

平成26年8月29日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 古山俊明

平成25年(ワ)第24465号 損害賠償請求事件

口頭弁論終結日 平成26年7月16日

判 決

原 告

同 訴訟代理人弁護士

同

大 迫 恵 美 子

三 ツ 村 英 一

東京都渋谷区神宮前6丁目23番2号

被 告

株式会社F I R S T不動産

同代表者代表取締役

米 澤

被 告

米 澤

被 告

森

主 文

- 1 被告株式会社F I R S T不動産及び被告森は、原告に対し、連帯して200万円及びこれに対する平成25年7月11日から支払済みまで年5分の割合による金員を、うち2200万円及びこれに対する平成25年10月17日から支払済みまで年5分の割合による金員については被告米澤と連帯して、支払え。
- 2 被告米澤は、原告に対し、2200万円及びこれに対する平成25年10月17日から支払済みまで年5分の割合による金員を、被告株式会社F I R S T不動産及び被告森と連帯して支払え。
- 3 原告の被告米澤に対するその余の請求を棄却する。
- 4 訴訟費用は、被告らの負担とする。

5 この判決は、第1項及び第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 請求

被告らは、原告に対し、連帯して2200万円及びこれに対する平成25年7月11日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

1 事案の概要

本件は、原告が、被告らの組織的詐欺行為によりカンボジア王国のアパートの売買代金等名下に金員を騙し取られたと主張して、同アパートの日本国総販売代理店である被告株式会社FIRST不動産（以下「被告会社」という。）及びその従業員である被告森■■■■■については共同不法行為による損害賠償請求権に基づき、被告会社の代表取締役である被告米澤靖之については会社法429条1項による損害賠償請求権に基づき、損害の一部2200万円及びこれに対する最終の不法行為日である平成25年7月11日から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連帯支払を求める事案である。

2 原告の主張

(1) 当事者

ア 原告は、昭和14年■■月生まれの女性で、20歳頃から■■■■■により闘病生活を送っていたため、これまでに働いたことがなく、両親の庇護のもと生活してきた。平成24年に父が亡くなった後は、弟と共に両親の遺産で生活してきたが、現在は月2万8000円の年金で生活している。

イ 被告会社は、不動産の販売代理業務を目的とする会社であり、カンボジア王国のアパートの販売に関して日本国総販売代理店の地位にある。

ウ 平成25年当時、被告米澤は被告会社の代表取締役であり、被告森は被告会社の従業員であった。

(2) 事実経過

ア 原告は、平成25年3月、株式会社クリアエステート（以下「クリアエステート」という。）からパンフレットが送付された。このパンフレットは、「海外で暮らす高齢者向けアパートメント&海外不動産販売」との表題の下、「増え続ける高齢者の孤独死」、「ASEAN諸国の中で特に経済成長が著しいカンボジア王国の首都に移住する」、「1カ月の生活費は500～820ドルで十二分に暮らすことができます（もちろんこれには水道光熱費が含まれています）。」、「会員制リゾートの貸出の場合、年率4.5%～17%前後のリターンが得られる可能性があります」、「投資と考え区画購入をする」、「現在、予想される利回りは初年度に関しましては3.6%～15%前後を予定しております」などの記載がされ、カンボジア王国のアパートの購入を勧誘するものであった。

イ 原告は、平成25年3月5日、カンボジア王国のアパートの買取業者を名乗る株式会社アジアパートナー（以下「アジアパートナー」という。）のオオシマから電話を受け、「クリアエステートからパンフレットが届いている人を探しているが、あなたのところに来ていませんか」、「グループで購入していて99口まで集まったが、あと1口でまとまるので購入してもらえませんか」、「1口10万円で、100口になったら2倍で買い取ります」などと言われた。原告は、1口であれば金額も少なく、2倍で買い取ってくれるのであればよいと考えて、1口購入することとし、同日、オオシマの指示に従って、宅配便で被告会社宛に10万円を送金した。後日、被告会社から、売買代金10万円、購入面積0.2㎡とする売買契約書及び10万円の領収書が原告に送付された。

ウ オオシマは、平成25年3月8日、原告に電話を架け、「購入したいと言っている投資家がもっと大きくまとめないと買い取れないと言っているので、当社も買い取れない」、「もっと大きくまとめるために、あなたも追加で購入してほしい」、「あなたもグループに入っているから、協力し

てもらわないと困る」，「グループ購入だから，あなたが払わないと買取りができず，他の人に迷惑が掛かる」などと述べた。原告は，グループ購入で他の人に迷惑が掛かるといけないと思い，慌てて生命保険や投資信託を解約し，同日，原告宅に売買代金を受け取りに来た被告森に500万円を手渡し，売買代金500万円，購入面積10㎡とする売買契約書及び500万円の領収書を受領した。

エ オオシマは，平成25年4月1日，原告に電話を架け，「もっと追加で購入してほしい」と述べたが，これを原告が断ったところ，オオシマは，「投資家がもっと大きくまとめないと買い取れないと言っている」，「あなたもグループに入っているのだから購入してもらわないと困る」，「私が700万円を出すから，あと1200万円を出してください」，「アジアパートナーが買い取ってくれるから大丈夫」などと述べた。原告は，業者側のこの人が自分で出すなら，よっぽど安心だということだろう，それなら大丈夫と考え，生命保険や投資信託を解約して分割で支払うこととした。原告は，被告会社の従業員である増子■■■■，清水■■■■又は宮西■■■■のいずれかの者に対し，同日に100万円を，同月10日に800万円を，同月15日に300万円をそれぞれ手渡し，売買代金100万円，購入面積2㎡とする売買契約書及び100万円の領収書並びに売買代金1100万円，購入面積22㎡とする売買契約書，800万円の領収書及び300万円の領収書を受領した。

オ 原告は，平成25年4月25日，パンフレットを送付したカンボジア王国のアパートの販売業者を名乗るクリアエステートのヒグチから電話を受け，「私がお金を出したために，金融庁からインサイダー取引だと言われて大変なことになっている」，「金融庁があなたの出した1700万円分の権利を凍結している」，「あなたが同額の1700万円を払わないと凍結されたままになって，1700万円分の権利が紙切れになってしまう」，

「インサイダー取引がばれたら、土地も家屋も全部取られるから、1700万円を払ってほしい」、「1700万円は必ずアジアパートナーが買い取るから大丈夫」などと言われた。原告は、それを聞いて驚き、自分の出した1700万円が紙切れになったら大変だ、自分の土地建物が取られたら大変だなどと考えて恐ろしくなり、同日、増子、清水又は宮西のいずれかの者に対し、1700万円を手渡し、売買代金1700万円、購入面積34㎡とする売買契約書及び1700万円の領収書を受領した。

カ 原告は、平成25年4月26日、オオシマから電話を受け、「グループ購入なので、あなたがあと400万円払わないと買取りができない」、「既に支払済みの他の人が買取りを待っているので、迷惑が掛かるから是非お願いします」、「これらは全て必ずアジアパートナーが買い取るから大丈夫」などと言われた。原告は、他の人に迷惑は掛けられないと思って、同日、増子、清水又は宮西のいずれかの者に対し、400万円を手渡し、売買代金400万円、購入面積8㎡とする売買契約書及び400万円の領収書を受領した。

キ 原告は、平成25年5月9日、大阪の業者を名乗る者から電話を受け、「東京では今いくらで買い取られていますか」と聞かれ、「よく知らないが、25～30万円くらいでしょう」と答えた。その後すぐにオオシマから電話があり、原告は、「大阪の業者に値段を言ったでしょう。それは企業秘密ですよ」、「企業秘密を漏らしたから、2000万円の罰金を払ってもらいます」と言われた。原告は、企業秘密を暴露したと脅されて恐ろしくなり、仕方なく罰金を分割して支払うこととし、増子、清水又は宮西のいずれかの者に対し、同日に1400万円、同月20日に600万円をそれぞれ手渡し、売買代金1400万円、購入面積28㎡とする売買契約書及び1400万円の領収書、売買代金600万円、購入面積12㎡とする売買契約書及び600万円の領収書を受領した。

ク 原告は、平成25年5月30日、オオシマから電話を受け、「グループ購入なので、あなたがあと1900万円払わないと買取りができません」、「既に支払済みの他の人が買取りを待っているので迷惑が掛かるから、是非お願いします」、「他の人が700万円出すと言っているので、あなたは1200万円を出してください」、「これらはアジアパートナーが必ず買い取るから大丈夫」などと言われた。原告は、他の人に迷惑は掛けられないし、他の人が700万円を支払ってくれるなら仕方ないと考え、同日、増子、清水又は宮西のいずれかの者に対し、1200万円を手渡し、売買代金1200万円、購入面積24㎡とする売買契約書及び1200万円の領収書を受領した。

ところが、原告は、平成25年6月7日、ヒグチから電話を受け、「700万円払うと言っていた人が払えなくなった」、「あなたが1900万円払わないと買取りができないので、残りの700万円を払ってください」、「既に支払済みの他の人が買取りを待っているので、迷惑が掛かるから是非お願いします」、「これらは必ずアジアパートナーが買い取るから大丈夫」などと言われた。原告は、他の人に迷惑は掛けられないと考えて、同日、被告会社の担当者に700万円を手渡し、売買代金700万円、購入面積14㎡とする売買契約書及び700万円の領収書を受領した。

ケ 原告は、平成25年6月17日、ヒグチから電話を受け、「あなたの10回目以降の取引（注・前記クの取引のこと）が独占禁止法に違反して大変なことになっている」、「金融庁であなたの出した1900万円分の権利が凍結された」、「あなたが同額の1900万円を払わないと凍結されたままになって、1900万円分の権利が紙切れになってしまう」、「独占禁止法違反がばれたら、土地も家屋も全部取られて大変だから、1900万円を払ってほしい」、「友人が金融庁にいるので知られないようにしてもらっているから、早く払ってほしい」、「これらは全部アジアパー

トナーが買い取るから大丈夫」、「絶対損はさせないので信じてください」などと言われた。原告は、自分の出した1900万円が紙切れになったら大変だ、自分の土地建物が取られたら大変だなどと考えて恐ろしくなり、1900万円を支払うこととした。原告は、増子、清水又は宮西のいずれかの者に対し、同日に500万円、同月25日に500万円、同年7月2日に500万円、同月11日に400万円をそれぞれ手渡し、売買代金500万円、購入面積10㎡とする売買契約書及び500万円の領収書、売買代金500万円、購入面積10㎡とする売買契約書及び500万円の領収書、売買代金500万円、購入面積10㎡とする売買契約書及び500万円の領収書、売買代金400万円、購入面積8㎡とする売買契約書及び400万円の領収書を受領した。

(3) 被告らの責任

本件は、買取業者のアジアンパートナー、販売業者のクリアエステート、被告会社及びその従業員である被告森が一体となって、共謀の上、虚偽の事実を告げ、更には脅迫的言辞も用いて原告を欺き、その旨原告を誤信させて売買代金等名下に金員を騙し取った組織的詐欺行為である。一連の取引における勧誘態様は劇場型詐欺の典型ともいうべきもので、また、契約手続や代金決済の態様も、購入が決まるや直ちに被告会社の担当者が原告宅に赴き、持参した契約書に署名させ、その場で代金を現金で受領するなど、通常の不動産売買のそれとは異なるものである。そして、クリアエステートは、その住所地に係る法人登記もされておらず、架空の会社であった。しかも、本件各売買は、代金が1㎡当たり50万円で、カンボジア王国の物価に照らしても暴利というべきのみならず、契約書上も、いかなる物件を売買したことになるのか全く不明で特定されておらず、もとより、原告には、高額の金員を支払って売買する必要性はなかったから、本件各売買は公序良俗に違反するものでもあった。また、被告森は、被告会社の従業員として原告宅を訪問し

原告から現金を受領しただけでなく、本件の組織的詐欺行為の企画運営においても重要な役割を果たした中心人物でもあった。以上のとおり、被告会社及び被告森は、共同不法行為に基づく損害賠償責任を負う。

また、被告米澤は、被告会社の代表取締役として、違法な勧誘、現金の授受、売買代金の帰属が行われないよう監督すべき義務を負いながら、これを怠り、上記の違法行為を放置してその任務を懈怠したのであるから、会社法429条1項に基づく損害賠償責任を負う。

(4) 損害

原告は、被告らの違法行為により、被告会社に対し、売買代金等名下に合計9610万円を交付し、同額の損害を被った。そして、その1割に相当する弁護士費用961万円も被告らの違法行為と相当因果関係を有する損害として認められるべきである。

3 被告らの主張

- (1) 原告の主張(1)アは知らない。同(1)イ、ウは認める。
- (2) 原告の主張(2)アは知らない。
- (3) 原告の主張(2)イのうち、平成25年3月5日に、原告から売買代金10万円の送金がされたこと、原告が売買契約書及び領収書の送付を受けたことは認めるが、その余の事実には知らない。
- (4) 原告の主張(2)ウからケまでの各事実のうち、原告主張の各日時に、原告主張に係る売買代金の授受がされたこと、原告と被告会社の担当者（同(2)ウについては被告森）との間で売買契約書及び領収書の作成及び授受がされたことは認めるが、その余の事実には知らない。
- (5) 一連の契約は、原告が被告会社宛に申込書を送付してきたことによるもので、いずれも原告の真意に基づいて適法にされている。
- (6) 被告らの責任及び原告の損害については争う。

第3 当裁判所の判断

- 1 第2, 2(1)アの事実は証拠(甲41)により認められ, 同イ, ウの各事実は当事者間に争いがない。

また, 当事者間に争いがない事実, 証拠(甲1~35, 41, 乙1~50)及び弁論の全趣旨によれば, 第2, 2(2)の各事実が認められる(なお, 現金を受領した被告会社の担当者は, 平成25年5月30日の1200万円及び同年6月7日の500万円については増子であり[甲24, 26, 乙33, 36], 同月17日の500万円については清水であり[甲29, 乙39], 同年7月2日の500万円については山本■■■■であった[甲33, 乙47]ものと認められる。)

2 被告らの責任

前記認定の一連の勧誘内容はそれ自体が相当疑わしい内容のものであるだけでなく, 原告が勧誘に応じるや即時に契約締結や代金決済の手續がされたことや, ごく短期間のうちに, 次々と, しかも漸次高額の代金支払を要する契約締結に至ったという一連の経緯に照らすと, 勧誘に当たって買取業者を称するアジアパートナーや販売業者を称するクリアエステートが原告に述べた内容が真実のものであったとはにわかに考え難いものであるというべきところ, 本件証拠上, これらの内容が真実のものであったことをうかがわせる事情は見当たらないのみならず, そもそも, アジアンパートナーの実態すら不明であり, クリアエステートも, 申込書(乙1)には販売代理店との表示こそされてはいるものの, 実態のない架空の法人であったものと推認することができる(弁論の全趣旨)。そして, そのようなクリアエステートにおいて, 原告に対し, インサイダー取引や独占禁止法違反により原告購入に係る権利が金融庁で凍結されたなどと, にわかに真実のものとは考え難い事実を告げて契約締結に至らせていること, そもそも, 各契約書(甲3, 5, 10, 12, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 28, 30, 32, 34)には, その目的は原告が「物件の表示」欄に表示された物件の所有権を取得することにあるものとされている

のに（各2条），売買の対象は，「購入面積（区画／㎡）」欄に面積が表示されているのみで，「物件の表示」欄に表示された2物件のいかなる部分を対象としたものかすら容易には判明しないものとなっていたこと，別件訴訟（東京地方裁判所平成24年(ワ)第19747号，東京高等裁判所平成25年(ネ)第6638号）において，被告会社，被告森が本件と同種の手口で組織的な詐欺行為によりカンボジア王国の農地使用权の購入代金名下に金員を騙し取ったものと認定判断されていること（甲37，40）などを併せると，アジアパートナーやクリアエステートが原告に対して勧誘した内容が真実のものであったとは考え難く，したがって，アジアパートナーやクリアエステートは，共謀の上，原告に対し，それぞれ虚偽の事実を告げて原告を欺罔し，その旨原告を誤信させて各契約を締結させ，被告会社に売買代金名下に現金を支払わせたと認めることができるから，詐欺の違法があるというべきである。そして，前記の事情のほか，申込書（乙1）には，被告会社を日本総販売代理店，クリアエステートを販売代理店としてそれぞれ表示されていることに照らせば，アジアパートナー及びクリアエステートは，代金を受領した被告会社と意思を相通じてその利益を図る目的で行動していたと容易に推認することができ，本件証拠上，この推認を妨げる事情はうかがえない。そうすると，被告会社，そしてその担当者として原告との間で契約の締結や代金の授受といった重要な役割を担い，営業管理部課長（甲2）として課員を指揮してその余の契約の締結や代金の授受をしたものと容易に推認することのできる被告森もまた，アジアパートナー及びクリアエステートとの間で，上記の詐欺行為について共謀があったものと認められ，一連の詐欺行為により原告に生じた損害について共同不法行為責任を負うものと認められる。

また，被告米澤は，被告会社らによって上記一連の詐欺行為が行われた当時，被告会社の代表取締役を務めていながら，これを停止，是正することなく放置したものと認められるから，その職務を行うについて悪意又は少なくとも重大

な過失があったものと認められる。したがって、被告米澤も、会社法429条1項に基づき、一連の詐欺行為により原告に生じた損害についてその余の被告らと連帯して賠償すべき義務がある。

3 原告の損害

被告会社及び被告森の共同不法行為並びに被告米澤の任務懈怠により、原告は、売買代金名下に被告会社に支払った合計9610万円の損害を被ったものと認められる。また、本件事案の性質、内容に照らすと、その1割に相当する弁護士費用961万円も、上記の共同不法行為及び任務懈怠と相当因果関係を有する損害と認めるのが相当である。

4 以上によれば、原告が被告会社及び被告森に対し、共同不法行為による損害賠償請求権に基づき、損害の一部2200万円及びこれに対する最終の不法行為日である平成25年7月11日から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連帯支払を求める部分は、理由がある。

他方、原告が被告米澤に対し、会社法429条1項による損害賠償請求権に基づき損害金の支払を求める部分については、その債務は履行の請求を受けた時から遅滞に陥るものと解されるから、損害金の一部2200万円及びこれに対する履行の請求をしたことが記録上明らかな平成25年10月16日（訴状送達日）の翌日である同月17日から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限度で理由がある。

5 よって、原告の請求は、主文第1項及び第2項掲記の限度で理由がある。

東京地方裁判所民事第14部

裁 判 官 渡 邊 英 夫

これは正本である。

平成 26 年 8 月 29 日

東京地方裁判所民事第 14 部

裁判所書記官 古 山 俊 明