断の提供、説明義務違反が

あるため違法であり、その使用者であるYは使用者責任（民法715条1項）を負うと主張して、損害賠償請求訴訟を提起した。

### 2 主たる争点

- (1) 第1の争点は、Aの勧誘行為の違法性であった。Yは、勧誘内容に関するX主張を否認し、マンション投資の各種リスクについて十分説明していた旨主張していた。特に、不動産価格が変動すること、家賃収入は保証されないこと、Xが販売活動時に提示したプラン表の値も保証されないこと、営業資料はあくまで参考資料であり資料の内容を確約するものではないこと、運用損益（売却益含む）は多様な要因により変動するため保証するものではないことなどが記載された「告知書兼確認書」の各項目にが入っており、かつ、これにXが署名・押印していることから、説明義務違反等がないことが明らかである旨主張した。
- (2) 第2の争点は、損害の発生及び額であった。Xは、売買代金額、購入時に支払った諸費用（契約書印紙代、登記費用など）、購入後転売までの支出（固定資産税・都市計画税、不動産取得税、ローン利息、売却に要した仲介手数料など）の合計額から、転売による売買代金収入と購入後転売までの賃料収入の合計額を控除した差額がXの損害である旨主張した。この点に関しては、損害の捉え方と、過失相殺の可否が問題となった。
- (3) 第3の争点は、消滅時効の起算点であった。Yは、起算点は購入時である旨主張した。Xは、弁護士に相談した日である旨主張した。

### 3 判決の内容

#### (1) 勧誘行為の違法性について

原判決（東京地裁平成31年4月17日判決）も控訴審判決（東京高裁令和元年9月26日判決）も、不利益事実の不告知、詐欺的な勧誘、断定的判断の提供に当たる行為があったとまではいえないとしつつも、説明義務違反があったとした。

原判決の判示に控訴審判決による補正を加えた判

示を紹介すると、「AのXに対する勧誘において、X主張の不利益事実の不告知、詐欺的な勧誘、断定的判断の提供に当たる行為があったとまではいえないものの、Xは、高校教師の職にあったにとどまり、これまで不動産の購入や投資を一切経験したことがなく、投資に充てることのできる自己資金も僅か150万円程度にすぎなかったから、このような属性を有するXに対し、多額のローン債務を負担させてまで各2000万円超のマンション投資を勧誘するAとしては、少なくともマンション投資についての空室リスク、家賃滞納リスク、価格下落リスク、金利上昇リスク等をわかりやすく説明すべき注意義務を負っていたというべきである。ところが、Aは、前記認定事実（中略）のとおり、マンション投資のメリット（年金対策や税金対策等）のみを強調し、実際には上記のような様々なリスクがあるのに具体的に説明せず、むしろXがこれらのリスクを理解していないことを認識しながら、リスクを無視したシミュレーションを示し、Xの誤信に基づいて504号室及び501号室を購入させたものである。したがって、Yの事業の執行についてされたAの上記勧誘には違法行為（説明義務違反）があったといわざるを得ない。」とされた。

また「告知書兼確認書」については、Aの勧誘を信じていたXは、その記載内容を十分理解しておらず、署名押印したことも認識していなかった旨、仮に、Aが「告知書兼確認書」に沿って説明をしたとしても、Aは、「告知書兼確認書」による説明に先立つ各売買の勧誘の時点においては、あたかも各種リスクが生じないか無視できるほど小さいかのような不適切な説明を具体的な計算式等に基づいて詳細に行っていたのであって、これによりXの投資判断を誤らせたことが明らかである旨、その後の各売買の契約締結時になって、各種リスクについて一般的・抽象的な解説をただけの上記「告知書兼確認書」に沿って説明をしたとしても、それだけでは、Xの上記誤解が解けなかったとしても不自然ではなく、契約締結に至る経緯を全体的にみれば、上記「告知書兼確認書」は、Yが、説明義務違反を問われなかったために体裁を整えただけの書面にすぎないという旨判示された。

## (2) 損害の発生及び額について

控訴審判決は、各購入代金、購入に伴う諸費用及び不動産取得税の出捐と、504号室、501号室の所有権の差額がXの被った損害であるとした（そして、504号室及び501号室の所有権の客観的価値については、本件で認定された事実を前提とすれば、Xによる転売価格を上回らないと認められるとした）。

そして、Xが主張するその余の諸費用については、

Xが自らの意思により504号室、501号室を保有し続けることにより生じたものであるとして相当因果関係のある損害とは認めなかった。他方で、504号室、501号室の賃料収入についても、Xが自らの意思により504号室、501号室を保有し、賃貸し続けることにより生じたものであるとして、損益相殺の対象とはならないとした。

他方で、4割の過失相殺をした。

なお、原判決も控訴審判決と概ね同じ判示であった。

## (3) 消滅時効について

原判決も控訴審判決も、Xが損害の発生を現実に認識したのは、突然の空室が生じたことにより約1箇月分の家賃収入が得られず、この間のローン全額を自己資産で返済せざるを得なくなり、投資用マンション購入に伴う危険性が顕在化したことを経験した平成26年3月中旬のことであったとして、Yの消滅時効の主張を排斥した。

## (4) 結論

504号室については271万4116円及びこれに対する平成23年8月17日から支払済みまでの年5分の割合による遅延損害金、501号室については225万2882円及びこれに対する平成23年8月26日から支払済みまでの年5分の割合による遅延損害金が認容された。

その結果、控訴審判決直後にYからY計算の訴訟費用を含む703万3896円が入金された。

また、控訴審判決に対しては双方上告せず、確定した。

## 4 判決の評価

「投資用」マンションを専門的に扱う業者が、不動産投資の知識経験に乏しい者に対して、投資のメリットを強調して勧誘する一方、それに伴う費用・リスク等については十分に説明しないで購入させることが、長年にわたり多数行われている。このような投資用マンション被害に関して、説明義務違反による損害賠償を認めたものであり、その意義は大きいと思われる。

また、事業者が、実際には説明をしていないにもかかわらず、「告知書兼確認書」のような書面に署名・押印をさせている事例は、投資用マンション被害以外でも多い。このような書面では勧誘時の誤解が解消されないのも不自然ではない旨、「説明義務違反を問われなかったために体裁を整えただけの書面にすぎない」旨の判示は極めて実態に即したものであり、他の案件での同種書面の判断にも参考になる。