

平成26年3月28日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成24年(ワ)第36067号 損害賠償請求事件

口頭弁論終結日 平成26年1月23日

判 決

原 告

同訴訟代理人弁護士

同

東京都渋谷区神宮前6丁目23番2号

被 告

同代表者代表取締役

東京都渋谷区神宮前6丁目23番2号

被 告

同代表者代表取締役

被 告

被 告

被告ら訴訟代理人弁護士

主

上 田 瑞 尊

岩 田 修 一

第25SYビル4階

ユニバーサルマックス株式会社

(以下「被告ユニバ社」という。)

米 澤

株式会社FIRST不動産

(以下「被告FIRST社」という。)

米 澤

米 澤

(以下「被告米澤」という。)

山 本

(以下「被告山本」という。)

藤 田 正 人

文

- 1 被告らは、原告に対し、連帯して1220万6518円及びうち1204万5000円に対する平成24年12月1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 訴訟費用は被告らの負担とする。
- 3 この判決は仮に執行することができる。

## 事 実 及 び 理 由

### 第1 請求

主文同旨

### 第2 事案の概要

本件は、原告が、被告ユニバ社に対してカンボジアの不動産使用权の購入代金として金員を支払わされたが、これはいわゆる劇場型詐欺であったなどと主張して、被告らに対し、不法行為（被告米澤について選択的に会社法350条、429条1項の責任）に基づき、原告が被った損害金及びこれに対する民法所定年5分の割合による遅延損害金の連帯支払を求めた事案である。

#### 1 前提事実

以下の事実は当事者間に争いがなく、証拠及び弁論の全趣旨によりこれを認めることができる。

##### (1) 当事者

原告は、昭和7年生まれ的女性である。

被告F I R S T社は、不動産の販売代理業務等を目的とする株式会社、被告ユニバ社は、金融商品の企画及びコンサルティング等を目的とする株式会社であり、被告米澤は、被告F I R S T社及び被告ユニバ社の代表取締役であり、被告山本は、ユニバ社の従業員である。

##### (2) 原告からユニバ社に対する金員の支払

原告は、平成24年6月22日、ゆうちょ銀行において、普通為替45万円分を購入し（甲4の1）、そのころこれを送付する方法で、また、同月29日、被告米澤に対して600万円を交付する方法で（原告本人、弁論の全趣旨）、さらに、同年7月3日、ゆうちょ銀行において普通為替450万円

分を購入し（甲4の2），これを送付する方法で，それぞれ，カンボジア不動産使用権（以下「本件不動産使用権」という。）の売買代金として，被告ユニバ社に対して支払った。

(3) 原告と被告ユニバ社との間の契約

原告と被告ユニバ社との間では，いずれも「カンボジア不動産使用権売買契約書」と題し，原告がカンボジア王国における農地の使用権を購入する旨の，売買代金45万円とする平成24年6月27日付けの契約書（甲8の1），売買代金600万円とする同年6月29日付け（甲8の2の1）及び同年7月5日付け（甲8の2の2）の契約書及び売買代金450万円とする同年7月2日付け（甲8の3）の契約書が作成されている。（以下上記各契約書を「本件契約書」といい，本件契約書にかかる契約を「本件契約」，本件契約を含む取引全体を「本件取引」という。）

(4) 原告から被告らに対する請求

原告は，原告代理人を通じて，被告らに対して，平成24年11月20日付け内容証明郵便にて，1095万円を支払うよう求める請求を行い，同書面は，同月21日，被告らに到達した（甲10の1，甲10の2の1ないし4）。

(5) 被告FIRST社からの原告へ対する支払

被告FIRST社は，平成24年11月30日，原告に対し，配当金名目で8万9655円を支払った。

2 争点及びこれに対する当事者の主張

【原告の主張】

(1) 事実経緯

ア 勧誘

被告ユニバ社は，平成24年6月半ば頃，本件取引の勧誘を内容とする書類を原告の自宅へ一方的に送付した。

その後、まもなく、「いなばホールディングスのミズシマ」と名乗る人物から原告に対し、「そちらに被告ユニバ社から書類は届いていないか。」  
「その書類に書かれている、被告ユニバ社のカンボジア不動産使用権を買いたがっている人がいるので、その権利を一口15万円で買ってもらえば、いなばホールディングスが27万円で買い取る。」などと述べて電話勧誘を複数回繰り返した。

原告は、「ミズシマ」が述べたとおり実際に被告ユニバ社から送られた書類が届いていたことなどから、「ミズシマ」の話が真実であると信じ、ユニバ社から本件不動産使用権を購入することを了承させられ、その後、同年7月3日ころまでに、被告ユニバ社に対し、本件不動産使用権の購入代金として合計1095万円を支払った。

#### イ 購入後の状況

しかし、その後、原告が購入したカンボジア不動産使用権について、購入価格を上回る金額での買取りが実施されることは全くないまま、原告は、いなばホールディングスと連絡が取れなくなった。

### (2) 被告らの責任

#### ア 被告らの行為の違法性

##### (ア) 詐欺行為

被告らは、いなばホールディングスのミズシマなる者らと共謀の上、当時80歳と高齢の原告に対し、詐言によって、カンボジア不動産使用権なるものを購入すれば、その後これを購入価格より高く買い取ってもらうことで、確実に利益を得ることができるものと誤信させ、多額の金銭を原告から詐取した（いわゆるマッチポンプによる、劇場型の未公開株詐欺と同種の組織的詐欺行為である。）。なお、被告FIRST社についても、本件のパンフレット（甲2）並びにカンボジア不動産使用権売買契約書（甲8）上、「日本総代理店」として「第一次販売代理店」

たる被告ユニバ社とともに名を連ねていること、及び被告ユニバ社と全く同じビルの同じフロアに本店を構えていることなどに照らし、実質的に被告ユニバ社と一体となって詐欺行為を働いているものである。

(イ) 適合性原則違反

本件で、ユニバ社が原告へ販売した本件不動産使用権は、そもそも実態を伴うものでない可能性が極めて高いが、仮にこれが一応の実態を伴う金融商品であったとしても、その権利内容そのものが日本とは異なる法制度のものであることに起因して、本件不動産使用権を購入することによるリスクの内容や程度はいずれも極めて不透明であり、余裕資金を持たない高齢者に適合する金融商品ではない。

原告は、当時80歳と高齢で、余裕資金も有していなかったものであり、被告らが原告に対しカンボジア不動産使用権の購入を勧誘し、これを購入させた行為は適合性原則（金融商品販売業者は、当該取引に対して適合性を有しない者を勧誘してはならないとの原則であり、投資取引全般に通有する一般原則である。）に違反するものである。

(ウ) 説明義務違反

仮に、本件不動産使用権が、一応実態のある金融商品であるとすれば、これを販売する被告らは、信義則上、当該顧客が理解できる程度にその金融商品を購入した場合の損失発生リスク、その程度・発生原因、取引の仕組み等について、顧客の知識、経験、財産の状況及び投資意向に照らして、当該顧客に的確に理解できる程度に説明する義務を負う。

被告らは、原告に対し、本件不動産使用権について、その損失発生リスク、その程度・発生原因、取引の仕組み等について全く説明しないまま、契約を締結させ、合計1095万円を出資させたのであり、被告らの行為は説明義務に違反している。

イ 被告らの責任原因

(ア) 被告F I R S T社及び被告ユニバ社の責任

原告に対する上記違法行為は、被告F I R S T社及び被告ユニバ社が会社の業務として行っているものであり、会社自身の不法行為として両社は損害賠償責任を負う（民法709条，719条1項前段）。

仮に、万一そうでないとしても、被告米澤は、被告F I R S T社及び被告ユニバ社の代表者として、原告に対して違法な詐欺行為や勧誘等を行ったのであるから、被告F I R S T社は損害賠償義務を免れない（会社法350条）。

(イ) 被告米澤の責任

被告米澤は、被告F I R S T社及び被告ユニバ社の代表取締役として、両社による原告に対する違法行為を各社の業務として行った。したがって、被告米澤は、民法709条，719条1項前段により原告に対する損害賠償義務を負う。また、被告米澤は、両社の代表取締役として、両社の違法業務を防止すべき義務を負うところ、自らこれに違反し、率先して違法な詐欺行為ないし金融商品の販売勧誘等を行っていたものであるから、原告の損害について、代表取締役の責任（会社法350条）、取締役の任務懈怠責任（会社法429条1項）を負う。

(ウ) 被告山本の責任

被告山本は、被告ユニバ社の従業員として、原告に対する上記違法行為を被告ユニバ社の業務として自ら直接行った。したがって、被告山本は、民法709条，719条1項前段により原告に対する損害賠償義務を負う。

(3) 原告の損害

被告らの違法行為によって、原告が被った損害は以下のとおりである。

ア 売買代金として出捐した金銭

原告が被告ユニバ社に本件不動産使用权の売買代金名目に出捐した額は

合計1095万円である。しかも、そのうち、①45万円については平成24年6月22日から、②600万円については同月29日から、③450万円については同年7月3日から各支払済みまで、それぞれ年5分の遅延損害金が発生する。

イ 弁護士費用

原告は、本件提訴にあたって、代理人弁護士らとの間で委任契約を締結した。このうち違法行為による損害金額1095万円の1割に相当する109万5000円については、被告らの違法行為との間に因果関係を有する損害に該当する。

ウ よって、上記のア及びイを計算し、平成24年11月30日に被告F I R S T社から支払われた8万9655円を控除すると、原告の損害は別紙金利計算書のとおりである。

【被告の主張】

- (1) 原告の主張(1) (事実経過)のうち、被告ユニバ社が、本件不動産使用権の購入代金として、合計1095万円の支払いを受けたこと、被告ユニバ社が原告に対し、「ご契約内容確認書」、「カンボジア不動産使用権売買契約書」を送付又は交付したことは認めるが、その余は、知らないし否認する。
- (2) 本件で、最初に被告らに接触してきたのは原告であり、その後の経過は以下のとおりである。

被告ユニバ社は、平成24年6月25日、原告から本件不動産使用権購入の申込書と45万円の普通為替の郵送を受け、同日、御預り証(甲5の1)、本件契約書(甲8の1)、重要事項説明書、委任状等を送付した。

同月29日、被告米澤及び被告山本が原告に対し、本件契約の契約内容や重要事項等を詳細に説明した。その上で、原告から、追加して600万円でカンボジア不動産使用権を買い受けたい旨の申込みを受け、現金600万円を渡されたため、被告米澤は原告に対し、御預り証(甲5の2)、本件契約

書（甲8の2の1）、重要事項説明書、委任状を渡し、原告から署名押印したこれら書面（同月29日付）を受け取った。また、同日頃、被告ユニバ社は、原告が署名押印した6月25日送付分の本件契約書等を受け取った。

同年7月4日、被告ユニバ社は、原告から、本件不動産使用权購入の申込書と450万円の普通為替の郵送を受けた。

被告ユニバ社は、原告に対し、同日、6月27日付け本件契約書の写し（甲8の1）を、同年7月6日、同契約の「ご契約内容確認書」を、同月11日、6月29日付け本件契約書の写し（甲8の2の1）及び同契約の「ご契約内容確認書」をそれぞれ送付した。

同年7月17日、被告ユニバ社は、同月4日に受け取った450万円についての御預り証、本件契約書（甲8の3）、重要事項説明書、委任状等を送付し、原告から署名捺印したこれら契約書等（7月2日付）の返送を受けたため、同月24日、契約書の写し（甲8の3）及び同契約の「ご契約内容確認書」を原告に送付した。

これらの契約の成立を受け、被告ユニバ社は、日本総代理店である被告FIRST社にこれら書面と代金を引継ぎ、被告FIRST社は、これを後記AAP, Inc（以下「AAP」という。）に引継ぎ、その後、カンボジアにおける使用权移転登記の手続が完了し、その旨の土地使用権証明書が送られてきたため、被告ユニバ社は、同年9月4日までに、本件契約に基づく土地使用権証明書をそれぞれ送付した。

一方、同年9月、本件カンボジア不動産における同年8月の農産物収穫分についての配当が実施されることとなり、被告FIRST社は原告に対し、その旨のお知らせ（甲9）を送付した。そして、同年11月30日、被告FIRST社は原告に対し、同年5月ないし6月契約分の配当として8万9655円を送金した。

(3) 原告の主張(2) (被告らの責任) 及び(3) (原告の損害) についての原告の主

張はいずれも争う。

本件契約に基づく権利は実態のあるものであり、被告らがその販売について詐欺行為を行ったことはない。

(4) 本件不動産使用権及びその販売スキームについて

被告F I R S T社は、米国デラウェア州に本店を置くデラウェア州法人であるA A Pからその関連法人である AAP. International Cambodia (カンボジア法人。以下「A A Pカンボジア」という。) が有するカンボジア土地使用権の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、被告ユニバ社は、被告F I R S T社よりその販売権を付与された第一次販売代理店である。

原告が取得した権利は、カンボジアの農地(所在: Khporp Run village, Sre Cheng Cheng Commune, Chumkiri district, Komput province, 地積 100,000 m<sup>2</sup>。以下「本件農地」という。)の永借権である。カンボジアでは外国人が土地を所有することが禁止されており、本件農地の所有者もA A Pカンボジアの関連法人である。他方、カンボジアでは、期間15年以上の不動産の長期賃貸借(永借権)を設定することができ、また譲渡その他の処分も自由にできるが、この永借権は外国人でも、取得することができる。

また、本件契約書4条記載のとおり、本件不動産使用権は複数人で本件農地を100m<sup>2</sup>単位15万円に換算して取得するものであり、原告は他の本件不動産使用権購入者と本件農地をいわば準共有している状況にある。

被告F I R S T社はA A PからA A Pカンボジアが有する本件農地の使用権の日本における独占的販売権を有しており、被告ユニバ社は第一次販売代理店である。本件不動産使用権の販売にあたっては、被告F I R S T社や被告ユニバ社は勧誘を直接行わず、第二次販売代理店が勧誘を行っていたが、契約にあたっては、必ず被告F I R S T社または被告ユニバ社が、重要事項の説明、契約締結の意思確認と契約締結、代金の授受を行うことになってい

た。また、第二次販売代理店が加入を行うに際しても、「詐欺的勧誘」とか「一定利益の保障や誇大な利益の説明」等の勧誘は一切禁じており、些少なりともそのような行為の疑いがあった場合には、速やかに業務委託契約を解約している。

被告ユニバ社がカンボジア不動産使用权の代金を受領した場合、当然、当該代金は日本総代理店である被告F I R S T社に交付されることになり、被告F I R S T社が受領した代金は、当初は、被告F I R S T社からAAP日本支店に交付され、そこからAAPカンボジアへ送金されていたが、その後、被告F I R S T社から直接AAPカンボジアに送金されるようになった。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 事実経過

争いのない事実、証拠（甲13, 15, 乙26, 27, 原告, 被告米澤, 被告山本（後記採用できない部分を除く。）後記各証拠）及び弁論の全趣旨によれば以下の事実を認めることができる。

- (1) 原告は、昭和7年生まれの女性であり、昭和28年に結婚し、電話交換士などとして勤務をしていたが、金融関係の仕事等についてはなく、平成24年6月ころは、80歳であり、夫と二人で生活していた。
- (2) 同年6月22日ころ、原告宅に「いなばホールディングスのミズシマ」と名乗る男性から「濃い色の封筒が届いていないか」との電話がかかってきた。原告が、電話の後、郵便物を確認したところ、「プラスワンエステート」を差出人とする封筒が届いており、「カンボジア農業不動産投資のご案内」（甲2の1）が入っていた（これには、日本総代理店として被告F I R S T社の名称が、一次販売代理店として、被告ユニバ社の名称が記載されている。）。

その後、再び「ミズシマ」が電話をしてきて、原告に対し、「書類が欲しい。」、「パンフレットを見てもらおうと分かりますが、それを欲しいという人がいます。」、「パンフレットを受け取った人でないと買えない。」、

「会社では買えない。」，「1口でよいから買ってほしい。」，「買ってくれたら，1口15万より高い値段で買い取る。」などと述べて，原告に対し，本件不動産使用权を購入するように懇願した。

原告は，1口くらいなら協力してあげようという気持ちになり，「ミズシマ」から聞いた電話番号に電話をして，「プラスワンエステートのショウノ」と名乗る男性に対し，1口買いたい旨伝えたところ，「ショウノ」は，「1口はない。3口ならばある。」と答えたため，原告は，いったん電話を切って「ミズシマ」に確認した後，再び「ショウノ」に電話して，3口売って欲しい旨伝えた。

「ショウノ」は，原告に対し，「郵便局で45万円の普通為替を買って，当社へ送って下さい。」と指示し，原告は，その日のうちに，45万円の普通為替を購入し，指示された住所（プラスワンエステート宛であったか，被告ユニバ社宛であったかは不明であるが，最終的に被告ユニバ社に到達した。）へ送付した。このころまでに，原告は，「ミズシマ」から1口27万円程度で買い取ると言われていたため，3口を45万円で買えば，これを81万円くらいで買ってもらえると考えていた。

- (3) その後，「ショウノ」から，原告に対し，「届きました。こちらから申込書を送るので，届いたら電話して下さい。」との電話があり，申込書を受け取った原告は，「ショウノ」から書き方を聞いて申込書に記入し，捺印し，申込書に同封されていた返信用封筒に入れて返送した。なお，この申込書の送り先は被告ユニバ社であった。

原告は，「ミズシマ」に上記の経過を電話で知らせ，原告と「ミズシマ」は，同年6月25日に会って，「ミズシマ」から買取り代金の支払をしてもらう約束をした。

- (4) ところが，同年6月25日になって，「ミズシマ」は，実際の購入口数は3口で手続をしなければならないのに，4口で手続をしてしまったことが原

困であるなどとして、「今日お金を渡すことができなくなったので、今日は会ってもしようがない。ちょっと待ってほしい。」との電話をしてきた。

- (5) 同年6月26日、今度は「いなばホールディングスのシンドウ部長」と名乗る人物から、原告に対して、「ミズシマが迷惑をかけた。4口で手続きしてしまったので、それに合わせるためもう1口買い足してもらえないか。」、「プラスワンエステートへもう1口買うと伝えて欲しい」との電話をかけてきた。原告は、すでに購入した本件不動産使用権を買い取ってもらうためには従うしかないと思い、「ショウノ」へ電話をして、もう1口買いたいと伝えた。ところが、「ショウノ」は、「もう1口単位は残っていない。残っているのは40口とか60口とかしかない。」などと述べたため、原告は困って、「シンドウ部長」に電話をし、「もう買えない。あなたが買ってくれ。」と言った。

「シンドウ部長」は、「自分が買いますが、　　さんに買って貰った形ではないと困る。　　さんの名前を使って買ったことが、いなばにも金融庁にもばれてしまいました。」、「600万円をこちらで立て替えるから、その立替金で買った権利を売ったお金でその立替金を返してほしい。」などと言ったため、原告はこれを承諾した。すると、「シンドウ部長」は、「ではこちらで立て替えてプラスワンエステートに支払っておく。」と述べた。

その後、原告は、「ショウノ」へ電話をして、大口の権利の購入代金として600万円を支払った旨を伝えたが、「ショウノ」は「たしかに600万円頂きましたが、これはあなたが支払ったものではないですね。」と言い、「シンドウ部長が立て替えた600万円が銀行で凍結された。その凍結を解除するためにはあなたに600万円を支払ってもらうしかない。」などと延べ、原告がその支払をしないと「シンドウ部長」が子供のことか何かでとんでもない目に遭わされるかのような話をしてきた。原告は、状況が飲み込めないながらも何か自分がとんでもないことをしてしまったかのような気持

ちにさせられ、「ショウノ」に対して600万円を支払う約束をした。

- (6) 同年6月29日、原告は、労働金庫の口座からおろした現金600万円をもって、「ショウノ」に指示されたとおり、葛西のイトーヨーカドーの待ち合わせ場所を訪れたところ、被告米澤と被告山本がいた。原告は、「ショウノ」から、その代理として「田中」という人物が行くと聞いていたので、「ショウノ」に電話をして「この人でいいのか。」と確認したところ、「その人たちでいい」と言われた。

被告米澤と被告山本は、原告に対し、イトーヨーカドー内のフードコートで、カンボジアの不動産の話や、本件不動産使用権の売買について重要事項説明等を行った。説明は主に被告山本が行い、被告米澤がこれを補足する説明を行った。原告は、被告米澤に600万円を渡し、本件契約書に署名押印した。原告は、被告米澤や被告山本に対して、「ミズシマ」や「ショウノ」から聞いた話の説明はせず、また、本件契約についての質問もしなかった。

- (7) 同年7月3日、原告は、「シンドウ部長」へ電話をし、ユニバ社へ600万円の支払をしたことを伝えたところ、「シンドウ部長」は「600万円はすぐ返します。」と言いながらも、「でもこれだけ大口になったら、もっと大口にならないとかえって買い取りが難しくなる。」、「全体でちょうどよい口数になるような組み合わせを検討する。」などと述べ、さらに、その後改めて電話をしてきて、「買い取りができるような、ちょうどよい組み合わせにするには、追加で450万円買っていただくとよい。追加で買っていただかないと、これまで出して頂いた645万円も戻ってこなくなる。」などと述べた。原告は、このままでは既に支払った645万円も戻ってこないのではないかと不安になったことから、これを承諾し、再び「ショウノ」に電話をし、450万円分の購入を頼み、その指示に従って、同日、450万円分の普通為替を購入し、指示された住所（プラスワンエステート宛であったか、被告ユニバ社宛であったかは不明であるが、最終的に被告ユニバ社に

到達した。)に送付した。

- (8) その後、原告が、「ショウノ」の後任であるという「プラスワンエステートのタニ」と名乗る男性に対して、お金を返してくれるように頼んでところ、同年9月21日、同人から「こちらの都合で手続ができないが、来月になれば手続ができるので、そうすればお返しできる。」との電話があったものの、ところが、その後、「ミズシマ」やプラスワンエステートの者と連絡が取れなくなった。
- (9) 原告が、被告ユニバに支払った1095万円は、自宅のリフォーム資金等として貯金していたものであり、原告は、上記記載の、「ミズシマ」、「ショウノ」、「シンドウ部長」らとのやりとりや被告ユニバ社に対して1095万円もの支払をしたことは、夫を含め、誰にも話していなかった。
- (10) 同年9月24日、原告の夫が死亡し、原告の子らが、原告の預貯金の残高が大きく減っていることに気付き、原告を問いただしたため、原告は、一連の経過を打ち明け、その後、原告代理人に依頼し、同年11月20日付けで、被告らに対して、1095万円の支払を求める内容証明郵便を送付した。
- (11) 被告FIRST社は、同年9月ころから、原告を含む本件不動産使用権の購入者に対し、配当金支払いの案内(甲9の1ないし5、乙18)を送付し、同年11月30日、原告に対し、配当金名目で8万9655円を支払った。
- (12) 被告ユニバ社及び被告FIRST社のオーナーはいずれもAAPカンボジアのオーナー兼代表者でもある今野郁男(以下「今野」という。)であり、被告米澤は、今野の依頼により、同年1月23日、被告FIRST社の、同年2月14日、被告ユニバ社の代表者に就任したものである。

独立行政法人国民生活センター(以下「国民生活センター」という。)のPIO-NET(全国消費生活情報ネットワーク・システム)に入力された情報によると、平成23年度から平成25年度(同年5月15日までに国民生活センターのデータベースに登録されたもの)までの間に、全国の消費生

活センターに対して、被告ユニバ社に対する相談が、329件（平成24年度に295件）寄せられており、その中には、原告と同様に、「カンボジアの不動産投資を代理で契約してくれれば5倍で買い戻すと勧誘された。」、「届いたパンフレットを高額で買い取るという電話があり」、「封筒が届いていないかという電話がきっかけで勧誘され、外国のアパートの所有権を契約した。」などという相談事例が複数含まれている。また、同じく、被告FIRST社に関する相談も165件に上っている。

また、当庁において、被告ユニバ社、被告FIRST社及び被告米澤に対して損害賠償を求める訴訟が提起され、本件と類似の電話をきっかけとする取引経過が認定され、被告ユニバ社、被告FIRST社及び被告米澤の責任を認めた判決がなされている（甲14、甲17）。

## 2 被告らの責任について

- (1) 上記1の事実経過によれば、「ミズシマ」と名乗る者は、真実は、本件不動産使用権を買い取る意思がないのに、原告に対して、本件不動産使用権を原告が購入した価格より高く買い取る旨などの、虚偽の事実を告げて、原告を錯誤に陥れて、平成24年6月22日に45万円の普通為替を購入させて、これを被告ユニバ社に送付させ、その後も、「ミズシマ」、「ショウノ」、「シンドウ部長」と名乗る者らが、原告に対して、次々に虚偽の事実を告げ、原告の困惑や動揺につけ込んで、さらに金員を支払えば、本件不動産使用権を買い取ってもらえ、あるいはそれまでに支払った金員の返還を受けられる旨（支払わなければそれまでに支払った金員が返還されない旨）原告を錯誤に陥れ、同月29日に現金600万円を被告米澤に支払わせ、同年7月3日に普通為替450万円を購入させて、被告ユニバ社に対して送付させたことが認められる。

これらの行為は詐欺に該当するものであって、仮に、本件不動産使用権が実態のあるものであったとしても、このような行為は、社会的相当性を逸脱

する違法な勧誘であって不法行為に該当するというべきである。

そして、上記1の事実経過によると、同年6月29日、原告が「ショウノ」から、その代理が行くと聞いて赴いた待ち合わせ場所に、被告米澤と被告山本がおり、原告が「ショウノ」に電話で確認したところ、「その人たちがいい」と言われたこと、原告から支払われた金員は、一時的には被告ユニバ社が取得したものであり、また、被告らの主張する本件取引の仕組みによると、被告ユニバ社から被告FIRST社を経由して、最終的にAAPカンボジアに送付されるものであるところ、被告ユニバ社、被告FIRST社及びAAPカンボジアもいずれも、今野の支配する会社であること（なお、被告米澤は、プラスワンエステートに対して販売手数料を支払っていることから、詐欺行為を行った者らがここから対価を得ることも考えられる旨述べるが、販売手数料の額は、本件取引により被告らが得られる利益と比べ些少であって、このことが被告らが詐欺行為に加担する動機にならないとはいえない。）は、消費生活センターに対して、被告ユニバ社及び被告FIRST社に関して、本件と同様の勧誘がなされた旨の相談が複数寄せられていることの各事実が認められ、これらに照らすと、本件被告らは、上記「ミズシマ」、「ショウノ」、「シンドウ部長」と名乗る者らを共謀の上、原告に対する詐欺行為を行ったものと推認することができる。

- (2) 被告米澤及び被告山本は、上記「ミズシマ」らの行為については、全く知らず、同年6月29日には、被告米澤と被告山本が原告に対して本件取引の仕組みについて詳細に説明をしたうえ、原告との間で本件契約をした旨の供述をするところ、証拠（原告、被告米澤、被告山本、後記各証拠）及び弁論の全趣旨によると、同日、原告が、「ミズシマ」と名乗る者らから言われたことについて、被告米澤及び被告山本に対して話すことはなかったこと、原告は本件契約書（甲8の1、甲8の2の1及び2、甲8の3）に署名押印し、また、御預り証（甲5の1及び2）、ご契約内容確認書（甲7の1ないし3）

を受領していることが認められる。

しかしながら、被告ユニバ社は、本件取引（カンボジアの農地使用权販売に関するもの）においては、第二次販売代理店としてプラスワンエステートとのみ契約をしており（乙1、被告米澤）、被告米澤及び被告山本はプラスワンエステートからの原告との待ち合わせをしたというのであるから（乙22）、上記詐欺行為にプラスワンエステートが関与していることは明らかであるところ、被告らが、唯一の第二次販売代理店であるプラスワンエステートの上記詐欺行為について、全く知らないというのは考え難いこと、また、もし、被告らが上記詐欺行為について何も知らなかったのであれば、プラスワンエステートの関与した勧誘行為のために、被告ユニバ社や被告FIRST社に対する多数の苦情が寄せられ、複数の訴訟を提起され（前記1の(12)）、また、訴訟の件数が増えたため、被告ユニバ社は実質的な営業はしておらず、被告FIRST社も新規販売を行えない状態になった（被告米澤）というのであるから、被告らは、プラスワンエステートないし詐欺行為に関わったものについて、自ら積極的に調査をし、責任追及をするのが通常の対応であると考えられるのに、被告らは、プラスワンエステートとの間の二次代理店契約を解除し、損害が発生したときには請求する旨の書面（乙2）を送付したというのみで、それ以上の調査等をした形跡がないこと、さらに、原告が本件契約書に署名押印し、同年6月24日に、被告米澤や被告山本に対して、「ミズシマ」らの話をしなかったのは、それ以前の、「ミズシマ」らの発言により、錯誤に陥っていたためであるというべきであるのであって、被告らの主張は採用できない。

また、被告山本は、同年6月に被告ユニバ社に入社したところであり、原告に対する同月29日の説明は、研修として行った客に対する初めての説明であった旨供述するが、仮に、そうであったとしても、被告山本がその後も本件取引についての説明を繰り返して行っている（被告山本）のであるから、

本件においてプラスワンエステート等の詐欺行為について知らなかったとは考えられず、不法行為責任を免れるものではない。

### 3 損害について

上記1によると、被告らの行為は不法行為に当たるところ、原告は、平成24年6月22日に45万円、同月29日に600万円、同年7月3日に450万円を出捐したことが認められ、これらは、被告らの不法行為に基づく損害であると認められ、また、原告が弁護士に依頼して本件訴訟を提起、追行したことは当裁判所に顕著であるところ、上記損害額の1割は被告らの不法行為と相当因果関係のある損害であるというべきである。

よって、上記損害について、それぞれ不法行為の日から年5分の割合による遅延損害金を付し、平成24年11月30日に被告FIRST社から配当金名目で支払われた8万9655円を充当して計算すると、平成24年11月30日時点で、原告が被告らに対して請求できる金員は、別紙金利計算書のとおり、残元金1204万5000円、未払利息16万1518円（合計1220万6518円）である。

### 4 結論

以上によれば、原告の請求は理由があるからこれを認容し、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第4部

裁判官 武藤真紀子

金利計算書

(別紙)

(1円未満切捨。利息計算は閏年を366日とする。過払利息計算は閏年を366日とする。)

債権者(原告)

利率

5%

債務者(被告); 株式会社FIRST不動産 外

	年月日	原告支払金額	被告弁済額	利率	日数	利息	未払利息	残元金	過払利息	過払利息残額
1	H24. 6. 22	450,000		0.05				450,000		
2	H24. 6. 22	45,000	弁護士費用	0.05	0	0	0	495,000	0	0
3	H24. 6. 29	6,000,000		0.05	7	473	473	6,495,000	0	0
4	H24. 6. 29	600,000	弁護士費用	0.05	0	0	473	7,095,000	0	0
5	H24. 7. 3	4,500,000		0.05	4	3,877	4,350	11,595,000	0	0
6	H24. 7. 3	450,000	弁護士費用	0.05	0	0	4,350	12,045,000	0	0
7	H24. 11. 30		89,655	0.05	150	246,823	161,518	12,045,000	0	0
8				0.05	0	0	0	0	0	0
9				0.05	0	0	0	0	0	0
10				0.05	0	0	0	0	0	0
11		H24. 11. 30元利合計	12,206,518	0.05	0	0	0	0	0	0
12				0.05	0	0	0	0	0	0
13				0.05	0	0	0	0	0	0
14				0.05	0	0	0	0	0	0
15				0.05	0	0	0	0	0	0

これは正本である。

平成26年 3月 28日

東京地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 高橋政博

