

〈判例研究〉

デート商法による投資用マンション販売の違法性と有効性

東京地判平成26年10月30日 (平成25年 (ワ) 13712号売買代金返還等請求事件)
金融・商事判例1459号52頁

栗原 由紀子

I 事実

平成24年10月、X (原告) は、本件婚活サイトに登録したところ、同年11月上旬、被告Y1 から上記サイト内メールによる連絡を受けた。その後Eメールや電話を交わすようになり、12月に入ると一緒に食事等するようになっ

ていった。
同年12月5日、XはY1 自身が行っているマンション投資の説明を受け、「Xもやってみるか」と聞かれた。お互いに好意をもっていると思っていたXは、Y1 と連絡を取り続けたいと考え、やってみると答え、Y1 の要請に従い、給料明細等の書類を渡した。同月17日には、Y1 はXに投資用マンションを押し売ったとして、階数、部屋の向きの説明と金額が2500万円であると話した。Xは、同日付で、本件消費貸借契約に係る融資の事前審査の申込書にあたる本件仮審査依頼書を作成したうえで、自署・実印の押印をしてY1 に交付した。翌18日に、Y1 はXに保険証の写しをFAXで送信するよう依頼し、21日には、契約は24日になるとXに連絡があった。契約前日にY1 はXをクリスマスパーティに誘い、翌日の契約にきちんと来るように念を押した。

同月24日、Y1 はXを新宿の某ビルの喫茶店に連れて行き、宅地建物取引業者Bの従業員FとGと引き合わせた。Xはそこで本件マンションについてBとの間で不動産売買契約

を締結した (本件売買契約)。引き続きXは、同じビルにあるY2 銀行の新宿支店に赴き、抵当権設定金銭消費貸借契約 (本件消費貸借契約) を締結した。

その後、XはY1 からの連絡が少なくなったこともあって不安になり、インターネット等で調べたところ、自分と同じように婚活サイトで知り合って投資用マンション購入の勧誘を受けた人々が複数いることを知った。Xは同年12月31日、弁護士に相談したうえで、Bに対してクーリングオフ制度を利用し本件売買契約の解除の意思表示をし、平成25年2月12日、Y2 銀行に対し、消費者契約法に基づいて本件消費貸借契約を取り消す意思表示をした。後日、XとBとの間で、和解が成立し、Xは、未払分の売買代金の支払いを免れるとともに、和解金として220万円を受領した。

そこで、Xは、Y1 に対して不法行為を理由に慰謝料として330万円、Y2 銀行に対し、主位的に本件消費貸借契約に基づく返還債務がないことの確認を請求し、予備的に、Y2 銀行には本件取引につき投資取引として合理性を欠いていることにつき説明義務違反があったとして770万円を請求した。

II 判旨

1. 被告Y1 の勧誘における不法行為責任について

「被告Y1 は、当初から、不動産業者と提

携して投資適格の低いマンションの購入を勧誘する目的で、比較的金銭に余裕のある30歳代以上の女性を対象とするために虚偽の年齢を本件サイトに登録して原告に近付き、同被告に好意を抱いていた原告の交際に対する期待を利用し、原告に冷静な判断をさせる機会や情報を十分に与えないままに本件取引を行わせたというべきであって、財産的利益に関する十分な意思決定の機会を奪ったのみならず、原告の交際や結婚を願望する気持ちを殊更に利用し、かかる恋愛心理等を逆手にとり、上記勧誘が原告の人格的利益への侵害をも伴うものであることを十分認識しながら、投資適格が高いとはいえないマンションの購入を決意させたというべきであるから、被告Y1の上記勧誘行為は、信義誠実の原則に著しく違反するものとして慰謝料請求権の発生を肯認し得る違法行為と評価することが相当である。」として、「原告の精神的損害に対する慰謝料は20万円とするのが相当である」と判示した。

2. 売買契約の有効性と融資契約の有効性

「本件消費貸借契約と本件売買契約は、……経済的、実質的に密接な関係にあるということができるところ、本件売買契約が無効とされる場合には、売主と貸主との関係、売主の本件消費貸借契約手続への関与の内容及び程度、売主の公序良俗に反する行為についての貸主の認識の有無、程度等に照らし、売主による公序良俗違反の行為の結果を貸主に帰せしめ、売買契約と一体的に金銭消費貸借契約についてもその効力を否定することを信義則上相当とする特段の事情がある場合には、本件消費貸借契約も無効となると解するのが相当である。」

「被告Y1が恋愛心理等を逆手にとり、原告の交際に対する期待を利用して本件売買契約を勧誘したことについて不法行為が成立するものの、前記認定事実を照らすと、原告

は、本件売買契約の内容を十分理解して契約を締結したというほかはなく、同契約自体が公序良俗に違反し直ちに無効になるということは困難である。」

3. 金融機関の説明義務違反

「一般に、金融機関であるY2銀行には、投資用の住宅ローン契約に関する知識の乏しい顧客に対し、顧客の要望を真摯に聞いてローン返済に係る負担の軽減に努め、適切な情報提供とリスク等に関する説明をすべき義務があるとしても、本件においては、……Y2銀行において、被告Y1及びBと密接な関係をもって原告に本件取引を実行させるよう共同して働きかけていたことや、本件消費貸借契約についてY2銀行がY1及びBに契約の媒介を委託していたことは認められず、また、Y1及びBによる「詐欺的商法」というべきものであることを知っていたとも認められないのであって、……Y2銀行において、損害賠償義務を負うような説明義務違反があったということはできない」

III 研究

1. 本判決の意義と問題点

本件のように、婚活サイトを通じて知り合った相手に勧誘されて、不動産会社から投資用マンションを購入させられたという被害者が、近年、問題となっている⁽¹⁾。これは一般にデート商法（恋人商法）と呼ばれるもので、相手の恋愛感情を利用する悪質商法の1つである。しかも、電話勧誘等による貴金属販売勧誘といった従来のデート商法に比べると、婚活サイトを利用して投資用マンション購入の勧誘をする本件のような手口は、被害者の結婚への期待感につけ込んで高額な商品を購入させるものなので、デート商法と気づいたときの被害者の精神的ダメージは相当大きい。また、マンション等購入代金の調達

ため金融機関で金銭消費貸借契約を結ばざるを得ない状況になるため、被害者に相当な経済的負担を強いることにもなる。

本判決は、婚活サイトを利用したデート商法による投資用マンション販売に関する紛争において、デート商法的勧誘をした勧誘者の責任だけではなく、当該売買契約の有効性と、さらに融資した金融機関の責任についても争われたものとして注目に値する⁽²⁾。

さて、本判決は、Y1（本件勧誘者）の行為を不法行為と評価し、Y1 に対して、原告 X に対する慰謝料の支払いを認めた。その際、本件勧誘にあたり問題なのは、相手方に対する好意感情や交際・結婚に対する期待を利用しない悪用し、消費者に冷静な判断をさせる機会・情報を与えないことであるとして、また、こうした本件の勧誘が、人格権的利益の侵害を伴い信義誠実に反するということから、不法行為責任を認めている。

しかしながら、本判決は Y1 の行為に公序良俗違反性を認めず、本件マンション売買契約は有効とされた。そして、Y2 銀行との金銭消費貸借（融資）契約については、本件売買契約との経済的・実質的密接関係を認めたものの、本件売買契約が有効であるため、本件融資契約も無効とはならなかった。さらに、原告は、Y2 銀行には当該融資に係る適切な情報やリスク等について説明義務違反があると主張したが、これも認められなかった。

本件はすでに、控訴審が雑誌等で公表されている（東京高判平成27年5月26日。判時2280号69頁）⁽³⁾が、本件控訴審における被告は Y2 銀行のみであり、Y2 銀行の不法行為責任のみが争われていた⁽⁴⁾。悪質商法に係る融資における金融機関の責任の有無及び範囲を考察する上で、控訴審も重要な裁判例である。しかし、本稿では、本判決の事案及び判旨を契機に、いわゆる「デート商法」による投資用マンション販売の違法性および有効性を考察しようと思うので、紙幅の関係上、金

融機関の融資者責任については、本件控訴審の研究とともに、別稿にて論ずる予定である。

2. デート商法の違法性および有効性

一、判例・裁判例

デート商法の違法性及び同商法による契約の有効性については、以下の類似判例がある。

(1) 投資用マンション購入事例

①東京地判平成28年3月29日(消費者法ニュース109号286頁)

婚活サイトで知り合った相手から投資用マンション購入等の勧誘を受けて、不動産業者と投資用マンション売買契約とサブリース契約を、金融機関とは購入資金に係る融資契約を締結したという事件である。勧誘者の勤務先は不動産業者とは別の経営コンサルタント会社であったが、マンション売りに係るローン審査に関するやりとりは、勧誘者の勤務先で行われた。原告は、勧誘者の勧誘行為は不法行為を構成するとして勧誘者に対して慰謝料を請求した。

判決は、当該売買契約は「投資を目的とするものであるところ、……投資適格の観点から合理性の高いものであったということではできない」とし、さらに当該勧誘行為は「言葉巧みに原告の被告に対する恋愛感情並びに信頼感を醸成させたうえでこれをことさら利用し、原告の意図に合致するものではない本件購入契約に原告を至らせるものであったというべきであるから、社会的相当性を欠く違法なもの」として慰謝料請求権の発生を導くとして不法行為と認めた。

②東京地判平成28年3月1日(Lex/DB25533705)

婚活サイトで知り合った相手から投資用マンション購入等の勧誘を受けて、紹介された不動産業者との間でマンション売買契約とサブリース契約を、金融機関とは購入資金に係る融資契約を締結した事件である⁽⁵⁾。原告は、勧誘者の不法行為責任及びその勤務先の

使用者責任、さらには、不動産業者に対しても共同不法行為責任を主張し、契約自体も公序良俗違反につき無効であるとして、購入代金の不当利得返還請求を主張した。

判決は、勧誘者の「デート商法的勧誘」の違法性については、原告が勧誘者に一定の信頼感を抱き、提供された情報を疑わないという状況を利用して、原告の判断を誤らせる情報提供をしたということを限度に認めるとして、勧誘者への不法行為責任並びに勧誘者の勤務先にも使用者責任を認める。しかし、売主である不動産業者の不法行為責任は認められず、また、本件は、「原告が、当該内容自体は理解した上で契約を締結したこと」から「契約の無効をもたらすような顕著な違法性を有するものとは認めることは困難」として、公序良俗違反による無効は否定された。損害額も代金相当額から実際の評価額を控除したものと弁護士費用のみ認められたが、これらの金銭賠償により精神的損害も慰謝されたとして、別途の慰謝料請求までは認められなかった。

③東京地判平成26年4月1日(Lex/DB25519108)

本件もまた、婚活サイトで知り合った相手から投資用マンション購入等の勧誘を受けて、不動産業者とは当該マンション売買契約とサブリース契約を、金融機関とは購入資金に係る融資契約を締結した事件である⁽⁶⁾。勧誘者の勤務先は、当該不動産業者からマンション販売営業等の依頼を受けているということが本判決では認定されている。原告は、勧誘者及びその勤務先、勤務先代表に対して、共同不法行為責任ないし使用者責任に基づき当該不動産購入代金相当額および慰謝料を請求した。

判決は、勧誘者のデート商法を認め、こうした勧誘行為の違法性を理由に不法行為責任を認めた。そして、勧誘者は勤務先の業務統括の地位にあることから、勤務先の組織的関

与を認め、勤務先に勧誘者との共同不法行為を肯定した。また、本件では、原告の損害を、売買価格とマンションの実際の評価額との差額であるとして、被害者の財産的損害を認定したが、慰謝料は認められなかった。

(2) その他のデート商法事例

④東京高判平成28年4月20日(消費者法ニュース108号342頁)

婚活サイトで知り合った相手から実態に乏しい法人への投資を勧誘されて、相手に求められるままに社債などを購入したという事件である。被害者らは、勧誘者および出資等した法人らに対し不法行為責任ないし共同不法行為責任に基づいて出資金等相当額を損害賠償請求した。判決は、これをデート商法と評価して、勧誘者と勧誘者の所属する法人やその取締役共同不法行為責任を認めた。

⑤東京地判平成23年10月18日(West lawJapan 2011WLJPCA10188001)

婚活パーティーで知り合った相手からアクセサリー購入の勧誘を受けてアクセサリーを購入した事件である。原告は、勧誘者および勧誘者の勤務先であり当該アクセサリー販売会社に不法行為責任および使用者責任に基づく財産的損害と慰謝料を請求した。判決は、当該販売方法が「社会的に許容されない態様のいわゆるデート商法に該当」するとして、勧誘者に不法行為責任、勧誘者の勤務先に使用者責任を認め、財産的損害として購入代金全額の損害賠償と慰謝料請求等を認めた。

⑥名古屋高判平成21年2月19日(判時2047号122頁)

無差別電話勧誘を受けた男性が、女性販売員から受けたデート商法による宝石販売契約を民法90条に定める公序良俗違反により無効と判断した事例である。第一審(津地伊勢支判平成20年7月18日金判1378号24頁)は、当

該売買契約の違法性ないし公序良俗違反性を認めなかったが、本判決は、「……控訴人（被害者）の軽率、窮迫、無知等につけ込んで契約させ、女性販売員との交際が実現するような錯覚を抱かせ、契約の存続を図るという著しく不正な方法による取引であり、公序良俗に反して無効」と判示した上で、個品割賦購入あっせんにつき、当該売買契約が無効になった場合には、当該立替払い契約もまた目的喪失につき失効したと判じ、クレジット契約における既払金の返還請求を認めたことで注目された判決である⁽⁷⁾。

しかしながら、上告審（最判平成23年10月25日民集65巻7号3114頁）が、当該デート商法における売買契約の公序良俗違反による無効を否定しなかったものの、当該立替払契約の無効は認めず、既払金返還請求は認められなかった⁽⁸⁾。

⑦京都地判平成19年12月19日（Lex/DB28140275）

宝石類等の販売会社従業員が、無差別電話勧誘により知り合った相手を食事等に誘い出し、思わせぶりな言葉を用いて宝石類等をクレジットやカードローンにより購入させた事件であり、原告は、デート商法によりクレジットを組ませるなどして市価の数倍の価格で商品を次々と購入させられた旨を主張して、購入代金等につき損害賠償を請求した。判決は、勧誘者およびその勤務先である当該宝石類の販売会社の一連の販売方法に対して「全体として社会的相当性を欠くもので、不法行為に該当」として、勧誘者およびその勤務会社（販売会社）に共同不法行為責任を認め、損害賠償請求を全部認容した。

⑧仙台地判平成16年10月14日（判時1873号143頁）

当該勧誘者及びその勤務先である宝飾品販売会社が、電話により誘い出した購入者に対して、親しげに話しかけ相手方を気分よくさ

せて宝飾品等を次々と複数クレジット購入させた上、クーリングオフの撤回をやめさせようと働きかけたことにより、支払いの不安などから当該購入者が自殺した事件である⁽⁹⁾。購入者の遺族は、勧誘者や販売会社等に対して自殺した購入者固有の慰謝料を請求した。判決は、デート商法を認定し、勧誘から販売、クーリングオフを撤回させようとした一連の行為について、販売業者等の違法性を肯定し、購入者固有の慰謝料請求を認め、遺族の販売業者に対する不法行為に基づく損害賠償請求を認めた。

以上、デート商法に関する裁判例等を概観してみると、デート商法の違法性を認め、勧誘者等が不法行為責任を負うことに異論はないようである。そして、損害については、精神的損害しか認められない事例もあれば、財産的損害まで認められる場合もあり、事例ごとに異なる。

しかし、デート商法の公序良俗違反性については、不法行為責任に関連して言及されることもあるが、売買契約の有効性等について考慮されることはあまりない。本稿判決、および裁判例②では、原告は当該売買契約の公序良俗違反性を主張したが、認められなかった。現時点で、デート商法における勧誘行為に公序良俗違反を認めるのは、裁判例⑥およびその上告審だけのようである。

二、デート商法の不法行為責任

裁判例を概観すると、いわゆる「デート商法」の勧誘者の不法行為責任を認めることに異論はなく、勧誘者の使用者や売買目的物の販売業者等にも、使用者責任ないし共同不法行為が認められるようである⁽¹⁰⁾。売買目的物の購入額が実際の評価額より不当に高額である場合も多く、このことも勧誘者の不法行為と判断される要素の1つとなっている場合もあるが、デート商法的手口のみを理由に、

不法行為と認める事例が少なくない。

しかし、裁判例②では、勧誘者の勧誘行為について、相手の恋愛感情等につけ込んで購入させた行為とまでは認めず、相手方に勧誘者への信頼を惹起させたうえで、「購入者の判断を誤らせる情報提供」したという点に勧誘行為の違法性を認めている。

これに対して、本判決は、被告 Y1 の恋愛感情を利用した本件投資用マンション購入の勧誘行為について、「信義誠実の原則に著しく反するものとして慰謝料請求権の発生を肯認しえる違法行為と評価することが相当である」として、原告に対する慰謝料支払いを認めている。デート商法の違法性は、誤情報等の不適切な情報提供や、それにより、被害者を誤認させたことよりもむしろ、被害者の恋愛感情や信頼に乗じて、当該勧誘を断ることができない状況に追い込んだり、合理的な判断のできない状況を作ることにあると思われるので、本判決のような違法性判断は妥当だと考える⁽¹¹⁾。

三、デート商法の公序良俗違反性

一方、デート商法による契約等の公序良俗違反性が問題になる事例は意外に少なく、また、契約等が公序良俗違反により無効と判断されることも稀である。本判決も、当該マンション売買契約は無効とはいえないとされた。

本稿執筆段階において、デート商法により締結した売買契約等を公序良俗違反により無効と判断したのは、裁判例⑥だけである。しかし、裁判例⑥は、本判決のような、単なるデート商法的勧誘だけでなく、被害者の手を握るなど思わせぶりな言動をしながら、長時間その身柄を拘束し、宝飾品の購入を勧め、その間には、勧誘者の仲間が数人集まってきては威圧的な態度で被害者に購入を迫るなどしたため、被害者は帰宅を言い出すことができない状況におかれた挙句に購入手続きをし

てしまったという事案であった。同判決については「複数人で囲い込んだという点に消費者契約法4条3項2号により取消の認められる消費者への退去妨害的要素、また、威圧的な態度の点も絡めると強迫など意思表示の瑕疵・不存在的要素、対価の不均衡からは暴利行為論的要素がそれぞれ見受けられ、純粋なデート商法の事案と比して、意思表示の効力を否定（無効・取消）しやすかった事案といえる」といった評価⁽¹²⁾や、退去妨害による消費者の困惑や対価の不均衡な取引、契約解除への精神的妨害が公序良俗違反の判断要素として用いられており、必ずしもデート商法そのものを公序良俗違反としているわけではないとも言われている⁽¹³⁾。つまり、デート商法的勧誘行為それ自体に、公序良俗違反性を見出す裁判例は現時点において存在しないようである。

学説上もまた、デート商法の公序良俗違反性を留保する説が有力に主張される。例えば、従来、公序良俗違反により無効とされてきた事案は、賭博やねずみ講などの経済犯罪や、モニター商法、次々販売、過量販売といった事例であったが、これら反社会性の強い事案とデート商法を同列に論じてよいのかは、検討の余地があるとの指摘がある⁽¹⁴⁾。また、デート商法により消費者の自己決定権ないし私法秩序が侵害されているとしても、契約締結方式と契約内容から導かれる「公序良俗違反性」は連続的に変化するので、デート商法が直ちに公序良俗違反となるわけではないとの指摘もある⁽¹⁵⁾。さらに、デート商法における公序良俗無効の判断は、意思表示の不存在・瑕疵及び消費者契約法4条の取消権等と連続的に理解されるものであると思われるとするものもある⁽¹⁶⁾。

一方、デート商法に公序良俗違反性を認める説は、デート商法は、公序良俗違反の一類型である「暴利行為の」延長線上において判断できると考え⁽¹⁷⁾、「不公正取引方法型の暴

利行為」と捉える⁽¹⁸⁾。暴利行為とは、「他人の窮迫・軽率・無経験を利用し不当な利益を得ることを目的とする行為」であるとされ、これはすでに学説・判例上、公序良俗違反の重要な一類型と位置付けられている⁽¹⁹⁾。暴利行為では、一方の当事者が客観的に過大な利益を得ること（対価的不均衡）と、当事者の主観的な事情（契約締結過程における諸事情）により「暴利性」が判断されるが⁽²⁰⁾、さらに、近年は消費者保護に関して、契約締結に至る勧誘行為の不当性を重視して、公序良俗違反と認める事例が増えてきたとして、このような類型が、前述の「不公正取引方法」型暴利行為と呼ばれている⁽²¹⁾。

4. おわりに

本判決は、Y1の勧誘行為（いわゆる「デート商法」）に違法性を認めるが、契約自体は公序良俗違反ではないとして、本件売買契約そのものは有効とした。その理由として、本判決では、原告が契約内容を十分に理解しているということを挙げ、それゆえ「公序良俗に違反し直ちに無効になるということは困難」であるという。

しかし、いかなる認定事実をもって原告が「十分に理解して契約」したのか判決文からは明らかでないし、契約内容の理解度が、公序良俗違反性に影響するとする判旨には首肯し難い⁽²²⁾。

さて、類似裁判例を概観すると、デート商法における被害者の救済としては、勧誘行為による精神的損害を理由に慰謝料請求を認めるか、支払った金銭自体を損害としてその賠償を求めることで、実質的な被害者救済を図るのが一般的である。

しかし、被害者を救済する方法としては、むしろ、当該契約を解消することで、契約の拘束力から被害者を解放するのが最も適切なのではないだろうか。本判決でも、確かに、デート商法的勧誘を行ったY1に対する慰謝

料請求は認められたものの、投資用マンション売買契約⁽²³⁾及びこれに係る金融機関への借入金債務は残存したままであり⁽²⁴⁾、実質的な被害者救済にはならないと考える⁽²⁵⁾。

そもそも、民法90条は、消費者契約の公正性の確保のために大きな役割を果たしてきており、消費者にとって著しく不利益な契約から、消費者を解放するための法的根拠として適用されてきたとされる⁽²⁶⁾。その際には、当該契約内容だけではなく、契約締結過程における事業者側の行為態様までも公序良俗違反の判断要素として考慮されてきた。近時の判例では、いわゆる暴利行為論における「相手方の窮迫、軽率、無経験に乗じて」という要件を緩和して、状況や地位の利用などを考慮したものが現れ、「著しく不当な利益を博する行為」という要件と相まって、総合的かつ比較的柔軟に民法90条の適用を導いているとの指摘もある⁽²⁷⁾。

デート商法は、相手方の恋愛感情等を利用する不当かつ不公正な取引方法であることに異論はないであろう。特に、本件のような婚活サイトを利用した勧誘は、結婚への期待感につけ込んだ、より悪質な勧誘方法といえよう。結婚を意識している相手に対し、結婚をほめかして行う勧誘行為は、勧誘された契約の締結に抗うことのできない人間関係を構築した上で、これを濫用しているといえ、人格権侵害にもなる不誠実かつ不公正な行為といえる。したがって、本件もまた公序良俗違反の一類型として位置付ける余地があったのではないかと考える⁽²⁸⁾。

現在、内閣府消費者委員会の消費者契約法専門調査会において、消費者契約法の改正に向けた新たな議論がなされているところである。同調査会では、重要論点の1つとして、消費者契約法による取消しを導く勧誘行為として、「合理的な判断をすることができない事情を利用して契約を締結させる類型」の導入が検討されている⁽²⁹⁾。そのなかでも、と

りわけ、デパート商法における典型的な手法を想定して示された規定案が消費者契約法4条3項（困惑による取消し）4号として、以下のように提案されている。

「当該消費者を勧誘に応じさせる目的で当該消費者に接触して当該消費者との間の密接な関係を築いた上で、殊更に当該消費者契約を締結することが当該関係を維持するために必要であるとおもわせるような言動をするこ
と」⁽³⁰⁾

その他、本件のような消費者被害を救済するためには、デパート商法だけではなく、消費者の無知・軽率あるいは未経験などにつけ込んで行われる、いわゆる「つけ込み」型勧誘の公序良俗違反性について、検証していく必要もあるかと思われるが、今後の立法的解決にも期待したい。

注

- (1) 国民生活センター報告「婚活サイトなどで知り合った相手から勧誘される投資用マンション販売に注意!! ハンコを押す相手はシンジラレマスク」(2014年1月23日公表) http://www.kokusen.go.jp/pdf/n-2014123_2.pdf (最終アクセス日2017年5月1日)
- (2) 本判決の評釈として、すでに以下のものがある。村上裕「判批」金沢法学58巻2号(2016年)89頁
- (3) 本件控訴審の評釈として、以下のものがある。金山直樹「判批」民事判例13(2016年)84頁、高尾英弘「判批」現代消費者法34号(2017年)110頁。
- (4) 控訴審でも、本件金融機関の責任は認められることなく控訴棄却となった(確定)。すなわち「……本件取引の過程で、控訴人の意思決定に瑕疵が生じ得る状況があり、被控訴人において控訴人に対する本件取引の実態に即した説明と配慮が求められる場面があったといえなくもない。」としながらも、「被控訴人が……本件消費貸借契約の締結手続の代行等を委託したことを認めるに足りる証拠はなく、……違法な勧誘行為について、

被控訴人が知っていたとも認められない。」として、「本件取引の過程において、控訴人の意思決定に瑕疵が生じ得る状況があったとしても、本件において、被控訴人に、本件消費貸借契約の内容を説明するなどの通常求められる説明以上に本件取引の実態に即した説明等の措置が求められていたとはいえないというべきである。」から「控訴人主張の違法行為(説明義務違反)は認められない。」

- (5) 判例評釈等として以下のものがある。辰巳裕規「判批」消費者情報478号(2017年)28頁、金山直樹「契約締結補助者の理論—その2(ロイズ=スルガ銀行事件に寄せて)—」同志社法学68巻7号(2017年)141頁。
- (6) 以下のような判例紹介がある。金子寛司「いわゆるデパート商法によりマンション購入契約をさせられたとする買主の損害賠償請求が一部認容された事例」RETIO.97号(2015年)90頁。また、本件における勧誘者勤務先、不動産会社、金融機関はいずれも裁判例①と同じ事業者であるし、本稿判決も不動産会社及び金融機関は同じ事業者であった。
- (7) 判例評釈としては、以下のものがある。尾島茂樹「判批」判評614号7頁(判時2066号169頁)。鹿野菜穂子「判批」金判1336号(2010年)158頁。中田邦博「デパート商法の公序良俗違反性とクレジットの既払金返還請求」消費者法判例百選(2010年)84頁。得津昌「判批」北大法学論集61巻2号(2010年)148頁。
- (8) 多くの評釈があるが、さしあたり、谷口園恵「判解」最高裁判所判例解説民事編平成23年度(2014年)685頁、堀天子「判批」金判1383号(2012年)8頁、島川勝「判批」法律時報84巻9号「(2012年)100頁、都築満雄「判批」新・判例解説Watch11号(2012年)87頁、川地宏行「判批」私法判例リマークス45号(2012年)22頁、深川裕佳「判批」法律時報85巻8号(2013年)114頁、角田美穂子「判批」民商法雑誌147巻6号(2013年)517頁、拙稿「判批」尚綱学院大学紀要64号(2012年)115頁。
- (9) 判例評釈としては、以下のものがある。熊谷士郎「発達障害者に対するデパート商法」消費者法判例百選(2010年)16頁、野口恵三「判批」NBL803号(2005年)64頁。
- (10) 貴金属販売等の従来のデパート商法では、勧誘者

の勤務先が販売会社であることが多いが、投資用マンション事例の場合、勧誘先と販売先が別の事業者であるということが特徴といえよう。また勧誘者及び勧誘者の勤務先と不動産販売会社との関係性は、不明な点が多い。

- (11) 同様の指摘をするものとして、辰巳・前掲 5 29頁、大塚隆「投資マンション被害—デット商法—」現代消費者法34号（2017年）13頁。
- (12) 得津・前掲 7 132頁。
- (13) 村上・前掲 2 102頁。
- (14) 角田・前掲 8 535頁。
- (15) 尾島・前掲 7 174頁。
- (16) 得津・前掲 7 132頁。
- (17) 中田・前掲 7 85頁。
- (18) 鹿野・前掲 7 159頁。
- (19) 大審院判決昭和 9 年 5 月 1 日（民集13巻875頁）、我妻栄「民法講義 I」（岩波書店 1934年）274頁。
- (20) 大村敦志「新基本民法 1 総則編」（有斐閣 2017年）91頁。
- (21) 鹿野・前掲 7 159頁。
- (22) 村上・前掲 2 103頁（脚注 8）も、こうした理由付けは、最近の公序良俗違反の傾向に沿わないと批判する。
- (23) 本件では、被害者（原告）は幸いにも、このような商法に気付くのが早く、売買契約についてはクーリングオフの意思表示をすることができた。その後、不動産会社との間で和解が成立している。投資用マンション販売の事件では、実際には、デット商法的勧誘をした者とは別人格の不動産業者と売買契約を締結するため、勧誘者（及びその使用者）だけではなく、実際の契約相手方である不動産会社の責任等についても検討する必要があるだろう。果たして、不動産業者が、デット商法的勧誘にまったく関係ないといえるだろうか。

勧誘者の勧誘行為により、当該不動産の売買契約が成立している点にかんがみて、当該不動産会社の責任を「契約補助者の理論」として考察をするものとして、金山・前掲 5 参照。

- (24) 本件の不動産売買契約と融資契約は、原審・控訴審で認定されるように、経済的にも実質的にも密接な関連性がある。そもそも本件売買契約がなければ、本件融資契約を締結する必要はなく、融資契約が成立しなければ、売買契約は無条件で解

約になるという事情も認定されている。本判決は、このような両契約の複合的状況につき最判平成23年10月25日（裁判例⑥上告審）の判枠組みを採用しているので、本件売買契約が無効となり、上記最判で言うところの「特段の事情」が本件で認定されれば、融資契約も消滅する可能性がある。

- (25) 借入金債務の消滅が叶わないとなると、被害者救済のため次に考えられるのは、金融機関の被害者に対する不法行為責任である。本件控訴審では、本件融資契約締結に際して、本件の投資用マンション契約がいわゆるデット商法的勧誘行為であることや、当該不動産投資の将来的利回りについて適切な説明、情報提供がされなかったことを理由に金融機関の不法行為責任が問題とされた。
- (26) 鹿野菜穂子「消費者と民事法」中田邦博・鹿野菜穂子編『基本講義 消費者法第 2 版』（日本評論社 2016年）26頁。
- (27) 長尾治助・中田邦博・鹿野菜穂子編『レクチャー消費者法 第 5 版』（法律文化社 2013年）〔鹿野菜穂子〕78頁
- (28) 勧誘方法等の契約締結過程における規制の問題は、錯誤で処理するべきであると見解もある。平野裕之「消費者取引と公序良俗」椿寿夫・伊藤進編『公序良俗違反の研究』（日本評論社 1995年）320頁。
- (29) これまでの消費者契約法専門調査会における経緯や今後の展開等について、宮下修一「合理的な判断をすることができない事情を利用した契約の締結」法律時報88巻12号（2016年）37頁参照。
- (30) 第31回消費者契約法専門調査会における議事録及び資料 2 を参照
http://www.cao.go.jp/consumer/kabusoshiki/other/meeting5/doc/170113_shiryou2.pdf
（最終アクセス日2017年 5 月18日）