

平成30年10月25日判決言渡し 同日原本領収 裁判所書記官 河野穂高

平成30年(ワ)第7705号 損害賠償請求事件

口頭弁論終結日 平成30年9月20日

判 決

5

東京都 []

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

10

同 五 反 章 裕

同 津 田 顕 一 郎

同 戸 田 知 代

同 見 次 友 浩

同 磯 雄 太 郎

15

同 竹 村 直 樹

東京都台東区東上野三丁目21番2号

被 告 株 式 会 社 三 井 開 発

(以下「被告会社」という。)

同 代表者代表取締役 [A]

20

横浜市 []

被 告 [A]

(以下「被告 [A] 」という。)

上記兩名訴訟代理人弁護士 仲 村 晋 一

東京都 []

25

被 告 [B]

(以下「被告 [B] 」という。)

主 文

- 1 被告会社及び被告[A]は、連帯して、459万円及びこれに対する被告会社について平成30年3月17日から、被告[A]について同月23日から支払済みまで年5%の割合による金員を支払え。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、原告に生じた費用と被告会社及び被告[A]に生じた費用を被告会社及び被告[A]の負担とし、被告[B]に生じた費用を原告の負担とする。
- 4 この判決は、1項に限り、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、原告に対し、連帯して、459万円及びこれに対する本訴状送達の日（被告会社及び被告[B]について平成30年3月16日、被告[A]について同月22日）の翌日から支払済みまで年5%の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、原野を所有していた原告が、被告らから、金銭を払う意思がないのにこれあるかのように装い、原野を高額で買い取る等とし、税金対策に必要である等として金銭をだまし取られたとして、被告らに対し、不法行為に基づく損害賠償と訴状送達の日翌日から年5%の遅延損害金の支払を求める事案である。

1 前提事実（以下の事実、当事者間に争いがなく、掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認めることができる。なお、年月日については特に断りのない限り平成29年を指す。また、証拠について枝番のあるものは、特定していない限り、その全部を指す。）

(1) 当事者

被告会社は、不動産の売買、賃貸及びその仲介を行うこと等を目的として、3月10日に設立された法人である。

被告[A]は、被告会社の代表取締役であり、被告[B]は、被告会社専任の

宅地建物取引士である。

(2) 訴訟に至る経緯

原告は、被告会社及び被告 **B** について平成30年3月16日、被告 **A** について同月22日にそれぞれ送達された訴状をもって、本件訴訟を提起した。

2 当事者の主張

【原告の主張】

(1) 原告は、別紙物件目録記載1の土地（以下「本件土地1」という。）を両親から相続して所有していた（甲2）。

(2) 原告は、11月16日、被告会社の担当者の訪問を受け、本件土地1を388万8000円で買い取ると言われ、あわせて手数料18万円の手数料が必要になると言われた。

(3) 原告が、11月21日、手数料18万円を交付しようとしたところ、被告会社の担当者から本件土地1の売却に係る税金の節税のためには、損を出したようにすることが必要であり、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、本件土地1が売れたら、その代金と200万を渡す等と言われた。同日、原告は、手数料18万円を支払うことはなく、被告会社の担当者は、帰りがけに「銀行で出金するときに何か聞かれても節税とは言わないように」と念を押した。

(4) 原告は、11月22日、被告会社に本件土地1を406万8000円で売却する旨の契約書（以下「本件契約書1」という。甲1）と、被告会社から別紙物件目録記載2の土地（以下「本件土地2」という。）を624万8000円で購入する旨の契約書（以下「本件契約書2」という。甲3）を締結した。また、原告は、被告会社の担当者から本件土地2にかかる重要事項説明書（甲4）の交付を受けた。

本件契約書1、2には、宅地建物取引士として被告 **B** の記名押印があり

(甲1, 3), 本件土地2にかかる重要事項説明書の説明をする宅地建物取引士欄には被告[B]の記名押印があった(甲4)が, 原告は被告[B]と面会したことはない。

原告は, 218万円を交付して, 本件土地1, 2を締結すれば, 本件土地1の売買代金を得られ, 218万円も返却され, 節税対策になると誤信して本件契約書1, 2と本件土地2にかかる重要事項説明書に署名押印し, 218万円を被告会社の担当者に交付した。

(5) 原告は, 12月1日頃, 被告会社の担当者から, 本件土地1について, 評価額が15万円なので, 損を出すためにもう少し払って別の土地を購入したことにして欲しい等と言われ, 原告が被告会社から別紙物件目録記載3の土地(以下「本件土地3」という。)を200万円で購入する旨の契約書(以下「本件契約書3」という。甲7)を締結し, 本件土地3にかかる重要事項説明書(甲8)の交付を受けた。本件契約書3には宅地建物取引士として被告[B]の記名押印があり, 本件土地3にかかる重要事項説明書にも説明をする宅地建物取引士として被告坂本の記名押印があった。

原告は, 本件土地1の売却にかかる節税対策のために200万円をさらに交付して, 土地を購入したことにする必要があると誤信し, 200万円を交付した。

(6) 本件土地1は, ほぼ無価値というべき価値僅少の原野であり, 宅地建物取引の専門家である被告会社が388万8000円で買い取るとの申し出自体が不合理である。また, 原告が本件土地2, 3を購入することで, 本件土地1の売却に係る税金(譲渡所得税)の節税対策になることもない。被告会社の担当者による本件土地1の売却の勧誘から始まる一連の取引が原告から金員を詐取するために組織的に行われたことは明らかである。

被告らは共謀して本件詐欺行為を行ったものと言え, 共同不法行為責任を負う。

仮に被告[B]が、被告会社に名義を貸しただけであったとしても、被告[B]は、被告会社に名義の使用を許諾したことによって、私法上、被告会社が被告[B]の名義を悪用して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える。さらに、被告[B]は、私法上、被告会社に対し名義の使用を承諾することによって、被告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える。したがって、被告[B]には少なくとも過失があり、被告会社、被告[A]とともに共同不法行為責任を負う。

本件詐欺行為は、被告会社の業として行われたものであり、被告[A]は、被告会社の代表取締役として、会社の事業が適法なものとなるように業務執行を行う義務を負うところ、これに反し、自ら違法な本件詐欺行為を行い又は従業員らに行かせたままにしたのであるから、会社法429条の責任を負う。

被告会社は、被告[A]が被告会社の代表者として行った上記不法行為責任について、会社法350条の責任を負う。

(7) 損害額

原告は、本件の詐欺行為により、11月22日に218万円、12月11日に200万円を交付し、損害を被った。

弁護士費用としては、上記合計額の1割相当の41万円とするのが相当である。

【被告会社及び被告[A]（以下「被告会社ら」という。）の主張】

原告は本件土地1を被告会社に売却し、被告会社が本件土地2を原告に売却し、その差額218万円を原告が被告会社に支払うことで決済する取引である。また、被告会社は、本件土地3を原告に売却している。

原告は、これらの契約内容を理解し、納得したうえで、本件契約書1～3を締結しており、被告会社に違法性はなく、原告の請求には理由がない。

【被告Bの主張】

被告Bが被告会社の専任の宅地建物取引士であることは認めるが、その余については、不知又は否認ないし争う。被告会社に印鑑を預けたことはないし、原告とは一切面識はない。なお、被告会社から山林等を交換し、太陽光発電等の一団の土地にする仕事をすると言われて専任の宅地建物取引士として就任した。被告会社の取引相手に対する重要事項説明は過去に2回行ったことがある。

第4 争点に対する当裁判所の判断

1 被告会社らに対する請求について

(1) 認定事実（以下の事実は、証拠（甲15）及び掲記の証拠により認めることができる。）

ア 原告は、昭和□年生まれの無職の女性であり、本件土地1を両親から相続して所有していた（甲2）。

イ 原告は、11月16日の昼頃、被告会社の従業員から電話で、本件土地1を売却してほしいという話を持ち掛けられた。原告は、本件土地1を相続したものの、何の活用もしていなかったため、売却しようと考え、その日のうちに、被告会社の従業員と会うことにした。

ウ 11月16日、被告会社の従業員の岸田と名乗る人物が訪れ、原告から本件土地1を388万8000円で買取る話になり、原告がこれに応じると、手数料として18万円がかかるということだったため、後日契約することになった。原告は、11月21日、本件土地1の売却に必要な書類と18万円を用意して、岸田と会った。その際、岸田から、土地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、別の土地と交換して、差額の200万円を支払ったことにし、支払った200万円は本件土地1が売れた際、代金と一緒に渡す旨告げられ、原告はこれに応じることにした。

エ 原告は、11月22日に岸田と会い、被告会社に本件土地1を406万

8000円で売却する旨の本件契約書1（甲1）、被告会社から本件土地2を624万8000円で購入する旨の本件契約書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、218万円と必要書類を渡した（甲6）。

5 オ 後日、原告は、岸田の訪問を受け、原告の土地（本件土地1）の評価額が15万円であり、損を出すためには、もう少し払って別の土地を購入したことにして欲しい、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、200万円を用意するように言われた。原告は、12月1日頃、自宅を訪問してきた岸田に、200万円を渡し、原告が被告会社から本件
10 土地3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）に署名捺印した。

カ 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円であった（甲13）。

(2) 被告会社らの主張について

15 この点、被告会社らは、原告は本件契約書1～3の内容を理解し、納得したうえで締結しており、被告会社に違法性はなく、原告の請求には理由がないと主張する。

しかし、上記(1)ウないしオのとおり、原告は、被告会社の従業員から節税のために損を出す必要がある、差額として渡した金銭もいずれ返却されるとの説明を受けており、原告が被告会社の従業員から欺罔されて本件契約書1
20 ～3に署名捺印したことは明らかである。

また、上記(1)カのとおり、本件土地1は、ほぼ無価値というべき価値僅少の原野であり、宅地建物取引の専門家である被告会社が388万8000円で買い取るとの申し出自体が不合理である。原告が本件土地2、3を購入することで、本件土地1の売却に係る税金（譲渡所得税）の節税対策になること
25 ともないし、原告がいずれ返還されると説明されて被告会社に交付した金銭

についても原告は未だ返還を受けられていない。

以上からすると、被告会社の担当者による本件土地1の売却の勧誘から始まる一連の取引が原告から金員を詐取するために行われたものと認めることができる。

6 (3) 小括

以上からすると、被告会社は、詐欺行為を行ったものとして、不法行為責任を負う。また、本件の詐欺行為は、被告会社の業として行われたものといえ、被告[A]は、被告会社の代表取締役として、会社の事業が適法なものとなるように業務執行を行う義務を負うところ、これに反し、従業員に詐欺行為を行わせたといえるから、会社法429条の責任を負う。なお、被告会社は、被告[A]が被告会社の代表者として行った上記不法行為責任について、会社法350条の責任も負う。

10 (4) 損害額

原告は、本件の詐欺行為により、11月22日に218万円、12月11日に200万円を交付し、損害(418万円)を被った。弁護士費用としては、上記合計額の1割相当の41万円とするのが相当である。

15 2 被告[B]に対する請求について

(1) 認定事実(以下の事実は、証拠(甲15)及び掲記の証拠により認めることができる。)

20 ア 原告は、被告会社の担当者から本件土地2にかかる重要事項説明書(甲4)の交付を受けた。本件契約書1,2には、宅地建物取引士として被告[B]の記名押印があり(甲1,3)、本件土地2にかかる重要事項説明書の説明をする宅地建物取引士欄には被告[B]の記名押印があった(甲4)。

25 イ 原告は、被告会社の担当者から本件土地3にかかる重要事項説明書(甲8)の交付を受けた。本件契約書3には宅地建物取引士として被告[B]の記名押印があり、本件土地3にかかる重要事項説明書にも説明をする宅地

建物取引士として被告[B]の記名押印があった。

ウ 被告[B]は、被告会社の専任の宅地建物取引士として登録されている。

(2) 原告の主張について

ア この点、原告は、被告[B]が被告会社らと共謀して、本件契約書1～3
5 にかかると契約を締結させたと主張する。

しかし、被告[B]は、原告と面識はなく、本件契約書1～3の署名捺印
の際にも同席していない。

その他、被告[B]が、被告会社らと共謀して原告を騙し、本件契約書1
～3の契約を締結させたと認めるに足りる証拠はない。

イ また、この点、原告は、被告坂本が被告会社に名義使用を許諾したこと
10 について過失があるとして、不法行為に基づく損害賠償義務を負うと主張
する。

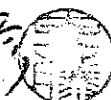
しかし、被告会社によれば、本件契約書1～3や重要事項説明書の被告
15 [B]の押印は、被告会社が被告坂本に無断でしたとのことであるし、被告
[B]が被告会社に印鑑を預けていたような事実も認められない。その他、
被告[B]が被告会社に名義使用を許諾していたと認めるに足りる証拠はな
い。

ウ 以上からすると、原告の被告[B]に対する不法行為に基づく損害賠償請
求はこれを認めることができない。

3 したがって、原告の請求は被告会社らに対する請求については理由があり、
被告[B]に対する請求については理由がない。よって、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第15部

裁判官

内藤 寿彦 

別紙

物件目録

- 1 所在 賀茂郡
地番
5 地目 原野
地積 198 m²
- 2 所在 賀茂郡
地番
地目 原野
10 地積 70 m²
- 3 所在 久遠郡
地番
地目 山林
地積 331 m²

15

これは正本である。

平成30年10月25日

東京地方裁判所民事第15部

裁判所書記官 河野穂高

