

平成26年1月17日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 早 川 純 一

平成24年(ワ)第36644号損害賠償請求事件

平成25年(ワ)第14908号損害賠償反訴請求事件

口頭弁論終結日 平成25年11月29日

判 決

原告（反诉被告）

同訴訟代理人弁護士 島 幸 明

同訴訟代理人弁護士 志 水 芙 美 代

東京都渋谷区神宮前6丁目23番2号 第25SYビル4階

被 告 ユニバーサルマックス株式会社

同代表者代表取締役 米 澤

東京都渋谷区神宮前6丁目23番2号

被告（反訴原告） 株式会社FIRST不動産

同代表者代表取締役 米 澤

福岡市西区石丸1丁目18番4-303号

被 告 米 澤

被告ら訴訟代理人弁護士 藤 田 正 人

主 文

- 1 被告らは、原告に対し、連帯して、3564万円及びこれに対する平成24年11月16日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 反訴原告の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、本訴反訴を通じて、被告（反訴原告）らの負担とする。
- 4 この判決は、第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

1 本訴請求

主文同旨

2 反訴請求

(1) 反訴被告は、反訴原告に対し、200万円及びこれに対する平成25年4月8日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

(2) 仮執行宣言

第2 事案の概要

本件は、原告が、被告らに対し、カンボジアの不動産を投資目的で買わされたが、いわゆる劇場型詐欺であって、当該不動産の価値は殆ど無価値であったと主張し、不法行為（詐欺）に基づく損害賠償を求める事案であり、被告らは、不動産のバブルであったと反論している。

1 前提事実（争いがない事実以外は、各項掲記の証拠等により認める。）

(1) 原告（平成24年9月当時・74歳）は、夫である[]と2人で暮らしていた。原告らの当時の収入は年金収入のみであり、原告の遺産が約1500万円及び老後のための預貯金が約1500万円であった。

(2) 被告ユニバーサルマックス株式会社（被告マックス）は、不動産の販売等を業とする会社である。被告マックスは、カンボジア王国所在のアパートを売却した「一次代理店」である。

被告株式会社FIRST不動産（被告不動産）は、不動産の販売代理業務等を目的とする会社である。被告不動産は、カンボジア王国所在のアパートを売却した「日本国総販売代理店」である。

被告マックスと被告不動産は、ともに「不動産の販売代理業務」を目的としていること、所在地が同一であること、役員が共通であることが挙げられる。そして、被告米澤[]（被告米澤）は、被告マックス及び被告不動産の代表者である。

(3) 株式会社ユニオンキャリア（ユニオン）は、不動産の販売等を業とする会

社であり、田中□（田中・現在の氏名は□）は、ユニオンの代表者である。被告マックスの「二次代理店」と称することがある。ユニオンの所在地は、被告マックスの旧本店所在地である。

2 原告の主張

- (1) 原告は、平成24年9月頃、株式会社クリアエステート（クリア）から封書を送られ、それから間もなく、星和コーポレーションの戸田玄介（戸田）と名乗る者から電話を受けた。戸田の話によると、封書の中身はカンボジア王国所在の高齢者向けアパートの販売勧誘のパンフレットであり、個人向けのアパートであるので個人しか買えないこと、ユニクロがカンボジアに進出するのに施設を欲しがっているのでたくさん必要であること、1口10万円（後に、1平方メートル10万円と判明した。）であるが3倍ほどでクリアが買い受けるということであった。

原告は、戸田の話を信用し、40万円程度であれば購入してもよいと返答したところ、戸田からクリアの電話番号を教えられた。

- (2) そこで、原告は、クリアに架電したところ、小林と名乗る人物が対応し、被告マックスの名称及び住所を伝えられ、郵便為替で40万円を郵送するように指示されたので、被告マックスに対し、40万円を送金した。

その際、原告は、小林から、1口10万円であること、カンボジア王国所在の高齢者向けアパートであることしか説明されていないし、郵送されたパンフレットにも契約内容の詳細は一切記載されていない。

- (3) 原告は、戸田に対し、40万円の送金を報告したところ、戸田は、原告に対し、買い手がまとめて欲しいと言っているので、追加で買ってくれないかと返答したので、クリアの小林に対し、電話で15口150万円の追加購入を伝えた上、被告マックスに対し、150万円を送金した。

- (4) 原告は、戸田に対し、150万円の追加購入を報告したところ、戸田は、原告に対し、買い手がもっと大きな区画を求めているので、もっと追加で買

ってくれないかと返答したので、同月12日、クリアの小林に対し、電話で40口400万円の追加購入を伝えた上、被告マックスに対し、400万円を送金した。

(5) 原告は、戸田に対し、400万円の追加購入を報告したところ、戸田は、原告に対し、買い手の都合でもっと追加で買ってくれないかと返答した。そのため、原告は、クリアの小林に対し、取引を止めたいと伝えたところ、小林は、原告に対し、80口単位でないと止められないと返答したため、原告は、小林に対し、追加で11口買いたいと告げたが、小林は、原告に対し、そのような半端な口は残っていないと告げた。

(6) その頃、原告は、戸田から電話を受け、買い手がたくさん欲しがっているので原告がお金を工面できないのなら戸田において1000万円を立て替えるので名前だけ貸して欲しいと懇願された。そこで、原告は、戸田を信用し、100口分を1000万円で購入することを承諾した。そして、原告は、クリアの小林に対し、100口分を追加購入することを伝えた。その後、原告は、戸田から、1000万円を被告マックスに送金したとの連絡を受けた。

ところが、同月18日、原告は、戸田から電話連絡を受け、1000万円を立て替えた件が金融庁に見つかり、戸田の銀行口座が凍結されたこと、住宅ローンが払えなくなったことなどから原告に被告マックスに対して1000万円を送金して貰えないかと頼まれた。そこで、原告は、定期預金の解約金で500万円の為替を2通購入し、被告マックスに送金した。

(7) その後も、原告は、戸田から、別紙1のとおり、追加購入を勧められ、被告マックスに対し、送金を繰り返した。

(8) 同年11月、原告宅に星和コーポレーション以外の業者から電話連絡があり、カンボジア不動産の転売買取りの勧誘を受けた際、原告は、既に星和コーポレーションと取引していることを話した。すると、戸田から、原告に対し、連絡があり、原告が守秘義務違反をしたため、アパートが売れなくなっ

たので、20口分の責任を取って欲しいと言われた。そこで、原告は、同月15日、息子から200万円を借入れ、被告マックスに対し、200万円を送金した。

(9) 以上のように、原告は、被告マックスに対し、平成24年9月6日から同年11月15日までの間、合計3240万円を送金した。

(10) 本件が組織的な劇場型詐欺であること、星和コーポレーションや金融庁を名乗る人物がタイミングよく登場していること、契約締結手続、契約内容、契約後の権利関係書類の処理手続が杜撰であること、販売価格が暴利であること、同種の劇場型詐欺被害が多発していること等に照らして、被告マックスは会社法350条、民法715条の責任を負う。被告不動産は共同不法行為責任及び会社法350条の、被告米澤は共同不法行為責任及び会社法429条1項の責任を負う。そして、原告の損害は、支払金額3240万円及び弁護士費用324万円である。

3 被告らの主張

(1) 被告マックスが、夫から、別紙1のとおり、合計3240万円の支払いを受けたことは認める。そして、被告マックスが代金を受領した場合には、当該代金は被告不動産に交付され、更に、CLES NETWORK CO., LTD. (CLES) に送金されている。

被告マックスが、夫に対し、各売買契約の際、契約書、重要事項説明書及び委任状等を送付し、その各数日後に、夫の署名押印した契約書、重要事項説明書及び委任状等の返送を受けたことは認める。被告マックスは、夫に対し、上記各書面を送付し、夫に重要事項を理解して貰い、その旨の署名捺印を貰っている。

(2) 本件各契約は、カンボジア不動産の共有権に関するものであって、売主であるCLESは、現実に不動産業を展開している。

そして、被告不動産は、CLESから日本における独占的販売権を付与さ

れた日本総代理店であり、被告マックスは、被告不動産からその販売権を付与された第一次販売代理店である。

本件不動産の販売にあたり、被告不動産及び被告マックスは、直接勧誘せず、第二次販売代理店が勧誘を行っていたが、契約の際には、被告不動産又は被告マックスが、重要事項の説明、契約締結の意思確認、契約締結及び代金授受をおこなっている。しかも、被告らは、第二次販売代理店が勧誘を行う際には、詐欺的勧誘や一定の利益の保証や誇大な利益の説明などは一切禁じている。

なお、被告不動産は、クリアに対し、平成25年5月30日、業務委託契約を解除している。

- (3) 夫が取得した権利は、カンボジアの建物の2階以上の部分の共有持分権であり、また、夫と被告マックスとの間で締結された契約は本件不動産を1区画0.2平方メートル単位として複数人で取得するものであって、夫は、他の本件不動産の共有持分権購入者と一緒に本件不動産を共有している。

本件不動産の共有持分権の購入者は、ビルサービス管理会社に管理を委託し、同社指定の不動産会社に本件不動産のリースを一任し、そこからのリース料の営業収益を得ることになる。

(4) 反訴内容

ア 被告不動産は、CLESとの間で、別紙2記載の不動産の共有持分について、売買契約を締結した。その際、被告不動産は、日本総代理店、被告マックスは第一次販売代理店として関与した。そして、原告は、本件各売買契約に基づき、被告不動産を介して、CLESに対し、各売買代金を支払い、CLESは、被告不動産に対し、カンボジア国内における各売買の対象である不動産使用权の移転手続を完了した。

イ 原告は、被告不動産がクリアと共同して、投資としてカンボジア所在の高齢者向けアパートを購入する場合には年利7%以上などと宣伝し、その

対象である物件もそれ自体が架空である売買契約の下に原告に合計3240万円の損害を与えたと主張し、動産仮差押決定（当庁平成25年(㉜)第□□号）を得て、その強制執行として、平成25年4月8日、被告不動産の事務所の金庫内にあった現金332万7000円を仮差押（当庁平成25年（執）第□□号）した。

ウ 被告不動産及び被告マックスは、原告に対し、年利7%以上の利回りと喧伝したこともないし、本件売買の対象物件は現実存在しているものであるため、原告の仮差押命令の申立ては不法行為である。これにより、被告不動産は業務を妨害され、かつ、社会的名誉及び信用を低下させた。これを慰謝するには200万円を下らない。

4 争点

双方の主張を踏まえると、本件における争点は、本件各売買が被告らによる詐欺行為が否かである。

第3 争点に関する判断

1 証拠（甲1ないし44、乙1の1ないし32、原告本人尋問の結果）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 原告は、平成24年9月頃、クリアから封書を送られ、それから間もなく、星和コーポレーションの戸田からの電話を受けた。

戸田の話によると、封書の中身はカンボジア王国所在の高齢者向けアパートの販売勧誘のパンフレットであり、個人向けのアパートであるので個人しか買えないこと、ユニクロがカンボジアに進出するのに施設を欲しがっているためたくさん必要であること、1口10万円であるが3倍ほどでクリアが買い受けるということであった。原告は、戸田の話を利用し、40万円程度であれば購入してもよいと返答したところ、戸田からクリアの電話番号を教えられた。

(2) そこで、原告は、クリアに架電したところ、小林と名乗る人物が対応し、

被告マックスの名称及び住所を伝えられ、郵便為替で40万円を郵送するように指示されたので、被告マックスに対し、40万円を送金した。

この点、被告らは、本件各契約の当事者は夫であると主張しているが、原告と夫は夫婦であり、かつ、夫婦の財産は原告が事実上管理していたこと、従前から夫名義で契約をしていた経緯などに照らすと、本件各契約の当事者は原告であると認める。

(3) 原告は、戸田に対し、40万円の送金を報告したところ、戸田は、原告に対し、買い手がまとめて欲しいと言っているので、追加で買ってくれないかと返答したので、クリアの小林に対し、電話で15口150万円の追加購入を伝えた上、被告マックスに対し、150万円を送金した。

(4) 原告は、戸田に対し、150万円の追加購入を報告したところ、戸田は、原告に対し、買い手がもっと大きな区画を求めているので、もっと追加で買ってくれないかと返答したので、同月12日、クリアの小林に対し、電話で40口400万円の追加購入を伝えた上、被告マックスに対し、400万円を送金した。

(5) 原告は、戸田に対し、400万円の追加購入を報告したところ、戸田は、原告に対し、買い手の都合でもっと追加で買ってくれないかと返答した。そのため、原告は、クリアの小林に対し、取引を止めたいと伝えたところ、小林は、原告に対し、80口単位でないと止められないと返答したため、原告は、小林に対し、追加で11口買いたいと告げたが、小林は、原告に対し、そのような半端な口は残っていないと告げた。

(6) その頃、原告は、戸田から電話を受け、買い手がたくさん欲しがっているので原告がお金を工面できないのなら戸田において1000万円を立て替えるので名前だけ貸して欲しいと懇願された。

そこで、原告は、戸田を信用し、100口分を1000万円で購入することを承諾した。そして、原告は、クリアの小林に対し、100口分を追加購

入することを伝えた。その後、原告は、戸田から、1000万円を被告マックスに送金したとの連絡を受けた。

ところが、同月18日、原告は、戸田から電話連絡を受け、1000万円を立て替えたことが金融庁に見つかり、戸田の銀行口座が凍結されたこと、住宅ローンが払えなくなったことなどから、被告マックスに1000万円を送金して貰えないかと頼まれた。そこで、原告は、定期預金の解約金で500万円の為替を2通購入し、被告マックスに送金した。

(7) その後も、原告は、戸田から、別紙1のとおり、追加購入を勧められ、被告マックスに対し、送金を繰り返した。

(8) 同年11月、原告宅に、星和コーポレーション以外の業者から電話連絡があり、カンボジア不動産の転売買取りの勧誘を受けた際、原告は既に星和コーポレーションと取引していることを話したため、その後、戸田から原告の守秘義務違反により、アパートが売れなくなったので、20口分の責任を取って欲しいと言われた。そこで、原告は、同月15日、息子から200万円を借入れ、被告マックスに対し、200万円を送金した。

(9) 以上のとおり、原告は、被告マックスに対し、平成24年9月6日から同年11月15日までの間、合計3240万円を送金している。

この点、被告らは、夫に対し、各売買契約の際、契約書、重要事項説明書及び委任状等の書面を送付し、かつ、重要事項を説明した上、その旨の署名捺印を貰っていると主張しているが、夫が上記各書類の説明を受けたことや夫が署名したことの証明はない。

(10) 被告マックスから送られてきた不動産売買契約書（甲5の1ないし7）及び重要事項説明書（甲6の1ないし7）の記載とは異なり、原告は、クリアの小林から、1口10万円であること、カンボジア王国所在の高齢者向けアパートであることしか説明されていないし、郵送されたパンフレット（甲4）にも契約内容の詳細は一切記載されていない。

- (11) 以上の事情を踏まえると、原告は、戸田から聞いたユニクロが高齢者向けのアパートの施設を欲しがっていることを軽率に信じてその購入を決意すると、小林から購入方法を教えられ、被告マックスに対し、郵便為替で送金することを繰り返したものであり、その途中で、原告が購入を解約するように伝えたと、更に買い足したらまとめてユニクロが買い取ってくれると騙されたり、金融庁の高山と名乗る人物から戸田の凍結された口座が解除されたことなどの連絡があったことなどに照らすと、いわゆる組織的な劇場型詐欺が行われたものであると認められる。

クリアは、実際には法人登記をしておらず（甲１），株式会社を名乗ったり、その後すぐに電話が通じなくなるなど得体の知れない業者（甲４１，４２）であること、星和コーポレーションという業者、金融庁の職員など実在しないこと、被告マックスの口座は平成２４年４月１６日の時点で犯罪利用口座として凍結されていること（甲１３の３），業務委託契約書（乙７）には、クリアの代表者の記載はなく、クリアの本店として記載された住所にはクリアの商業登記はないこと、クリアによる違法な勧誘について平成２４年７月頃から国民生活センターに相談がなされていること（甲２０），被告マックスや被告不動産は、クリアに対し、何ら措置を採ることなく、漫然と勧誘行為を継続させたものであることなどを考慮すると、被告らの主張するような購入した不動産の価格が適切であったか否かは問題にならない。

そして、原告になされた本件各売買がいわゆる劇場型詐欺であることに照らすと、被告マックスは会社法３５０条、民法７１５条の責任を負い、被告不動産は会社法３５０条及び民法７１９条により、被告米澤は民法７１９条及び会社法４２９条１項により共同不法行為責任を負うものと認める。したがって、被告らは、原告に対し、本件売買に関する支払金額３２４０万円及び弁護士費用３２４万円の賠償義務がある。

- (12) 被告不動産は、平成２４年４月以降、預金口座が凍結され（甲１３），十

数件もの訴訟が提起され、平成24年11月26日付けの被告マックスの文書によれば、被告不動産と被告マックスとの代理販売契約は終了していることに照らせば、原告において、動産の差押えをすることは当然の措置であって、何ら被告らに対する不法行為を構成しない。したがって、反訴原告の請求はその余の事実の有無を検討するまでもなく理由がない。

2 結論

よって、原告の請求は理由があり、反訴原告の請求は理由がない。

東京地方裁判所民事第31部

裁判官 杉 本 宏 之

(別紙1)

年月日	送金額
平成24年9月6日	¥400,000
平成24年9月7日	¥1,500,000
平成24年9月12日	¥4,000,000
平成24年9月18日	¥5,000,000
平成24年9月19日	¥5,000,000
平成24年9月20日	¥2,000,000
平成24年9月26日	¥4,000,000
平成24年10月3日	¥2,500,000
平成24年10月9日	¥1,000,000
平成24年10月18日	¥2,000,000
平成24年10月23日	¥2,000,000
平成24年10月31日	¥1,000,000
平成24年11月15日	¥2,000,000
合 計	¥32,400,000

(別紙 2)

① Street 6A, Sangkat Chroychongva, Khan Russey Keo, Phnom Penh, Cambodia

所有者: AAP INTERNATIONAL CAMBODIA CO., LTD

構造: 鉄骨・鉄筋コンクリート構造 20階建 2棟内 10室 1014m²

所在地: #445, MONIVONG Blvd. PHNOM PENH, Kingdom of Cambodia

売主: AAP INTERNATIONAL CAMBODIA CO., LTD

② No.20, Street 335, Sangkat Beungkok1, Khan toul kok, Phnom penh

所有者: Sammy Sivathana KHR&AAP INTERNATIONAL CORP

所有土地面積: 640m² (本件契約には土地の所有は含まれません)

建設予定: 仮名称 JAPAN EPC APARTMENT

建設面積: 600m²

建築延床面積: 6,630m²

構造: 鉄骨鉄筋コンクリート構造, 14階建

総戸数: 72戸

それ以外の施設: レストラン、医院、コンビニエンスストア (開業予定)

所在地: No.315, Ang Duong (St.93) Canadia Tower, 16th Floor, 12202,

Phnom Penh

売主: Sammy Sivathana KHR&AAP INTERNATIONAL CORP

以上

これは正本である。

平成 26 年 1 月 17 日

東京地方裁判所民事第 31 部

裁判所書記官

早川 純

