

# Consumers, by definition

【連載】(9)

## 原野商法(2)

日司連 消費者問題対策推進委員会 宮内 豊文

include us all

### 一、不法行為による 損害賠償請求

前号では、クーリングオフ・錯誤無効・詐欺取消・公序良俗違反によつて無効とされた原野商法の裁判例を中心に紹介してきました。

しかしクーリングオフ以外による法的被害回復は、その要件を充足させるための立証の困難さは想像に難くなく、裁判所は、いったん成立した契約を覆すのに、契約法の法的秩序維持の面から、その認定に慎重にならざるを得ない。そこで本号では不法行為による被害回復の裁判例を中心に紹介することとする。

◇ 原野商法の場合、買主の土地購入は数年後の目的土地の値上がりを期待しての投資であり、資金運用の利殖である場合が多い。

この場合に問題となるのが、

違法性の判断であり不法行為の成否である。利殖を目的とした投機的取引である原野商法の場合、販売業者が勧誘目的で、買主に対して値上りが確実であることや、転売を保証するなど、の欺瞞的な説明をしたとしても、買主は販売業者の説明どおりに利殖できるとは必ずしも信じていないであろうし、販売業者の行う勧誘行為が、信義則に反する違法とまでいえない場合も存在する。

原野商法で違法な行為といえるためには、販売業者が詐言を用いるなどして買主を執拗に勧誘した場合、長時間の拘束のもとで無価値な土地を高額で売りつけた場合、会社ぐるみで計画的に反復継続して行つた場合等、社会的に許容される勧誘方法の範囲を逸脱している場合に違法性が認められる。

宅建業法には、誇大広告の禁止(三二条)、重要事項の書面

を交付しての説明義務(三五条)、契約書面の交付義務(三七条)、業務に関する禁止事項(四七条)、断定的判断の提供の禁止(四七条の二)等のさまざまな規制がされている。これらの違反行為も宅建業者に課される注意義務違反となるので、勧誘方法の違法性を判断する重要な要素となりうる。

不法行為責任を追及するためには、販売業者の詐欺的商法の内容、勧誘行為から契約締結に至るまでの経過を丹念に事情聴取し、事実を積み上げ立証するほかない。しかし原野商法を行っている販売業者は、組織的・計画的に詐欺的商法を行い、実体が存在していない場合や、事実上倒産をしていることが多いため、勝訴判決を得たとしても実質的な被害回復につながらない場合が考えられる。このため販売業者自身のみならず原野商法に関わった者を相手方とし

### a 融資銀行等の責任

て被害回復を検討することも重要である。

名古屋地判平成六年九月二九日(判例タイムズ八八号一九六頁)は、土地販売業者の詐欺商法としての不法行為を認定し、土地販売業者と提携し、土地購入者に対して、「〇〇別荘地ローン」という使用目的を限定したローンを用意し、融資を行った銀行に対して、土地販売業者と共謀していたと推認すること、は困難としても、重大な過失によつて、土地販売業者の違法な販売活動に結果的に加担したといわなければならないとして、不法行為責任を認定した。

右不法行為を具体的に述べれば、土地購入者が損害を被ることを認識していたか又は容易にこれを認識し得たのであるから、銀行としては、この損害を防止すべき高度な注意義務を負つて

いたにもかかわらず、この注意義務を怠り、「〇〇別荘地ローン」の締結、ずさんな担保評価等により土地購入者の土地購入についての適正な判断を誤らせたとする。

名古屋地判昭和六三年七月二二日(判例タイムズ六八〇号一七八頁)は土地売買契約(投機的土地取引)について、土地売買に不慣れな会社員に対して、購入者に正しい情報を与えず、考慮の余裕を与えないようにして、購入者らの無知・無思慮に乗じたものであり、商道徳を著しく逸脱した方法により暴利を博する行為と言わざるを得ないとし、時価の二七倍もの販売価格であることを認定し、土地売買契約を公序良俗に違背して無効なものとした。本件に関して

は、土地購入代金を融資した金融会社に対する請求異議事件(公正証書に基づく強制執行の不許を求めるもの)であり、右

販売会社と、融資金融機関との密接不可分の関係及び融資金融機関が本件原野商法の違法性を認識していたもので、信義則上、抗弁の切断という保護を与える必要がないとした。

### b 推薦文掲載の俳優の責任

大阪地裁昭和六二年三月三〇日判決(判例タイムズ六三八号八五頁)は、土地販売業者の広告に出演した芸能人の責任を認められたものである。判決では、土地販売業者の詐欺的商法による不法行為責任を認定し、同販売業者の取締役らに対しては、商

法二六六条の三「第三者に対する責任」を認定のうえ、土地販売用のパンフレットに推薦文を掲載した俳優の責任を肯定し、不法行為に対する幫助であるとされた。

芸能人が広告に出演する場合の注意義務は、個別具体的に、

当該芸能人の知名度・芸能人としての経歴、広告主の事業の種類・広告内容・程度などを総合して決せられるべき問題であるとする。本件については、当該芸能人は自己のもつ影響力を認識するのはもちろんのこと、原告主の事業に不正があつた場合に生じる損害が多額に上る可能性を認識し、自分が一人のタレントとして販売業者の単なる情報伝達手段としての役割を演じるにとどまらず、芸能人個人の立場から、販売業者あるいはその取扱う商品の推薦を行う場合には、その推薦内容を裏づけるに足りる調査を行う義務があるとする。

右に掲げた判決は、原野商法に限らず被害回復に困難を伴う悪徳商法の法的被害回復には大いに参考としたい。

### c 司法書士の責任

原野商法に関しては、この商

法に関連した登記に携わつた司法書士や土地家屋調査士の責任を追及する可能性もあり、裁判例も存在する。司法書士が原野商法の売買登記あるいは担保設定に継続的に携わつているなど、当該土地が無価値に等しいものであることを認識していたか、あるいは認識し得る立場にありながら、これを登記依頼者に説明することなく漫然と登記手続を進めていた場合には、契約の債務不履行責任を負うことはもとより、販売業者との関係如何によつては、詐欺的商行為に加担したものとして不法行為責任を負うことも考えられる。

原野商法とは異なつた事案であるが、司法書士が根抵当権の設定登記につき、登記簿土地目が宅地であるが、現況が道路であることを知りながら、これを依頼者に教示しなかつたことは、委任の趣旨に反し（民法六四四条）、債務不履行であるとし、

貸金業者が被つた損害五〇〇万円について、相当因果関係があるとした。ただし貸金業者も、不動産担保による貸し付けを主たる業務としているのであるから、担保不動産の価値の把握は自らの責任でなすべきであると見て、司法書士の債務不履行による損害賠償として支払う金額を三〇〇万円が相当であるとした（大阪高判平成九年一月二日、判例タイムズ九八〇号一八五頁）。

なお本件一審では、司法書士の詐欺幫助による不法行為を認定したが、控訴審では証拠不十分として排斥された。

### 二. 過失相殺

原野商法に限らず悪徳商法の販売業者側から、購入者の過失による相殺の抗弁が主張される場合があるが、原野商法の違法性から過失相殺は認めるべきで

はないとの主張をすべきである。原野商法の場合には、目的地を確認しないで売買契約を締結しているなど、裁判例のなかにも購入者の無知・軽率・無思慮な面も存在するが、これらは販売業者の組織的・計画的な勧誘により誘発されたもので、販売業者はこの購入者の落ち度を積極的に利用しているものであり、当該契約は金銭騙取の手段としているのにすぎないのであつて、これをもつて過失相殺の事由とすべきではない。

### 三. 弁護士費用・司法書士費用

最近の司法改革論議の中には、弁護士費用の敗訴者負担を原則とすることにより、正当な理由の提訴促進を図ろうとする意見もあるようだが、これについてはにわかに賛成できない筆者も、原野商法などの詐欺的商法については、弁護士報酬等の請求を

積極的に行使するべきだと考える。

弁護士費用の請求については、訴訟行為自体が不当である場合に、これに対する応訴などにより要した弁護士費用の賠償請求と、訴訟行為以外の行為による損害の賠償請求の一環として請求される場合がある。原野商法の被害回復の場合には後者になると思われるが、これにつき最判昭和四四年二月二七日（判例タイムズ二三三二号、二七六頁）は、不法行為の被害者が、自己の権利擁護のため訴えを提起することを余儀なくされ、訴訟進行を弁護士に委任した場合には、その弁護士費用は、相当と認められる額の範囲内に限り、右不法行為と相当因果関係に立つ損害といえる、と判示した。

#### 四. 測量商法

##### (二次的被害)

名古屋地裁昭和六三年四月八

日判決（判例時報一二九一号一〇二頁）の事案は、原野商法で騙された被害者が測量費名目でさらに金員を騙取されたというものである。

原告Xは、Aに騙されて実質的価値が総額で一万円程度の土地を一六〇万円で購入したが、その約一〇年後に、不動産の売買・仲介を業とするY会社の営業部次長Y<sub>1</sub>に自宅への訪問をうけた。Y<sub>1</sub>からは、

「本件土地は、約一〇年の間に値上がりをしたので、総額一〇八九万円、半年以内にY会社の責任で確実に転売し、万一転売できない時にはY会社で責任をもつて現金を立替える」との話をもちかけられた。

Xはこの話を信用し、本件土地を売却することをY会社に委託する約定書を取り交わした。その後Y<sub>1</sub>から「本件土地はX購入後一〇年が経過し雑木等が茂り、境界が不明確になったので、

これを売却するには、下草を除き去して測量をし境界杭を設置する必要があり、その費用として約一〇八万円を要する」と言われたため、Y会社との間で、測量工事等請負契約を締結し、その代金を支払った。

しかし本件土地は、Y会社への売却委託から半年を経過した後も転売できなかったため、XがY会社に確認したところ、Y会社では本件土地の転売を仲介する意思も、買い取る意思もなく、代金を立替える意思もないことを明らかにした。そこでXは、Y会社及びY<sub>1</sub>のほかY会社の取締役らに対して不法行為責任を追及した。

裁判所は原告Xの主張をほぼ全面的に認め、Y<sub>1</sub>は不法行為責任、取締役らはY<sub>1</sub>の共同不法行為者の責任、Y会社は民法七一条の使用上の責任を負うべきであるとした。

#### 五. 今後の課題

以上に見てきたとおり、原野商法の法的被害回復の理論構成はさまざまであるが、これらを事案により複合的に利用し、被害回復にあたるべきである。また行政取締権限や刑事処分発動を促すことはもちろんのこと、県知事等の業務監督権限（宅建法六五条）の不行使があれば国家賠償法による請求も考えられる。

