

＝消費生活相談員のための判例紹介＝

原野商法詐欺事件

原野商法詐欺被害において、相手方に対し、一連一体の行為が詐欺であるとして損害賠償責任を認めると共に、物権変動的登記請求権としての所有権移転登記の抹消（登記引取請求権）を認めた裁判例

さいたま地方裁判所川越支部 平成28年11月29日判決 平成27年（ワ）第106号

弁護士 山口 翔一（埼玉弁護士会）

1. 事件の概要等

本件の被害者である76歳（被害当時）の男性は、過去に原野商法の詐欺被害に遭った際にZから取得した那須塩原市所在の土地aを所有していたところ、被告Yの従業員が、被害者に対し「Zから買った土地aを買い取ります」「私共が紹介する土地bは買ってすぐ売却できるのでこれまで損した分の元が取れますよ」などと言ってその旨誤信した被害者が、土地aと土地bの差額を支払われ、また、同様の手法により、次々と土地の交換（売買）が行われ、差額分を次々に支払われ合計1740万円を騙取された事案である。

いわゆる交換型と呼ばれる原野商法被害であり、平成26年5月14日の最初の取引から同年10月14日の最後の取引までの間に、被害者が土地を売却した契約及び土地を購入した契約を合わせて9回もの土地売買契約が行われていた。

なお、被害者は被害当時アルツハイマー型認知症の疑いがあり、同年11月時点において、アルツハイマー型認知症と診断された。

2. 判決内容

本件判決は、以下に述べるとおり、詐欺の不法行為を認めると共に詐欺取消により、被害者名義となっていた土地の所有権移転登記の抹消（物権変動的登記請求権）を認めたものである。

また、被害者が購入させられた原野のうち、最後まで保有していた土地の一つに地目が宅地となっているものがあり、固定資産評価額が396万7175円となっていたが、土地の無価値性を根拠に損益相殺を否定した。

(1) 詐欺の不法行為について

被害者と被告Yとの複数の土地売買契約につき、裁判所は、売買契約に定められた金額（支払った差額）と固定資産評価額の差額に着目し「本件各土地のうち本件土地4を除く土地は、いずれもほとんど客観的価値がなく、将来価値が上がる具体的見通しも看取されず、したがって転売の見込みがないものというべきである」と判示し、地目が宅地であり、固定資産評価額が396万7175円で

あった本件土地4については「客観的価値こそ300万円以上あるものの、流通の停滞した地域に位置し、客観的価値に見合う価格で早期に転売することが困難な物件である」と判示し、「原告は、平成26年5月以前から既に認知能力に衰えがあったものと推認されること、本件各土地の上記各売買契約は、わずか5か月の間に4回に亘り実質的には順次交換するような形で購入及び売却が繰り返されており、原告は差額等として数十万円ないし数百万円の金員をそれぞれ交付したものであるが、原告にとって本件各土地を購入することに客観的な利点を見出すことはできず、被告らも上記各売買契約の締結を原告に誘引し原告がこれに応じた理由等についてはなんら主張しないのであるから、これらを考慮すれば、被告会社従業員が原告に対して、転売が容易な土地であると虚偽の事実を述べて上記各売買契約を締結させたのは、セールストークとして社会通念上許容される限度を超えて断定的に虚偽の事実を述べたものというべく欺罔行為を構成し、一連の行為が全体として詐欺に当たり、不法行為が成立するというべきである」として詐欺の不法行為責任を認めている。

(2) 損益相殺

被告Yらより、地目が宅地であり、固定資産評価額が396万7175円である土地を被害者が保有していることから、損益相殺により、損害額が控除されるとの主張がなされた。

確かに、土地自体は、主要道路の近くに存在し、別荘地の中にあるようなものであったので、裁判官からの厳しい指摘がなされた。

これらに主張に対し、土地の流通性がないこと、早期の売却が困難な地域であることなどを主張したところ「上記認定の事実に基づけば、原告が受領した土地は、利用することも換価することも著しく困難であるというべきであるから実質的には無価値なものであって、原告には、上記交付額のとおり損害が生じたというのが相当である」として損益相殺を否定した。

(3) 登記引取請求

本件では、被害者にとって不要な土地を手放すための手法として登記引取請求として、所有権移転登記の抹消を求めた。

訴訟提起当初、裁判官よりこのような請求権自体が成り立つのかという厳しい言及があったと前任者の弁護士より伺っている。

登記引取請求権については、契約の詐欺取消を理由とする物権変動的登記請求権を求めたところ「上記各売買契約は、原告の取消しの意思表示により取り消されたから、原告は、被告会社に対し、各取消しに基づき、物権変動的登記請求権の行使として、上記各所有権移転登記の抹消登記手続を求めることができる」と判示し、登記引取請求権が認められることとなった。

3. 本判決の意義等

(1) 原野商法における詐欺の認定方法

本判決の意義の一つとして原野商法詐欺事件における詐欺の認定方法があげられると思われる。

本判決は土地の客観的価値の資料として固定資産評価証明書記載の評価額を基準として、原野商法を行う業者が売買契約締結の際に設定した売買代金との乖離の程度に着目した上で、被害者が客観的な価値に乏しい土地購入の利点がないことなどを理由に被告Yらの詐欺行為を認めるというシンプルな判断構造になっていると思われる。

原野商法被害においては、土地の客観的な価値と実売価格とが非常に乖離していることが一般的である。

そして、土地の客観的な価値の基準として、厳密な不動産の鑑定等を用いることなく、容易かつ安価に入手できる固定資産評価証明書記載の評価額を基準としている点において、原野商法被害者による詐欺被害の立証活動の負担を少なくさせるものといえる。

(2) 宅地の価値について

原野商法被害において、被害者は、地目が「山林」や「原野」である土地を購入させられているのが一般的であるが、本件と同様に地目が「宅地」となっている土地を購入させられ、一定の価値が認められてしまうことがある。

地目が「宅地」であってもグーグルマップなどで確認すると周辺の荒地と同じような土地であり、実質的な価値は原野とかわるものではない。

本件では、不動産業者による簡易査定やグーグルマップの航空写真等を利用し、無価値性の主張立証活動を行った。その結果「原告が受領した土地は、利用することも換価することも著しく困難であるというべきであるから実質的には無価値な

ものであって…」との判示に結びついたと思われる。

また、詐欺的投資被害の事案であるが、詐欺の発覚を防ぐために支払われた配当金につき、不法原因給付であることを理由に配当金の損益相殺を否定した最高裁判所平成20年6月24日判決が参考になると考えられ、原野商法業者の詐欺行為によって取得することになった土地を一種の不法原因給付と見て、損益相殺を否定することも考えられると思われる。

(3) 登記引取請求権

本件は過去に原野商法の被害に遭った被害者が狙われた、いわゆる原野商法の二次被害の事案であり昨今事件数の増加が見られるところである。

原野商法の被害者は、自身の死後、子供たち等に迷惑をかけないようにと自身が取得した原野を処分できるものであるなら処分したいと考えており、原野商法業者は、このような被害者心理に付け込んで、さらに被害者から金銭を騙し取ろうと画策しているものである。

被害者の年齢層が高齢者であることも原野商法被害の特徴であるが、原野の土地名義人をそのままにしておくと、再び原野商法業者に被害者が狙われ、新たな被害を生む可能性がある。

今後の被害を防ぐ意味においても損害賠償請求訴訟と共に登記引取請求（所有権移転登記の抹消手続き請求）を求め、被害者名義の登記を抹消することが必要と思われる。

本件訴訟の当初、担当裁判官が、登記引取請求について難色を示していたことからすれば、裁判官にとっても馴染みのない請求類型であると考えられるため、今後の裁判例の積み重ねにより、裁判官の認知度を上げる必要があると思われる。

4. 最後に

被害者が、被害を認識する頃には、原野商法業者が、撤退し始め、事実上廃業状態であることも多々あるため、騙取された被害金の回復につながらないことも多い。

原野商法詐欺を画策している首謀者は、何れかに存在するはずだと思われるが、このような背後者を特定することは、著しく困難である。

原野商法詐欺被害の撲滅を目指すのであれば捜査機関との連携、協力は必要不可欠だと考えられ、個々の取り組みの他に関係機関との協力、連携に期待したいところである。

なお、埼玉では有志の弁護士により各担当事件をもとに本年11月13日、県警本部に対し一斉告発を行いました。