



# 暮らしの判例



国民生活センター 消費者判例情報評価委員会

消費者問題を考えるうえで参考になる判例を解説します

## 投資用マンションの勧誘について説明義務違反による損害賠償請求を認めた事例

本件は、不動産業者の従業員による投資用マンションの勧誘について、マンション投資のメリットのみを強調してリスクについて具体的に説明していないとして説明義務違反を認め、購入代金・諸費用・不動産取得税等の合計額から転売価格を差し引いた額を損害として、4割の過失相殺を行ったうえ弁護士費用を加えて損害賠償請求を認容した事例である。投資用マンションの勧誘トラブルの救済のうえで、参考になる判決である。

(東京高等裁判所令和元年9月26日判決)

〈確定〉、先物取引裁判例集82号178ページ)

被控訴人兼附帯控訴人：一審原告X(消費者)  
控訴人兼附帯被控訴人：一審被告Y(不動産業者)  
関係者：A(Xを勧誘したYの営業担当者)  
B(提携ローンにより融資をした銀行)

### 事案の概要

#### 1. 最初の勧誘と契約

Xは、給与生活者の男性である。Xは、勤務先に投資用マンションの電話勧誘を受けたことから、2011年6月にAと面談することになった。Aは、Xに対し、本件マンションのH号室への投資の計算例を示し、ローンを利用して購入しても、毎月の負担額は1万円弱であり、確定申告をすればその節税効果もあるなどと投資のメリットを強調する勧誘をした。そこでXは、YからあっせんされたBの提携ローンを利用して、本件H号室を購入することにした。

Xには、自己資金が150万円しかなかった。Bの融資限度額は不動産売買代金の90%とされていたため、Aは売買代金を契約書面上は2400万円とする一方で、Xとの間ではこの代金額を約2200万円に変更する合意書を作成する方法により、XにBから約2200万円の融資を受けさせた。

これにより、XはYから2011年6月下旬にH号室を代金と諸費用を合わせた約2300万円

で購入した。

Xは、自己資金を代金の一部や諸費用の支払いに充て、預貯金がほぼなくなった。

#### 2. 2件目の勧誘と契約

同年8月上旬、AはXに対して、今度は同じマンションのI号室の購入を勧誘した。Aは、Xに対し、年金対策で所有するには退職時に残債務を無くすことだが、そのためにはもう1つ投資物件を持ち、退職時に売却し、その売却益で残債務を返済する方法があると説明した。その際、Aは手書きした計算例を示して、例えば20年後にI号室の売却価格が2500万円余、残債務が1300万円という試算を前提とすると、その売却益は1200万円なので、それをH号室の想定される残債務約1300万円に充てればよいなどと述べ、複数のマンションに投資するメリットを強調してI号室の契約を勧誘した。

Xは、Aの勧誘に応じることにしたが、自己資金が1万円しかなかった。そのため、Aは、H号室の際の融資と同様の方法をとることにより、Xに2200万円余の融資をBから受けさせた。これにより、Xは、Yから同年8月下旬、I号室

を代金約2200万円で購入した。

### 3. その後の経過

XとYとの間には、賃料保証のあるサブリース契約が締結されていたため、しばらくの間は毎月の負担額は月1万円弱ですんでいた。しかし、XはYからサブリース契約の更新後の賃料を1割下げると言われたことから、2013年10月頃にサブリース契約を更新しないで家賃収納代行契約に切り替えた。そうしたところ、2014年3月に、1号室の入居者が突然退去した。これにより、Xは、初めて家賃が入らないことを経験した。

Xは、今後も同様の事態が起こるのではないかと不安を感じ、消費生活センターに相談した後、X代理人に依頼した。Xは、2017年6月上旬、H号室およびI号室を代金約1900万円で売却した。そのうえで、Xは、本件マンション投資で損害を被ったのは、Aの勧誘に不利益事実の不告知、詐欺的な勧誘、断定的判断の提供、説明義務違反の違法行為があったためであるとして、Yに対して民法715条1項に基づき、H号室につき440万円余と遅延損害金の支払いを、I号室につき354万円余と遅延損害金の支払いを求めて同年9月に提訴した。

### 4. 原判決の概要

原判決(参考判例①)は、Xはこれまで不動産の購入や投資の経験をしたことがなく、投資に充てることのできる自己資金も150万円程度であったことから、Xに対して多額のローン債務を負担させてまで2000万円超のマンション投資を勧誘するAは、少なくともマンション投資についての空室リスク、家賃滞納リスク、価格下落リスク、金利上昇リスク等を分かりやすく説明すべき注意義務を負っていたのにこれを怠ったとして、Aの説明義務違反・Yの使用者責任を認めた。

損害としては、購入代金と購入時諸費用の合計額から売却代金を差し引いて、H号室につき400万円余、I号室につき330万円余とした。

そのうえで、4割の過失相殺をして、弁護士費用を加えて損害賠償請求を認容した。

なお、YはXがH号室とI号室を購入したのは2011年であり既に3年間が経過したことにより損害賠償請求権は時効消滅したと主張したが、判決はXが損害の発生を現実に認識することができたのはX代理人弁護士に相談した2014年3月時点であり、消滅時効は完成していないとして排斥している。

Yが控訴したため、Xも附帯控訴した。

## 理由

### 1. 原判決との関係

本判決は、基本的には原判決を支持しており、事実認定、違法性の認定も大幅な変更はない。ただし、損害については不動産取得税を損害に加えるなどして10万円余り認容額が増えている。過失割合は同じである。

### 2. 事実認定について

Xの主張に対し、Yは、AがXに対してリスクを十分説明していたと主張している。しかし、本判決は、Yの主張を排斥し、Xの主張に沿った事実経過を認定した。その際、Yは、Xが告知書兼確認書に署名捺印<sup>なついでん</sup>しており、その書面には不動産価格が変動することや計算例の値も保証されないことなどが記載されていて、Xはリスクを理解していたと主張した。この点について本判決は、XはAの勧誘を信じており、この記載内容を十分理解していなかったし、署名捺印したことも認識していなかったと認定している。

### 3. 違法性について

そのうえで、本判決は違法性について、次のように判断した。

まず、原判決と同様に、AのXに対する勧誘は、X主張の不利益事実の不告知、詐欺的な勧誘、断定的判断の提供に当たる行為があったとまではいえないものの、Xはこれまで不動産の購入や投資を一切経験したことがなく、投資に充てることのできる自己資金もわずか150万

円程度に過ぎなかったことから、このような属性を有するXに対し、多額のローン債務を負担させてまで各2000万円超のマンション投資を勧誘するAとしては、少なくともマンション投資についての空室リスク、家賃滞納リスク、価格下落リスク、金利上昇リスク等を分かりやすく説明すべき注意義務を負っていたというべきである、と判示した。そのうえで、「Aは、マンション投資のメリット(年金対策や税金対策等)のみを強調し、実際には上記のような様々なリスクがあるのに具体的に説明せず、むしろXがこれらのリスクを理解していないことを認識しながら、リスクを無視したシミュレーションを示し、Xの誤信に基づいてH号室及びI号室を購入させたものである。」と認定し、Aの勧誘には違法行為(説明義務違反)があったと言わざるを得ないとした。

#### 4. 損害について

本判決は、損害について、H号室に関しては、購入代金2200万円余と購入にともなう諸費用(登記費用等の合計額)約90万円、不動産取得税10万円余の合計額から売却額である1900万円を差し引いた400万円余を損害とした。同様に、I号室については340万円余を損害とした。

そのうえで、Xの過失相殺を4割として、弁護士費用をH号室につき25万円、I号室につき20万円を認め、合計約490万円余と遅延損害金の支払いを認容した。

## 解説

### 1. 投資用マンションの勧誘

投資用マンションの勧誘は、不動産業者が消費者に対して、マンションを購入すれば、値上がりしたところで売却して差益が得られるとか、賃貸して家賃収入が得られるなどと勧誘するものである。勧誘が強引であるとか、契約し

たところ勧誘内容と違ってローンの支払いに足りないとか家賃収入が少ないなどの苦情相談が少なくない\*1。

マンションを購入しても値上がりするとは限らず、老朽化や相場の変動による値下がりリスクがあるし、修繕積立金や管理費、固定資産税等の負担がある。また、マンションのサブリース契約で管理業者が所有者から借り上げていても、その後賃料が引き下げられたりサブリース契約が解除されたりするリスクもある。サブリースについてはトラブルが多く、金融庁・消費者庁・国土交通省が注意喚起をしている\*2。さらに、トラブル防止と契約者保護のため2020年6月12日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立した。

### 2. 投資用マンションの勧誘事案と適用法令

投資用マンションの勧誘は、本件のように電話勧誘で始まり、喫茶店や自宅などで契約が締結されることが多いので、特定商取引法(以下、特商法)で言えば電話勧誘販売や訪問販売の類型ということになる。

しかし、宅地建物取引業者による宅地建物取引については特商法が適用除外となり、許可業者の宅地建物取引の場合には宅地建物取引業法(宅建業法)が適用される。したがって、不動産業者の投資用マンションの勧誘事案では、特商法のクーリング・オフや取消権は使えない。宅建業法にもクーリング・オフの規定があるが、特商法の場合と違った制約があるので注意が必要である。例えば、特商法の場合には消費者が住居での契約の申込みまたは契約締結を請求した場合は適用除外となる。これに対して宅建業法の場合、自宅または勤務先で売買契約の説明を受けることを申し出たときにはクーリング・オフできない。また、業者によるクーリング・オフ妨害行為が行われた場合の期間延長の規定

\*1 2019年3月28日「20歳代に増える投資用マンションの強引な勧誘に注意! - マンションへの投資にはリスクがあり、必ず儲かるわけではありません -」(国民生活センター) [http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20190328\\_1.html](http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20190328_1.html)

\*2 2018年10月26日「アパート等のサブリースに関連する注意喚起について」(金融庁) <https://www.fsa.go.jp/news/30/ginkou/20181026/20181026.html>

も置かれていない。宅建業法のクーリング・オフができない場合には、民法や消費者契約法による救済を検討することになる。民法による場合は、不法行為に基づく損害賠償請求が考えられるが、そのほかにも錯誤や悪質な事案については詐欺・強迫、公序良俗違反も検討する。

### 3. 不法行為責任

本件は、投資用マンションの勧誘について、説明義務違反があるとして、不法行為責任を認めた重要な高裁判例である。

投資用マンションの勧誘の場合に、説明すべき内容や説明の程度が問題となるが、その点につき本判決は、「少なくともマンション投資についての空室リスク、家賃滞納リスク、価格下落リスク、金利上昇リスク等を分かりやすく説明すべき」として、説明の範囲や程度を具体的に示しているのが、実務上参考になる。

さらに、本判決は、「告知書兼確認書」には不動産価格が変動すること、賃料収入は保証されないこと、計算例の値も保証されないことなどが抽象的に記載されていたとしつつ、Xはその記載内容を十分理解していなかったとして、説明の程度も不十分としている。この種の書面がある事案が多いと考えられるが、その場合の評価を検討するうえで参考となる。

### 4. 消費者契約法

投資用マンションの勧誘事案について、消費者契約法による取消しを認めたものとして、**参考判例②**がある。

本判決は、勧誘に応じて契約した消費者が、後にマンション価格の下落が判明したことから、勧誘に不実の告知、断定的判断の提供、不利益事実の不告知があったとして、消費者契約法による取消しを求めた事案である。本判決は、売買契約締結の際、重要事項である本件不動産の客観的な市場価格を提示しておらず、家賃収入が30年以上にわたって一定であるなど非現

実的なシミュレーションを提示し、原告に月々の返済が小遣い程度で賄えると誤信させた、不動産投資をするに当たっての不利益な事情を十分説明していなかったなど、消費者契約法の重要事項について不利益となる事実を故意に告げなかったため、原告はそのような事実が存在しないと誤認し、それによって売買契約を締結したものであるから、同法4条2項による取消しが認められるとした。そして、2件のマンションの購入のための支払総額約5000万円から家賃収入などの総額を差し引いた約4700万円の請求を全部認容した。

### 5. 銀行ローンとの関係

銀行との関係では、銀行ローンの支払いを信義則上拒絶できるかが問題となる。一般論としては、売買契約とは別個の契約なので、特段の事情がある場合を除いて、拒絶できないと考えられる。**参考判例③**は、婚活サイトを利用した投資用マンションの勧誘の事案で、当該事案では認めていないものの、売買契約が公序良俗違反で無効となる場合において、特段の事情がある場合には消費貸借契約も無効となると判示している。

一般論は以上のとおりであるが、投資用不動産向け融資に関しては、金融機関に顧客を紹介する不動産関連業者が融資資料を改ざんして提出している例があるとして、金融庁が調査結果を公表し<sup>\*3</sup>、同庁が行政処分に至った事例もある<sup>\*4</sup>。よって、一般論を踏まえたうえで、金融機関の責任が問われる事案かという点も検討する必要がある。

#### 参考判例

- ①東京地裁平成31年4月17日判決(先物取引裁判例集82号165ページ)本件の原審
- ②東京地裁平成24年3月27日判決(ウエストロー)
- ③東京地裁平成26年10月30日判決(金融・商事判例1459号52ページ)

\*3 2019年3月28日「投資用不動産向け融資に関するアンケート調査結果について」 <https://www.fsa.go.jp/news/30/20190328.html>

\*4 2018年10月5日「スルガ銀行株式会社に対する行政処分について」 <https://www.fsa.go.jp/news/30/ginkou/20181005/20181005.html>