

平成29年(ワ)第6763号 損害賠償請求事件

口頭弁論終結日 令和2年3月23日

## 判 決

当事者は、別紙当事者の表示に記載のとおりである（以下、原告■■■■  
5 ■■■■を「原告会社」といい、そのほかの原告らを、氏のみにより「原告■■■■」な  
どという。）。

## 主 文

- 1 被告らは、別紙一覧表の「原告」欄記載の各原告に対し、連帯して、同別紙  
の「認容額」欄記載の各金員及びこれらに対する平成29年4月19日から各  
10 支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 原告■■■■，原告■■■■及び原告■■■■を除く原告らのそのほかの請求をいずれも  
棄却する。
- 3 訴訟費用は、原告■■■■，原告■■■■及び原告■■■■と被告らとの間においては、  
被告らの負担とし、そのほかの原告らと被告らとの間においては、3分の2を  
15 被告らの負担とし、そのほかを同原告らの負担とする。
- 4 この判決の第1項は、仮に執行することができる。

## 事 実 及 び 理 由

### 第1 請求

被告らは、別紙一覧表の「原告」欄記載の各原告に対し、連帯して、同別紙  
20 の「請求額」欄記載の各金員及びこれらに対する平成29年4月19日から各  
支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

### 第2 事案の概要

- 1 本件は、原告らが、被告らが開催ないし関与した投資勧誘を目的とする説明  
会において、詐欺行為や社会的相当性を逸脱した勧誘があり、これに応じて投  
25 資するなどした結果、損害を被ったと主張して、被告らに対し、共同不法行為  
等に基づき、連帯して、別紙一覧表の「請求額」欄記載の各金員（合計254



また、本件セミナーにおいて、被告[甲]は、本件サイトを利用した民泊事業の利点等を説明し、司会役の[丙]とともに、利益が得られる旨の数値を示した3つの事例を紹介した上で、本件塾の内容及び申込方法に関する説明を行い、会員になることを勧誘した（以下、本件セミナーでの参加者に対する勧誘行為を「本件勧誘行為」という。）。

(2) その後の経緯等（甲全17，甲AないしT全部）

ア 原告会社を除く原告らは、本件塾の会員になり、会員資格取得代金（以下「塾契約代金」という。）を支払った。次いで、被告[甲]から民泊事業を行うための物件候補が記載されたメールを受信した原告らは、原告[ ]及び原告[ ]を除き、それぞれ希望する物件を選定した。また、原告会社の代表社員である原告[ ]は、原告会社名で物件を選定した。

イ 物件を選定した原告らのうち原告[ ]及び原告[ ]は、物件の所有者との間で直接賃貸借契約を締結し、そのほかは、被告[A社]を介したサブリースの形態で契約を締結した。そして、これらの原告らは、礼金、保証金、仲介手数料等の初期費用、賃料その他民泊事業の開始、運営に要する費用（以下「初期費用等」という。）を支払い、被告[A社]に対し、当該物件を民泊施設として管理運営するための業務を委託した。

3 争点

本件の争点は、本件勧誘行為の違法性の有無、原告らの損害及び相当因果関係の有無、過失相殺の可否である。

4 争点に関する当事者の主張

(1) 本件勧誘行為の違法性の有無

(原告らの主張)

ア 事実経過等

被告[甲]は、インターネットで、自身が開発したシステム等は、民泊利用者の動向等の個別具体的な情報を把握し、宿泊価格を最適化することが

できる機能を備えており、このノウハウを用いれば、年間利回り数百%の利益が容易に得られる旨喧伝し、本件セミナーの参加者を募集した。

そして、被告[甲]は、本件セミナーにおいて、参加した原告らに対し、自身の実績に関し、展開中の107件の物件に赤字のものはなく、毎年3000万円以上の売上を安定して記録しているなどと説明し、本件サイトを利用した民泊事業に投資して得られる利益は、年間利回りが約100%ないし200%であり、実際に初年度利回りが約400%ないし600%に達する物件もあるなどと強調した上で、本件塾の会員になり、被告[甲]が紹介する物件を選定し、その物件の賃貸借契約を締結すれば、被告[ ]  
[A社]にサービス代行を委託するだけで多額の利益を獲得できるとして、本件塾の会員になり、物件を選定して投資することを勧誘した（本件勧誘行為）。

また、被告[甲]は、本件塾の会員に対し、「今回ご紹介するビジネスなら、誰でも100%成功できます。」「2016年のあなたの年収は数百万円単位で増えることは間違いありません」などの記載のある資料を送付した。

被告[乙]は、被告[B社]の代表取締役として、本件セミナーの告知、集客のほか、必要経費の負担、塾契約代金の管理、分配等の本件塾に関する業務を分担した。

被告[丙]は、被告[甲]と本件塾を企画してこれに被告[乙]を参加させ、集客、情報提供、管理業務等の業務全般に関与し、本件セミナーでは、司会や個別事例の説明をして、本件勧誘行為に加わった。

#### イ 故意による詐欺

ところが、本件セミナーでの説明に反し、被告[甲]は、実際に物件の運用をしたことがなかった。また、同被告が紹介した事例の初年度利回り等の数値は、いずれも一定の利益が1年間継続したと仮定した場合の推計で

あり、運用の結果ではなかった。しかも、民泊利用者の動向等の個別具体的な情報を把握し、宿泊価格を最適化することができる機能を備えたシステムを開発したという喧伝は虚偽であり、本件塾の管理運営に要する物的人的設備自体も不十分であった。

5           このように、被告[甲]は、本件勧誘行為において、虚偽の運用実績やノウハウ等を真実であるかのように強調し、実際には本件塾を管理運営する意思ないし能力がないにもかかわらず、これがあるかのように装った。その結果、原告らは、勧誘に応じて投資すれば多額の利益を得られるものと誤信し、無駄な投資をするに至った。したがって、本件勧誘行為は、故意  
10           による詐欺であり、不法行為に該当する。

          上記アのとおり、本件勧誘行為にそれぞれの役割で関与した被告らは、共同不法行為が成立する。また、被告[甲]及び被告[乙]については、被告  
15           [A社]及び被告[B社]それぞれの代表取締役の職務として、違法な勧誘の実行につき悪意又は重大な過失があったから、会社法429条1項の責任（役員  
          の第三者に対する損害賠償責任）を負う。

#### ウ 社会的相当性の逸脱

          被告[甲]は、インターネットや本件セミナーにおいて、本件塾への勧誘に当たり、原告らに対し、事実  
20           に反する過大な実績を紹介した上、本件塾の会員になって物件を選定し、これに投資すれば何もせず  
          に多額の利益を得られることをことさらに強調する一方、初期費用の回収すらできない場合があることなど、民泊事業への投資に伴うリスクを全く説明しなかつた。また、被告[A社]が本件塾の会員に送付した資料には、「誰でも100%成功できます」などの記載があり、これは、民泊事業への投資で必ず利益が得られる旨の断定的判断の提供に当たる。

25           このように、本件勧誘行為は、社会的相当性を逸脱した違法なものであり、不法行為に該当する。

共同不法行為、役員 of 第三者に対する損害賠償責任の成立については、  
上記イと同じである。

(被告らの主張)

ア 被告らは、本件勧誘行為において、事実反する説明や誇張、過度に安  
6 全性や利益を強調して勧誘していない。

むしろ、被告らは、本件セミナーでの説明に先立ち、「利益をお約束す  
ることはできません」と念を押し、被告[甲]、被告[丙]による事例紹介に  
おいても、「ここまで上手くいくことは、なかなかありませんが」などと  
述べ、利益が得られない場合がある旨の情報を提供した。

10 被告[甲]は、2つの事例の紹介で、原告らに分かりやすいように、実在  
する物件につき、市場相場に照らした合理的な売上を想定し、稼働率を8  
0%として利益の月額を試算し、これが継続すると仮定して年間利益を推  
計した。そして、「口では何とでも言えますよね」と表示し、次いで被告  
15 [丙]の事例紹介に移る中で、原告らは、被告[甲]の事例の利益が仮定上の  
推計であることを理解していた。

イ 被告[甲]は、原告らに対する物件紹介に際し、利益の見込みに言及した  
ことがない。原告らは、提供を受けた物件所在地、賃料等の詳細な物件情  
報を検討、精査し、シミュレーターを用いた収益予測をした上で、自らの  
判断で物件を選定し、賃貸借契約を締結したのである。

20 また、被告[甲]及び被告[丙]は、本件セミナーにおいて、実際に顧客を  
募集するまでには、物件の内装工事の実施、内装写真等の広告等の準備が  
必要であり、相当の時間がかかることを説明した。これを聞いた原告らは、  
賃貸借契約締結後わずか1か月ないし3か月程度では利益を得られないこ  
と認識していた。

25 ウ このように、本件勧誘行為は、故意による詐欺も社会的相当性の逸脱も  
認められず、不法行為に該当しない。

したがって、原告らに対し、被告らは、共同不法行為に基づく損害賠償義務を負わず、また、被告[甲]及び被告[乙]は、役員 of 第三者に対する損害賠償責任を負わない。

(2) 原告らの損害及び相当因果関係の有無

(原告らの主張)

ア 原告らの損害

原告会社を除く原告らは、本件塾の会員になり、被告[A社]に対し、塾契約代金を支払った。別紙請求明細等に記載のとおり、同代金につき、原告■■■■、原告■■■■、原告■■■■、原告■■■■、原告■■■■、原告■■■■、原告■■■■、原告■■■■及び原告■■■■が損害を被った。

また、原告■■■■、原告■■■■及び原告■■■■を除く原告らは、被告[甲]から紹介を受けた物件の中からそれぞれ希望する物件を選定し、原告■■■■は、原告会社名で物件を選定して、それぞれ賃貸借契約を締結し、初期費用等を支払った。同別紙に記載のとおり、同費用等につき、原告■■■■、原告■■■■及び原告■■■■を除く原告らが損害を被った。

さらに、同別紙に記載のとおり、各損害の1割相当の弁護士費用が、原告らの損害になる。

イ 相当因果関係の有無

本件塾の会員は、単に民泊事業の情報提供を受けるだけでなく、個別の物件紹介、民泊の運營業務の代行等のサービスを楽しむ。原告らは、本件セミナーにおいて、被告[甲]から、確実に利益を得られる物件しか紹介していないとの説明を受けた上、一連のサービスを楽しむ利益を獲得することを目的として、本件塾の会員になって賃貸借契約を締結し、初期費用等を支払った。

そうすると、塾契約代金のみならず、初期費用等についても、本件勧誘行為との相当因果関係があったといえる。

(被告らの主張)

ア 原告らの損害の主張は、否認ないし争う。

イ 本件セミナーにおいて被告らが勧誘したのは、本件塾の会員になることのみであり、それ以上に賃貸借契約の締結等を勧誘してはいない。

原告らは、本件塾の会員になった後で得た物件情報に基づき、それぞれが検証、精査、収益予測をし、初期費用等の賃貸借条件を理解、承諾した上、それぞれの判断で賃貸借契約を締結した。すなわち、初期費用等の支払は、本件勧誘行為の影響を受けず、これと無関係に行われたものであるから、相当因果関係がない。

仮に上記相当因果関係が認められるとしても、本件塾の管理、運営に一切関与せず、これによる利益を何ら得ていない被告 **B社**、被告 **乙** 及び被告 **丙** は、初期費用等の損害につき責任を負わない。

### (3) 過失相殺の可否

(被告らの主張)

ア 一般的に投資にはリスクが伴うものであり、必ず利益を得られることはなく、また、利益の見込みが大きいほどリスクも高い傾向がある。原告らは、年間利回りが500%を超えるなどの説明を受け、塾契約代金や初期費用等の支払に際し、高いリスクが伴うことを承知すべきであった。

また、被告らが事例で紹介した利益が仮定上の推計であることは、本件セミナーの資料から明らかであった。そして、民泊事業において、賃貸借契約を締結した物件の稼働状況は、景気、旅行客の増減、競合物件の有無等の不確定要素の影響を受けるものであり、原告らは、客室稼働率が見込みのおりにならないことも当然に予測することができた。

イ それにもかかわらず、原告らは、投資のリスクを想定してその有無や程度を調査することもなく、本件塾の会員になって塾契約代金を支払い、次いで、賃貸借条件を理解、承諾した上、それぞれの判断で賃貸借契約を締

結し、初期費用等を支払った。とりわけ、原告らは、事前通知なくして賃貸借契約を中途解約できないことを承知していた。

このような事情によれば、損害の公平な分担の見地から、原告らに過失があり、大幅な過失相殺が認められるべきである。

(原告らの主張)

ア 信義則上、加害者の行為の違法性の程度が重大であれば、当該加害行為を自招したなどの特段の事情がない限り、過失相殺は否定される。

イ 被告らの違法行為は、故意による詐欺ないし社会的相当性を逸脱した程度の甚だしい悪質なものである。しかも、仮に原告らに不注意があったとしても、被告らは意図的に原告らを誤導し、過度な投資に陥る状態を作出した。このような場合の過失相殺が許されないのは明らかである。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 認定事実

前提事実、証拠（後記証拠、原告■■■■・被告[甲]・被告[乙]・被告[丙]各本人）及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

##### (1) 本件セミナーに至る経緯等

ア 被告[甲]及び被告[丙]は、本件サイトを利用した民泊事業を行うこととし、既に同事業を開始していた被告[甲]が有する経験等を踏まえ、被告[ ]  
[A社]が、不動産賃貸借契約の締結、内装の変更、家具の調達等、同事業を行うために必要な各種業務の代行サービスを一括して提供するものとして、本件塾を企画した。

被告[乙]は、被告[丙]の紹介を受けて上記企画に参加し、インターネットでの広告等、本件セミナーの集客に関する業務を行い、被告[B社]の資金を用いて本件セミナーの開催に要した経費を負担したほか、本件セミナーでは受付等も分担した。

イ そして、被告らは、本件塾の会員から取得した塾契約代金につき、その

集金、管理を被告「B社」が行うこと、必要経費控除後の残額を被告「甲」及び被告「乙」に各4割、被告「丙」に2割の割合で分配することなどを合意した。

ウ 本件セミナーの開催に先立ち、被告「甲」（通称：海老沢ゆたか）は、インターネットで次のように宣伝し、同セミナーへの参加者を募集した（甲全1）。

被告「甲」は、本件サイトのサービス内容を説明した上で、「片手間らくらく作業、1日5分のメールチェックだけでOK」、「専門的な知識は一切不要！全て丸投げでOK」、「もちろん不動産投資のようにハイリスク・ローリターンではなくローリスク・ハイリターンの副業として今注目を浴びているんです。」、「まずは論より証拠です。Airbnbとはどれだけ稼げるものなのか、実際に私が現在進行形で稼いでいる証拠をお見せしましょう。」、(居室の写真に続けて)「では、この部屋を貸し出すことによって私がどのくらいの金額の収益を得ているのかと言うと・・・」、「月12万円以上の利益!!!」、「年間で120万円以上の利益が発生!!!」、「1年間の利回り220%越え!!!!」、「驚かれるかもしれませんが、契約費用や家具・内装、もろもろの諸経費を含めこの部屋を準備するための初期費用は大体「20万円」程度しか掛かっていません。この部屋の月の利益が12万円程度ですから2ヶ月掛からずに初期費用が回収できてしまう計算です。」、「実は、この物件を準備するのに私自身は、一切何もやっていないんです。」、「でも、私の作り上げた海老沢Airbnbビジネスのノウハウを使えばそういったことが可能になるんです。」、(自身の物件の運用実績例の紹介に続けて)「先程ご紹介した物件は私が運営している物件のごく一部にすぎないんです。」、「では、私がAirbnb用に借りている全国の物件の収支を合計すると・・・」、「月間の合計売上で2,962,800円!!!!」、「年間3500万以上の利益を稼いでいます!」など

と宣伝し、さらに、「私が開発した「海老沢式Airbnbビジネス」のノウハウを活用し私がやっている方法を真似して頂ければこれだけの数の物件の管理も片手間で実践可能です。」、「物件を選んで、実際に宿泊客の受け入れが開始した後は1日数分のメール確認作業だけであとは黙ってても勝手に完全自動でお金が転がり込んでくるようになります。」、「使用料の設定金額によって多少変動はありますが、諸々の経費を差し引いても、数部屋ほど借りれば毎月100万円があなたの銀行口座に振り込まれるでしょう。」、「宿泊価格を瞬時に最適化し常に部屋を満室状態にして荒稼ぎできるAirbnb専用POSシステム」、「このシステムがあれば、「この月のこの時期は宿泊料をいつもの倍にしても埋まる」、「実はこの時期は外国人観光客が減るから、価格は安くした方が良い」、「1年間の中で外国人観光客がいつどういう動きをするのかがわかります」、「Airbnb初心者の方でも毎月安定した稼働率を維持でき、月の利益を最大化することができるのです。」などと宣伝して、被告[甲]が開発した民泊事業の管理等のノウハウを利用すれば、ほとんど何もすることなく安定的に多額の利益を得られることを強調した。

(2) 本件セミナーの経緯等（甲全2，11，12，32，乙8）

ア 被告[甲]は、平成28年3月下旬頃以降、東京、大阪及び名古屋等で本件セミナーを開催した。

同セミナーにおいて、司会役の被告[丙]は、参加した原告らに対し、投資に関し一般的な解説をした後、「7都市にて合計107物件を展開中」、「赤字物件ゼロ!」、「年内にもう100物件追加予定」、「年間売上総額約1億1千万円」、「年間利益約5000万円」等の実績を有し、本件サイトを利用した民泊事業で大成功を収めている人物として、海老沢ゆたかこと被告[甲]を紹介した。

イ 被告[甲]は、「私がAirbnbをおすすめする5つの理由」と題して、

本件サイトの利点を説明し、不動産投資と比較しながら、本件サイトを利用した民泊事業への投資では、100%ないし200%の年間利回りが見込まれると述べた上、「まあ、でも所詮机上の空論ですよ？」、「実際の事例を見ていきましょう。」とのスライドを表示して、個別の事例の説明に移った。

被告[甲]は、まず「事例①」と題し、大阪の物件であるとして、「初期費用合計20.5万円」、「1ヶ月の合計売上212,000円」、「毎月经費合計約9万円」、「1ヶ月の利益：122,000円」、「年間合計利益：1,259,000円」、「初期費用は2ヶ月で回収」、「初年度利回り：614.14%」等の数値を示して紹介し、次に「もう少し大きな物件も見てみましょう。」とのスライドを表示し、「事例②」と題し、浅草の物件であるとして、「初期費用合計52万円」、「1ヶ月の合計売上422,000円」、「毎月经費合計約19万円」、「1ヶ月の利益：232,000円」、「年間合計利益：2,784,000円」、「初期費用は3ヶ月で回収」、「初年度利回り：535.38%」等の数値を示して紹介した。

これらの事例紹介の後、被告[甲]は、「でもでも・・・口では何とでも言えますよね?? (笑)」、「[丙]さんの物件を見てみましょう」とのスライドを表示した。これを受けた被告[丙]は、「事例③」と題し、自身が運用している物件である沖縄の物件であるとして、物件の所在地、予約状況等の詳細のほか、「1ヶ月の合計売上814,000円」、「毎月经費合計約36万円」、「1ヶ月の利益：451,000円」、「年間合計利益：5,448,000円」、「初期費用は3ヶ月で回収」、「初年度利回り：425.6%」等の数値を示して紹介した。

ウ しかし、上記事例のうち事例①及び②の紹介物件は、被告[甲]が実際に運用していた物件ではなく、各事例で示された「年間合計利益」、「初年度利回り」等の数値は、一定の客室稼働率(80%)を基に試算された1か

月の利益が1年間継続したと仮定した場合の推計であり、運用実績の表示ではなかった。

また、事例③の紹介物件も、被告[丙]が実際に運用していた物件ではなく、示された数値も、上記と同様に運用実績の表示ではなかった。

5 エ 更に続けて、被告[甲]は、本件サイトを利用した民泊事業の開始に当たり必要な準備等の概要を解説し、「Airbnbを自分で運営するのは結構大変です」、「Airbnbを始めるのならプロにお任せするのが絶対におすすめです」、「プロにお任せで始める場合の作業ステップ」、「ステップ①」、「物件を決める」、「以上。」、「これこそ、まさに真の不労所得」などのスライドを表示して、本件サイトを利用した民泊事業の運営は、専門家である被告[甲]が代表取締役を務める被告[A社]に一任するのがよいと説明した。

10 その上で、被告[甲]は、「Airbnbの第一人者『海老沢ゆたか』プロデュース業界最高レベルの完全代行サービス」と称して、本件塾を紹介し、「カタログから欲しいバックを選ぶようにAirbnb許可物件のリストから好きな物件を選んで、あとは完全放置。その後は、月1のレポートを確認するだけで、お金が勝手に振り込まれます。」、「夢高塾生だけの特別な完全代行サービスのご紹介」、「物件探しからお客様対応まで全て丸投げできるオール・インパッケージ」等のスライドを表示しながら、本件塾の内容を説明し、その申込方法を詳しく紹介して会員になり、物件を選  
15 定することを勧めた。

20 オ 被告[甲]は、本件セミナーにおいて、「Airbnb、本当に正しいやり方をすれば絶対にうまくいきます。」、「ちゃんとそのことをお伝えしたいということで、最低でも1物件の超優良オーナー許可物件を保証しようと思います。」などと述べた。

25 また、被告[甲]は、本件塾関連の質問に対して回答する動画をインター

ネットで公開した際、「収益が見込めるという確たるですね、証拠があるところだけしか紹介をしていません」、「私はこの塾で結果を出していくための物件紹介をさせていただいているというふうに考えています」などと発言した。

5 (3) 物件の選定に至る経緯等

ア 被告[甲]は、本件セミナーに参加した原告らに対し、「資金0・知識0でも稼げる超マイクロ不動産投資ビジネス」、「2016年、最も稼ぎやすいビジネスが夢高塾である。」、「あなたも努力も不安もストレスもゼロにして、収入を10倍、100倍と増やしてみませんか?」、「まずはあなたに究極の不労所得を受け取ってもらう。」などと、改めて何もすることなく多額の利益を得られる旨を強調した上、「受付可能な人数は残り【3名様】限りとなりました。刻一刻と、究極の完全不労所得を手に入れる道が閉ざされています。お伝えしています通り、夢高塾のお申し込み期限は”明日の23:59“です。」などと急かすようにして、本件塾の会員になるための申込みを促した(甲全14, 15)。

イ 原告会社を除く原告らは、平成28年3月ないし5月頃、それぞれ本件塾の会員になり、塾契約代金を支払った。その際、被告[B社]は、同原告らが支払った塾契約代金の集金、管理業務の責任者を務め、これを上記(1)イの合意に従い、被告らの間で分配した(甲全3)。

ウ また、その頃、被告[A社]は、原告らに対し、「今回ご紹介するビジネスなら、誰でも100%成功できます。」、「2016年のあなたの年収は数百万円単位で増えることは間違いありません」などの記載のある本件塾の資料を送付した(甲全4)。

エ 次いで、被告[甲]は、本件塾の会員に対し、民泊事業を行うための物件候補を紹介するメールを送信し、「物件選びの手順&注意事項」として、受信した物件情報を基に会員自ら検証、検討すること、本件塾の会員が専

用のアカウントによりログインすることができるメンバーズサイトにおいて「【最重要】Airbnb 物件の選び方」というカリキュラムを参照することなどを勧めた（甲全17）。

物件の選定の仕組みは、希望物件ごとに被告[甲]が指定する「物件契約希望フォーム」に登録した者の中から、原則として先着順で契約する権利を得るというものであった。

オ さらに、被告[甲]は、本件塾の会員に対し、「Airbnbシミュレーター」という計算シートとその説明書を配布した（乙10, 11）。この計算シートは、会員が「ベース稼働率」、「家賃」、「ベース単価」等のデータを入力することにより、毎月及び年間の利益の見込みを試算し得る仕様であった。

カ 所定の手順を経て物件を選定した会員に対しては、民泊事業の運営に要する初期費用の額が告知され、同額を期限までに被告[A社]名義の銀行口座に入金するよう指示された（甲全29, 30）。

#### (4) その後の経緯等

ア 原告[ ]及び原告[ ]を除く原告らは、平成28年6月ないし8月頃、それぞれが選定した物件につき賃貸借契約を締結し、初期費用等を支払った。また、原告会社は、原告[ ]が物件の選定及び賃貸借契約の締結を行い、初期費用等を支払った。

原告[ ]及び原告[ ]は、選定した物件の所有者との間で賃貸借契約を締結し、そのほかは、被告[A社]を介してサブリースの形態で賃貸借契約を締結した。各契約締結に伴い、被告[A社]が物件の所有者との間でマスターリース契約を締結し、被告[甲]が被告[A社]の債務につき連帯保証した（乙5）。

イ 被告[A社]は、賃貸借契約を締結した原告らとの間で、同被告が契約対象物件の運営管理、保守・点検、清掃保守、売上金の回収等の民泊

事業サービス提供代行を行い、原告らがその対価として売上金額の20%を支払うことを内容とする業務委託契約を締結した。

5 その上で、被告 A社 は、上記業務委託契約に従い、選定物件を本件サイトに公開するなど、民泊事業サービス提供代行に関する業務の一端に着手した。

ウ ところが、選定物件は、民泊事業施設として運用が開始されたものの、宿泊予約が全く入らない物件が多数存在し、その実情は、本件セミナー等で宣伝された稼働の見込みと大きく乖離していた。

10 結局、原告 ■■■、原告 ■■■ 及び原告 ■■■ を除く原告らは、それぞれの賃貸借契約締結後3か月以内の平成28年9月又は10月頃、被告 A社  との契約関係を解除した（甲全5の1、5の2）。

## 2 本件勧誘行為の違法性の有無

### (1) 不法行為の成否について

15 ア 認定事実によれば、本件勧誘行為の前後の経緯の概要は、次のとおりである。

20 被告 甲 は、インターネットで、本件サイトを利用した民泊事業への投資につき、専門的知識は不要であり、ほとんど何もすることなく月額100万円もの多額の利益が得られる旨を宣伝して、本件セミナーの参加者を募集した。そして、被告 甲 は、これに関心を抱いて同セミナーに参加した原告らに対し、司会役の被告 丙 とともに、民泊事業への投資により巨額の利益を獲得してきたこと、年間の利益が投資額の倍になることなどを強調した上、自身や被告 丙 の運用実績であるとして、3つの事例では年間利回りが数倍にもなり、月額数十万円もの利益を生む物件もあったなどと紹介し、また、このような投資は専門家（被告 A社）による代行サービスにまかせるのがよいなどとして、本件塾の会員になり物件の紹介を受けることを勧誘した。さらに、被告 甲 は、本件セミナーに参加し

た原告らに対し、受付可能人数に限りがあり申込期限も翌日に迫っていると急かすようにして、本件塾の会員になるための申込みを強く促したほか、被告 A社 が、誰でも100%成功できる、年収が数百万円単位で増えることは間違いなしとの記載のある資料を送付するなどした。

5 イ しかし、被告 甲 が民泊事業への投資により巨額の利益を獲得したことの裏付けはない。また、被告 甲 や被告 丙 が紹介した3つの事例は、いずれも同被告らが実際に運用したものではなく、そこで提示された利回りや利益の額等も、稼働率を一律80%と設定するなど、根拠の乏しい前提条件による仮定上の推計にすぎなかった。

10 すなわち、本件勧誘行為は、その前後の経緯を通じ、全体的に、本件セミナーに参加した原告らの投資意欲をいたずらに煽るばかりの欺瞞的なものであった。しかも、同行為は、断定的に過大な利益を得られることを強調した上での一方的な投資への誘引に終始し、他方、物件の稼働率が見込みを下回ることなどのリスクに対する注意喚起等が欠如していた。

15 そうすると、本件勧誘行為が社会的相当性を逸脱した違法なものであるということが出来る。したがって、本件勧誘行為は、不法行為に該当すると認められる。

20 ウ これに対し、被告らは、被告 甲 が原告らに対し、利益を約束することはできないと述べたことなどをもって、本件勧誘行為が違法ではない旨主張する。しかし、たとえ本件セミナー中このような発言があったとしても、この発言が上記アの経緯において、原告らの投資意欲を抑制するほどの影響を及ぼすものであったとは認められず、上記主張は採用し難い。

25 また、被告らは、原告らが賃貸借契約後わずか1か月ないし3か月程度では利益を得られないと認識していたとも主張するが、この点は、被告 甲 □ が2か月かからずに初期費用が回収できると宣伝したこと（認定事実(1)ウ）と明白に矛盾し、失当というほかない。

エ ただし、被告 A社 は、原告 ■■■■、原告 ■■■■ 及び原告 ■■■■ を除く原告らとの間の業務委託契約に基づき、同原告らが選定した物件を民泊事業施設として管理運営し、そのうち原告 ■■■■ 及び原告 ■■■■ は、実際に民泊事業による売上を得た。また、被告 A社 は、原告らが選定した物件のうち大多数につき、物件の所有者との間でマスターリース契約を締結し、サブリースの形態で原告らと賃貸借契約を締結しており、民泊事業の収支が悪化し、原告らが賃料を滞納した場合には、被告 A社 及び被告 甲 に損失が生じる関係にあったといえる。このような事情に照らせば、本件勧誘行為は、架空の事業に対する投資勧誘ではなかったものであり、故意による詐欺とは認められない。

## (2) 被告らの責任について

上記(1)ア、イの説示によれば、被告 A社、被告 甲 及び被告 丙 が本件勧誘行為につき共同不法行為責任を負うことは明らかである。そして、被告 乙 が被告 B社 の代表取締役として、本件セミナーの集客、受付等のほか、同セミナーの開催に要した経費を負担し、利益の分配に与ったことは、認定事実(1)ア、イ、(3)イのとおりである。

そうだとすると、本件勧誘行為に被告らの共同関連性が認められるから、被告らは、共同不法行為責任を負う。また、本件勧誘行為が詐欺であったとは認められないものの、その欺瞞性にかんがみ、被告 甲 及び被告 乙 は、被告 A社 ないし被告 B社 の役員の職務を行うについて悪意又は重大な過失があったといえるのであり（会社法429条1項）、役員 of 第三者に対する損害賠償責任を負う。

## 3 原告らの損害及び相当因果関係の有無

### (1) 塾契約代金について

認定事実のとおり、原告 ■■■■、原告 ■■■■、原告 ■■■■、原告 ■■■■、原告 ■■■■、原告 ■■■■、原告 ■■■■、原告 ■■■■ 及び原告 ■■■■ は、違法な本件勧誘

行為を受けて、本件 A社 との間で本件塾の会員になる旨の契約を締結し、同被告に対し塾契約代金を支払った。

証拠（甲A1, 甲B1, 甲D5, 甲J3, 4の1~4, 甲L18の1~5, 甲M3, 4の1・2, 甲O4, 5の1~4, 甲Q1の1・2, 3の1・2, 甲S1~4, 甲T1~3）及び弁論の全趣旨によれば、その結果、同原告らは、それぞれ別紙請求明細等に記載の塾契約代金相当の損害を被ったことが認められ、その額は、別紙一覧表の「認定額」欄中「塾契約代金」欄に記載のとおりである。

(2) 初期費用等について

ア 本件勧誘行為は、外形的には本件塾の会員になることを勧誘するものであったが、認定事実のとおり、その内実は会員になることにとどまらず、本件サイトを利用した民泊事業への投資勧誘であった。また、本件塾の目的は、会員としてこれに所属すること自体ではなく、紹介を受けた物件を選定し、当該物件につき賃貸借契約を締結して初期費用等を投資した上、事業利益を獲得することにより、実際に原告 ■■■■ 及び原告 ■■■■ を除く原告らは、塾契約代金の支払に続けて、物件の選定、初期費用等の支払の段階まで進んだ（原告 ■■■■ は、原告会社名でこの段階まで進んだ。）。本件勧誘行為を受けた原告らが本件塾の会員になり、物件を選定して初期費用等を支払うまでの経緯は、相互に密接な関連性のある一連のものであったといえることができる。そうすると、被告らは、本件勧誘行為に当たり、本件塾の会員が通常であれば塾契約代金の支払に続けて初期費用等の支払の段階まで進むこと、そして、対象物件が見込みのとおり稼働しなければ初期費用等の支払をした会員は相応の損害を被ることを予見し得たといえるべきである。

したがって、本件勧誘行為と上記原告らの初期費用等の支払との間に、相当因果関係があると認められることができる。物件の選定以降には原告らの

主體的判断が介在していたとして、因果関係が否定されるという被告らの主張は、採用することができない。

イ 上記2(2)のとおり、本件勧誘行為に被告らの共同不法行為が成立するから、被告らは、全員が、同行為との間の相当因果関係の認められる損害として、初期費用等についても、不法行為責任ないし役員 of 第三者に対する損害賠償責任を負うことになる。

ウ 証拠（甲A2, 3の1・2, 5, 6の1～3, 8の1・2, 9の1・2, 10の1・2, 11～15, 16の1・2, 17の1・2, 18の1・2, 19の1・2, 甲B1, 2, 甲C1, 3～6, 甲D1の1・2, 2の1・2, 3の1, 6～8, 9の1・2, 甲E1～3, 甲F1の1・2, 2～5, 甲G1～5, 6の1・2, 7, 9, 甲H1～6, 甲I1～7, 9～11, 12の1・2, 13の1・2, 甲J5～8, 10, 甲K3～5, 7の1・2, 甲L14, 16, 17, 19の1・2, 20, 21, 甲M5～7, 甲N1, 2, 4～10, 甲O6～9, 甲P1～3, 5～8, 甲Q4, 5, 7, 甲R1～12, 14～17）及び弁論の全趣旨によれば、その結果、原告■■■■, 原告■■■■及び原告■■■■を除く原告らが被った初期費用等の損害は次のとおりである。

①原告■■■■につき、その他費用は8万3866円であり、これを超える損害の発生は認められず、②原告■■■■につき、その他費用の損害の発生は認められず、③原告■■■■につき、賃貸借契約代金は105万0128円であり（7月27日支払の賃料5万5250円を認めるに足りない。）、これを超える損害の発生は認められず、④原告■■■■につき、賃貸借契約代金は121万5003円であり（8月25日支払の賃料のうち6万6997円に相当する部分を認めるに足りない。）、これを超える損害の発生は認められず、⑤原告■■■■につき、その他費用の損害の発生は認められない。

上記①ないし⑤の5名の原告らが被った初期費用等の損害は、別紙一覧

表の「認定額」欄中「初期費用等」欄中「賃貸借契約代金」、「Wi-fi契約代金」、「その他費用」の各欄に記載のとおりであり、その合計は、同別紙の「認定額」欄中「初期費用等」欄中「初期費用等合計」欄に記載のとおりである。

5           また、原告■■■、原告■■■及び原告■■■を除く原告らのうち上記①ないし⑤の5名の原告ら以外の原告らが被った初期費用等の損害は、別紙一覧表の「認定額」欄中「初期費用等」欄中「賃貸借契約代金」、「その他費用」の各欄に記載のとおりであり、その合計は、同別紙の「認定額」欄中「初期費用等」欄中「初期費用等合計」欄に記載のとおりである。

#### 10   4 過失相殺の可否

(1) 前記のとおり、本件勧誘行為は、欺瞞的で社会的相当性を逸脱した違法なものであり、悪質というべきである。その上で、被告[甲]は、原告らに対し、  
15           受付可能人数に限りがあり申込期限も翌日に迫っていると急かすようにして、本件塾の会員になるための申込みを強く促しており（上記2(1)ア）、原告らがその当否を慎重に判断する時間的余裕はなかったことも考慮すれば、本件勧誘行為に  
20           応ずることによりただちに発生した塾契約代金の損害については、過失相殺を認めるのが相当とはいえない。

(2) 他方、初期費用等の損害につき、まず、本件勧誘行為における勧誘は、同  
25           費用等を投資すれば、受信メールの確認のほかは何もすることなく、年間利回りが数倍にもなり、安定的に月額百万円単位の利益を得られるというものであるが、社会通念上、何もせずにこれほどの利益の獲得が可能な投資事業ないし商品が存在しないことは明らかであり、このような勧誘を受けた原告らとしては、その内容の信憑性や実現可能性を疑って当然であった。また、本件勧誘行為にいう本件サイトを利用した民泊事業に投資するかどうかの判断は、結局のところ投資対象物件を選定して賃貸借契約を締結するかどうかの判断にすぎず、複雑な金融商品等への投資とは異なり、高度の専門知識や

同種投資の経験等を要するものではなかった。平成28年当時、いかに外国人旅行者が増加していたとはいえ、貸室の短期利用を常態とする民泊事業において、おしなべて80%の稼働率が安定して継続するとの説明を信じたのは軽率といわざるを得ず、この点を熟慮せずに初期費用等の支払の段階に進んだ原告らに、相応の不注意があったことは否定できない。

さらに、本件塾の会員になるだけでは利益を獲得できない仕組みではあったものの、原告■■■■及び原告■■■■は実際に初期費用等の支払をしていないのであり、同費用等の支払の段階に進まないのが原告らにとって不可能なことであったともいえない。原告らが得た売上はごくわずかであったため、被告  
A社は、業務委託報酬をほとんど取得しておらず、塾契約代金以外に多額の不正な利益を得たわけではない。

以上の事情を考慮すれば、本件勧誘行為が悪質であることを一定程度重視したとしても、初期費用等の損害に関しては、過失相殺を認めるべきであり、過失割合は、被告ら6に対し、初期費用等の損害を被った原告ら4を相当と認める。

## 5 被告らの責任の範囲

- (1) 原告■■■■、原告■■■■及び原告■■■■を除く原告らが被った初期費用等の損害の6割相当は、別紙一覧表の「認定額」欄中「初期費用等」欄中「左記6割相当」欄に記載のとおりである。

そして、原告ら全員につき、塾契約代金の損害と初期費用等の損害の6割相当との合計は、同別紙の「認定額」欄中「塾契約代金と左記6割相当との合計」欄に記載のとおりである。その上で、原告■■■■の売上（6万円）と原告■■■■の売上（8万9552円）をそれぞれ控除した額は、同別紙の「認定額」欄中「塾契約代金と左記6割相当との合計から売上を控除」欄に記載のとおりであり（売上の控除のない原告らについても、同欄に記載のとおりであり）、これらの額の範囲で、被告らは不法行為等の責任を負う。

(2) 弁護士費用は、上記「塾契約代金と左記6割相当との合計から売上を控除」欄に記載の額の約1割相当を、各原告の損害と認め得るのであり、その額は、同別紙の「認定額」欄中「弁護士費用」欄に記載のとおりである。

(3) 上記「塾契約代金と左記6割相当との合計から売上を控除」欄に記載の額と上記「弁護士費用」欄に記載の額との合計は、同別紙の「認容額」欄に記載のとおりである。

したがって、被告らは、原告らに対し、同欄に記載の額につき、共同不法行為等に基づき連帯して損害賠償責任を負う。

#### 第4 結論

以上のとおりであるから、原告■■■、原告■■■及び原告■■■の請求はそれぞれ理由があり、そのほかの原告らの請求は上記第3の5(3)の限度で理由があり、そのほかはいずれも理由がない。よって、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第42部

裁判長裁判官

松田典浩

裁判官

篠原 毅

裁判官

成岡 勇哉