

令和元年7月2日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成30年(ネ)第5230号 損害賠償請求控訴事件

(原審・東京地方裁判所平成30年(ワ)第7705号)

口頭弁論終結日 令和元年5月21日

判 決

東京都 [ ]

控訴人(1審原告)

[ ]

同訴訟代理人弁護士

荒 井 哲 朗

同

浅 井 淳 子

同

太 田 賢 志

同

五 反 章 裕

同

津 田 頭 一 郎

同

戸 田 知 代

同

見 次 友 浩

同

竹 村 直 樹

東京都 [ ]

被控訴人(1審被告)

[ ]

主 文

- 1 原判決中、控訴人の被控訴人に対する請求部分を取り消す。
- 2 被控訴人は、控訴人に対し、459万円及びこれに対する平成30年3月17日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 3 訴訟費用は、第1, 2審を通じ被控訴人の負担とする。
- 4 この判決は、第2項に限り、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

主文同旨

第2 事案の概要（用語の略称及び略称の意味は、原判決に従う。以下同じ。）

1 本件は、原判決別紙物件目録記載1の土地（本件土地1）を所有していた控訴人が、1審被告株式会社三井開発（以下「1審被告会社」という。）の従業員岸田某から、本件土地1を高額で買い取る、他方において、税金対策のために損失を計上するため別の土地を購入した方がいいなどと告げられて金銭を騙取されたと主張して、1審被告会社、その代表取締役A（以下「1審被告A」という。）及び1審被告会社の専任宅地建物取引士であった被控訴人に対し、共同不法行為による損害賠償請求権に基づいて459万円（交付金418万円及び弁護士費用41万円）並びにこれに対する1審被告会社及び被控訴人は平成30年3月17日、1審被告Aは同月23日（いずれも訴状送達の日翌日）から、各支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求める事案である。

原審は、1審被告会社及び1審被告Aに対する請求を認容したものの、被控訴人に対する請求を棄却したことから、控訴人が被控訴人に対する請求を棄却した部分を不服として控訴した。

2 前提事実及び当事者の主張（1審被告会社及び1審被告Aの主張も含む。）は、原判決4頁4行目の「本件土地1、2を」を「本件土地1、2について売買契約を」と改め、後記3のとおり当審における当事者の主張を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」中の第2の1及び2に記載のとおりであるから、これを引用する。

3 当審における当事者の主張

（控訴人の主張）

被控訴人は、1審被告会社の専任宅地建物取引士として職務を行う意思がないにもかかわらず、1審被告会社の専任宅地建物取引士に就任することを承諾し、1審被告会社に宅地建物取引業の免許を取得させ、1審被告会社が被控訴人の名義を使って不動産売買契約及び重要事項説明書等を作成することを承諾

し、あるいは容認し、月額10万円の給与を受領していた。宅地建物取引業法上、違法な行為を要請する1審被告会社が、他の違法行為をし得ることは容易に想定されることにかんがみれば、被控訴人は、1審被告会社が被控訴人の名義を悪用するなどして原野商法等の違法行為を行うことを把握していたと考えるのが自然である。現に、被控訴人は、控訴人代理人との電話における会話でも、1審被告会社が詐欺行為を行っていたこと自体を全く争っていない。さらに、被控訴人は、本訴において、1審被告会社に対する責任を追及しようとせず、1審被告会社の訴訟代理人弁護士に訴訟を委任しようとさえした。1審被告会社の実態を知らずに原野商法等の違法行為に加担させられた者の対応とは到底考えられず、被控訴人と1審被告会社との利害関係が同一であったことを示している。

以上によれば、被控訴人は、1審被告会社の違法行為を把握した上で、1審被告会社に名義貸しを行ったものであるから、控訴人に対し不法行為責任を負うことは明らかである。

#### (被控訴人の主張)

岸田某とは面識がなく、名前も聞いたことがない。同人が1審被告会社の社員になりすまして行った行為について、控訴人が何も知らない被控訴人に対し損害賠償の訴えを起こすのは、不当である。岸田某の在籍確認をせず、本件土地1を高額で売却し、かつ税金を免れるための契約をし、利益優先のため重要事項の説明を受けずに、説明を受けたかのような虚偽の署名、押印をした控訴人には、多大な落ち度がある。

また、長年宅地建物取引業に従事し、監督官庁から指導や懲罰を受けたこともない被控訴人が、宅地建物取引士の名義を第三者に貸して、自らの経歴を汚すことはない。

### 第3 当裁判所の判断

- 1 前記前提事実、証拠（括弧内掲記の証拠、甲1.5）及び弁論の全趣旨によれ

ば、以下の事実が認められる。

- (1) 本件土地1は、もと「控訴人父」及び「控訴人母」の所有（持分各2分の1）であった（甲2）。控訴人（昭和□年生・無職）は、昭和60年2月11日相続により「控訴人母」から本件土地1の持分2分の1を、平成26年9月13日相続により「控訴人父」から本件土地1の持分2分の1を取得し、それぞれ持分全部移転登記を済ませた（甲2）。
- (2) 控訴人は、平成29年11月16日の昼頃、1審被告会社の従業員から電話で、本件土地1を買い取るとの申出を受けた。控訴人は、本件土地1を相続したものの何ら活用していなかったため、その申出に応じることにして、その日のうちに1審被告会社の従業員と会うことにした。
- (3) 1審被告会社の従業員岸田某は、早速、前同日、控訴人方を訪れた。その場で、岸田某は、控訴人から本件土地1を388万8000円で買い取れることを提案し、控訴人がこれに応じると、本件土地1の買取りには手数料18万円を要すると告げた。そこで、控訴人は、18万円を用意し、1審被告会社との間で本件土地1の売買契約を締結することにした。
- (4) 岸田某は、同月21日、控訴人方を訪れた。控訴人は、岸田某からあらかじめ指示されて、住民票、印鑑証明書、本件土地1の登記識別情報通知及び18万円を用意していた。

岸田某は、その席で控訴人に対し、本件土地1を売却すると税金がかかる、節税のためには損を出したようにすることが必要である、そこで、本件土地1を別の土地と交換し差額の200万円を支払ったことにし、その200万円を本件土地1が売れた際に代金と一緒に控訴人に交付する内容の提案をした。控訴人は、岸田某の話信じてその提案に応じ、200万円を用意することにした。岸田某は、控訴人に対し、200万円を新たに用意するに当たり、銀行の窓口で用途を尋ねられても、節税のために使用するとは言わないようにと忠告をし、控訴人は、その忠告に従った。

(5) 岸田某は、翌22日、控訴人方を訪れた。控訴人は、1審被告会社に本件土地1を手数料分を加えた406万8000円で売却する内容の本件契約書1(甲1)、1審被告会社から本件土地2(甲5)を624万8000円で購入する内容の本件契約書2(甲3)、本件契約書2の重要事項説明書(甲4)にそれぞれ署名押印し、上記差額の218万円と必要書類を渡した(甲6)。

本件契約書1(甲1)、本件契約書2(甲3)及びその重要事項説明書(甲4)に表示された宅地建物取引士は被控訴人であり、被控訴人の記名押印があった。また、重要事項説明書には、宅地建物取引業法35条その他条項の規定に基づき、次のとおり説明するとの文言があるが、被控訴人は、取引の場に立ち会っておらず、説明もしていない。

1審被告会社は、同月30日、同月22日売買を原因として、控訴人から本件土地1の所有権移転登記を受け、同年12月18日、同月8日に本件土地1を[ ]に売却したとして、同人に対し所有権移転登記を行った(甲2)。また、1審被告会社は、同年11月24日、同月22日売買を原因として、控訴人に対し本件土地2の所有権移転登記を行った(甲5)。

(6) 岸田某は、同年12月1日頃、再び控訴人方を訪れ、控訴人に対し、本件土地1の評価額が15万円であり、損を出すためにはもう少し支払って別の土地を購入したことにしてもらいたい、今回預かるお金は前に預かったお金と合わせて現金で返すから200万円を用意してもらいたいと提案した。控訴人は、岸田某の話信じてその提案に応じ、更に200万円を用意することにした。

控訴人は、同月11日、自宅を訪問してきた岸田某に、用意した200万円を渡し(甲10)、控訴人が1審被告会社から本件土地3(甲9)を200万円で購入する旨の本件契約書3(甲7)と重要事項説明書(甲8)に署名押印した。本件契約書3(甲7)及び重要事項説明書(甲8)に表示され

た宅地建物取引士は被控訴人であり、被控訴人の記名押印があった。また、重要事項説明書には、宅地建物取引業法35条その他条項の規定に基づき、次のとおり説明するとの文言があるが、被控訴人は、取引の場に立ち会っておらず、説明もしていない。

1審被告会社は、同月15日、同月11日売買を原因として、控訴人に対し本件土地3の所有権移転登記を行った(甲9)。

(7) 平成30年度の固定資産評価額は、本件土地1は14万7510円、本件土地2は4万9980円、本件土地3は534円にすぎず、本件土地1ないし3の各売買代金とはかけ離れていた(甲13の1ないし3)。

(8) 1審被告会社の設立は平成29年3月10日であり、目的は不動産の売買、賃貸及びその仲介とそれに附帯する一切の業務であり、1審被告会社の原審における平成30年8月16日付け準備書面によると、1審被告会社は、所有する土地と顧客が所有する土地を交換して、それぞれの売買代金の差額を取得することによって利益を得ることを基本的な業務の一つとしていと説明している。

独立行政法人国民生活センター作成の「弁護士法第23条の2に基づく照会書に対する回答について」によると、「三井開発」に関する相談案件は、平成25年4月1日以降、同年5月から月1、2件ある程度であったが、平成29年5月に8件、同年6月は14件に増えており、土地の購入を持ち掛けて手続費用を徴取するほか、税金対策として土地の売却を持ち掛けるなどした案件を含む50の相談事例が掲げられている(甲14)。

被控訴人は、平成29年3月10日から平成30年6月15日まで、1審被告会社の専任宅地建物取引士として登録されていた(乙1、2)。

(9) 控訴人は、平成30年3月12日、東京地方裁判所に対し本件訴訟を提起したところ、同裁判所は、1審被告会社及び1審被告A[ ]に対する請求を認容し、被控訴人に対する請求を棄却した。

被控訴人は、原審において提出した同年7月3日付け意見書において、1審被告会社の西野某に依頼されて、山林等を交換して太陽光発電等の一団の土地にする仕事をするためと言われて1審被告会社の専任宅地建物取引士となることを承認した、勤務場所は1審被告会社本店所在地、勤務時間は午前10時から午後5時、給与は月額10万円であり、2度、重要事項の説明を行ったが、印鑑は1審被告会社に預けておらず、平成17年5月頃、1審被告会社売買事業部の名刺の交付を受けたなどと説明した。

1審被告会社も、原審の平成30年8月16日付け準備書面において、被控訴人は1審被告会社の専任宅地建物取引士であるが、被控訴人に1審被告会社と控訴人との取引を伝えておらず、重要事項説明書の押印は1審被告会社が行ったと説明している。

(10) 控訴人は、被控訴人の主張には不自然な点があるとして、被控訴人が1審被告会社の専任宅地建物取引士に就任した経緯や被控訴人の業務内容及び対価などを尋問事項として、被控訴人本人尋問の申請を行った。当審は、その申請を採用し、平成31年3月14日に被控訴人の本人尋問を行うことにした。しかし、被控訴人は、期日直前に体調不良を理由に当日の出廷を拒んだことから、当審は、期日を変更して、同年5月21日に被控訴人の本人尋問を実施することにした。しかし、被控訴人は、変更された期日の10分前頃に体調不良のため30分程度出廷が遅れると電話で連絡したため、当審は、控訴人代理人の了解を得て、開廷時間を30分遅らせる措置を講じたが、30分後、被控訴人は再び連絡することも期日に出廷することもなかったことから、故意に本人尋問を回避したものとして口頭弁論を終結した。

2(1) 前記認定事実によれば、1審被告会社は、初めから資産を有すると思料される控訴人に対し、遊休土地を高く買い受けるとの話を持ち掛け、同時に手数料や税金対策のため必要であるとして、控訴人から金員を騙し取る目的で、従業員をして控訴人に接触させ、総額418万円を騙し取ったと認める

ことができる。その手口に加え、1(8)で認定したとおり、独立行政法人国民生活センターに「三井開発」の名による同様の苦情内容が多数寄せられていることなどからすると、控訴人に対する上記詐欺行為は、1審被告会社が組織的に行った違法行為であったと認めるのが相当である。そして、1審被告会社が、被控訴人を1審被告会社の専任宅地建物取引士に選任し、本件契約書1ないし3、本件土地2及び3の売買契約に係る重要事項説明書の宅地建物取引士欄に、被控訴人に代わって被控訴人名の記名押印をしたのは、控訴人に対し、本件土地1ないし3の売買が適法な取引行為であるとの外形を作出して、騙されていることに気が付かないようにさせるためであったといえることができる。

他方、被控訴人は、1審被告会社の専任宅地建物取引士となることを承諾し、1審被告会社本店所在地において、午前10時から午後5時まで勤務したと主張するが、重要事項説明は2度しか行っておらず、給与も月額10万円であったとも主張しているから、業務内容及び業務時間と業務実績及び業務対価との間には、明らかな不均衡がある。また、1(8)で認定したとおり、1審被告会社の目的は不動産の売買、賃貸及びその仲介とそれに附帯する一切の業務であり、1審被告会社によると、所有する土地と顧客が所有する土地を交換して、それぞれの売買代金の差額を取得することによって利益を得ることを基本的な業務の一つとしているところ、被控訴人は、山林等を交換して太陽光発電等の一団の土地にする仕事を要請されて、これを承諾したと主張しているから、1審被告会社の業務と被控訴人が1審被告会社から受託した業務との間には、一定の隔たりがある。しかも、被控訴人は、控訴人が被控訴人の主張には不自然な点があり、その真偽をただす必要があるとして申請し、当審が採用した被控訴人本人尋問期日を2度にわたって体調不良を理由に欠席した。いずれも期日直前の申出であって、本人尋問において控訴人から主張に矛盾があるとして厳しい追及を受けるのを避けるためであった



と認められる。さらに、前記説示したとおり、組織的に控訴人に対し違法行為を行ったと認められる1審被告会社自身、被控訴人は1審被告会社と控訴人との取引を知らず、1審被告会社が被控訴人に代わって、本件契約書1ないし3、本件土地2及び3の売買に係る重要事項説明書の宅地建物取引士欄に、被控訴人の記名押印をしたと認めている。被控訴人と1審被告会社の上記主張を照らし合わせると、被控訴人は、1審被告会社に騙され、利用されたことになるが、それを理由に被控訴人が1審被告会社を非難したり、1審被告会社の責任を追及したりした様子もうかがえない。

以上によれば、被控訴人は、1審被告会社が組織的に資産を有すると思料される者に対し、遊休土地を高く買い受けるとの話を持ち掛け、同時に手数料や税金対策のため必要であるとして、金員を騙し取るに当たり、被害者に適法な取引であると思せかけて安心させるために、利用されることを認識し、あるいは認識し得たにもかかわらず、1審被告会社の専任宅地建物取引士に就任し、1審被告会社の違法行為を容易にしたと認めるのが相当である。

(2) これに対し、被控訴人は、岸田某とは面識がなく、同行が行った行為につき何も知らないなどと主張する。しかし、それによって、被控訴人が控訴人に対する不法行為責任を免れることはできないことは、前記説示から明らかである。

また、被控訴人は、岸田某の在籍確認をせず、本件土地1を高額で売却し、かつ税金を免れる目的の契約を締結し、利益優先のため重要事項の説明を受けることもなかった控訴人に多大な過失があると主張する。しかし、岸田某は1審被告会社の従業員であったと認められるから、同行が1審被告会社に所属しているかどうか、在籍確認しなかったことにつき控訴人の過失が問題となるとはいえない。さらに、前記説示のとおり、控訴人に対する詐欺行為は、1審被告会社による組織的な行為と認められ、これに被控訴人も専

任の宅地建物取引士として加担したといえることからすると、控訴人にも落ち度があるとして過失相殺をするのは相当ではない。

加えて、被控訴人は、自らの経歴を汚してまで、宅地建物取引士の名義を第三者に貸すことはないとも主張するが、その主張に理由がないことは、前記説示から明らかである。

(3) 前記認定事実によれば、控訴人は、1審被告会社及び被控訴人の詐欺行為により、平成29年11月22日に218万円、同年12月11日に200万円を交付し、41.8万円の損害を被ったことが認められる。また、本件事件の性質や難易等に照らすと、上記詐欺行為と相当因果関係にある弁護士費用としては41万円をもって相当と認める。

そうすると、被控訴人は控訴人に対し、共同不法行為に基づく損害賠償として、459万円及びこれに対する平成30年3月17日（訴状送達の日翌日）から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金を支払う義務がある。

### 3 結論

以上によれば、控訴人の被控訴人に対する請求は全部理由があり、これを棄却した原判決は失当であるから、控訴人の控訴に基づいて、原判決中、被控訴人に対する請求部分を取り消し、控訴人の被控訴人に対する請求を認容することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第16民事部

裁判長裁判官

萩原 秀紀 

裁判官

西森 政一 

東京高等裁判所



裁判官

# 矢向孝子



東京高等裁判所

これは正本である。

令和元年7月2日

東京高等裁判所第16民事部

裁判所書記官 大熊 義久