

## ＝消費生活相談員のための判例紹介＝

### 原野商法詐欺事件

原野商法を行っている業者の本店所在地に関する賃貸借契約において連帯保証人となった者について共同不法行為が認められた裁判例

東京地方裁判所 平成30年10月4日 平成29年（ワ）第43326号

弁護士 井上光昭（埼玉弁護士会）

### 1 事案の概要

原告は、夫の成年後見人を務めていましたが、A社の従業員を名乗る者から「ご主人の土地を高額で買いたいと言っている人がいる」「当社が買い取って転売する」「測量や整地費用で50万円を支払ってもらい必要がある」「転売できるまで心配だろうから当社の土地を担保に差し出す」と言われました。

原告は、夫が所有する原野を438万円で売却する契約と、A社の土地を原告自身が488万円で購入をさせられる契約を締結させられ、50万円を支払わされました。

Bは、A社の本店所在地となっていた物件の賃貸借契約において連帯保証人になっていた者です。

### 2 提訴に至るまでの経緯

#### (1) 現地の調査

A社の法人登記簿上の所在地に行きましたが、実際に所在している様子はありませんでした。

同所の管理会社の人から聞き込みを行ったところ、A社との賃貸借契約は存在していたが既に解約済みであると言われました。

その後、管理会社に対して弁護士会照会を行いました。そうしたところ、賃貸借契約の契約者に関する情報とともに連帯保証人であるBの情報（氏名、住所、勤務先等）を得ることができました。この照会の結果、Bは管理会社に対し、A社との関係について「株主」であり、芸能事務所に勤務しており年収が800万円であると申告していたことが判明しました。

#### (2) インターネット上の調査

また、各種SNSでBの氏名を検索したところ、Facebookに同一氏名のアカウントが存在しており、Bの住所に関する情報からB本人のアカウントであることがわかりました。

また、BのSNSの投稿内容を見ると、六本木でパーティーを開いたり、イタリアの高級外車を所有しているような投稿がなされていたため、Bについては回収可能性があるのではないかと考えるようになりました。

#### (3) Bを提訴することにした経緯

これまで原野商法を行う業者に対して責任追及を行ってきましたが、経験上、業者や代表者のみを提訴しても回収可能性に乏しいと考えていました。

また、A社に対しては既に他の弁護士が訴訟を起こしているという情報を得ていたことから、後追いで訴訟を提起してもより回収の可能性が低いのではないかと思い、Bに対しても訴訟を提起することになりました。

### 3 提訴後の経緯

#### (1) 東京簡易裁判所における経緯

東京簡易裁判所に対してA社、A社代表者、Bらを被告とする損害賠償請求訴訟を提起しました（合わせて、A社に対する所有権移転登記抹消登記請求も行いました）。

第1回期日ではB本人（当時37歳）が出頭しました。

その場で、Bに対してA社ないしA社代表者（当時88歳）とはどういった関係なのかについて尋ねました。Bは、A社代表者とは昔からの友人であり、A社代表者から連帯保証人になって欲しいと懇願されたことから連帯保証人になっただけであり、A社の行っていた原野商法などは全く知らず関与などしていないと言われました。

第1回期日の後、電話をかけているBに偶然遭遇しました。Bは友人と焼肉に行くという話をしていました。後にBが言っていた店名を調べたところ、かなり高額な予算の店舗であったことが判明しました。そのため、Bには十分な資力があると考え、Bに対する訴訟を取り下げずにこのまま訴訟を継続していくべきだと思いました。

#### (2) 東京地方裁判所での経緯

その後、東京地方裁判所に移送されることになりました。

東京地方裁判所に移送されてからの第2回期日以降、Bは一切期日に出頭してきませんでした。

当初は、A社が非公開会社で市場に株式が流通していないにもかかわらず、BがA社の株主となって

いることから、BはもはやA社と共謀していたとして民法719条1項に基づき共同不法行為責任があると主張していました。

しかしながら、裁判所からの取下げの要請が続いたことから、BについてはA社の詐欺行為を補助したとして民法719条2項に基づく過失の補助責任の主張を追加しました。

### (3) 主張を行う上で工夫した点

本件で過失の補助責任を追及する上では、①BがA社の本店所在地の連帯保証人になったことがA社の詐欺を補助したと言えるかどうか（補助性）、②A社が原野商法を行っていることをBが認識していたか・認識することができたかどうか（過失の有無）が重要であると考えました。

①の補助性についてですが、まず、宅地建物取引業の届け出を行う際に法人登記簿上の住所は必要となりますし、被害者から送られてくる書面を受領する場合には実在する住所が必要不可欠であるため、原野商法を行う業者にとって実在するアジトが必要不可欠であると主張しました。

実際に、本件の原告も東京都都市整備局に架電して、A社の所在地に実在する法人か否かを確認していましたし、その所在地に必要な書類を送るなどしていました。

②次に、過失の有無についてですが、BはA社の連帯保証人となっているだけではなく、非公開会社であるA社の株主であること、本件の連帯保証契約締結直後にA社が行政処分を受けるような会社であったこと、A社の原野商法と無関係であれば回答が容易な求釈明に対しても全く回答しないという事情からすれば、BはA社が原野商法を行っていたことについて予見可能性があった、すなわち、過失があったと主張しました。

また、連帯保証人ではないのですが、詐欺業者にアジトを提供している者に対する責任追及が認められていることを示すものとして、アジトを提供した不動産業者が詐欺容疑で逮捕されたという新聞記事や私設私書箱業者やバーチャルオフィスの契約名義人に対して不法行為責任を認めた裁判例を提出したりしました。

その結果、本判決に至りました。

## 4 判決の要旨

### (1) A社の不法行為責任について

まず、A社の行っていた原野商法については、①固定資産税評価額からすると、2つの売買契約は客観的価値から乖離した恣意的な価格で行われており、現実の取引経過や従業員の説明と重要部分（代金の支払時期など）が異なる契約書が作成されてい

たこと、②不動産業者が個人から土地を購入する際にあえて担保を供する必要性はなく、土地を売却する原告の夫ではなく原告に土地を購入させることも不自然である等の理由から、A社の行為が詐欺行為であると認定されました。

### (2) Bの不法行為責任について

#### ア 補助性について

A社代表者が高齢であることから、Bが連帯保証人にならなければA社は事務所を借りることができなかったため、Bの存在は不可欠であり、A社に活動拠点となる事務所がなければ、業務遂行に支障を来し、取引相手の信頼を確保することも困難であったと認定されました。

#### イ 過失の有無について

Bは非公開会社であるA社の株主であり、かつ、A社代表者から事務所を借りるにあたって連帯保証人になることを要請される関係にあったことから、連帯保証人になった当時、A社が原野や山林の取引を通じて繰り返し不当な利益を上げていることを認識し得たということで、原告に対する詐欺について予見可能性があったとして、Bの過失を認定しました。

#### ウ 過失相殺について

Bから過失相殺の主張があったわけではありませんが、原告の年齢や過去の不動産取引、本件の売買の経緯等からすると過失相殺をすることは相当ではないと判断されました。

## 5 本判決後の経過及び判決の意義

本判決後、BからはA社に支払った金額に加え、弁護士費用及び支払いを受ける日までの遅延損害金を含めて全額の支払いがありました。

また、原告が購入させられた土地（山林）については所有権移転登記の抹消登記も行いました。

近時、原野商法の二次被害の事案は増加しているように感じられます。しかしながら、この種の商法で、業者や業者の代表者に対して責任追及を行ったとしても、業者たちが訴訟に応じることは少なく、仮に勝訴判決を得た場合でも回収可能性が乏しいことが多いと思います。

そのため、原野商法に加担した周辺者に対して責任追及を行うことで、回収可能性を高めていくことが必要であり、本件のようにアジトを確保する際に関与した者について損害賠償責任が認められたことには意義があると考えています。

また、本件のような原野商法に限られず、それ以外の詐欺被害においてもアジトを確保するのに加担をした者は存在しますので、他の詐欺被害においても活用可能な判決だと考えています。