

2023年 第4回勉強会 補助レジユメ

2023年9月19日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外

(18:30~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介

グラドルール等の

確認

- グラドルール
- Q&A・フィードバック

勉強会

(オンライン+リアル)

(19:10頃まで)

- 「リースバック形態の取引につき不法行為責任が認められた判決」外について
- (2022.2.28判決 東京地裁 R1(ワ)第12477号【一部認容・一部棄却】)

懇親会 (19:30頃から)

- 開催します

基本理念と目的

■ 基本理念

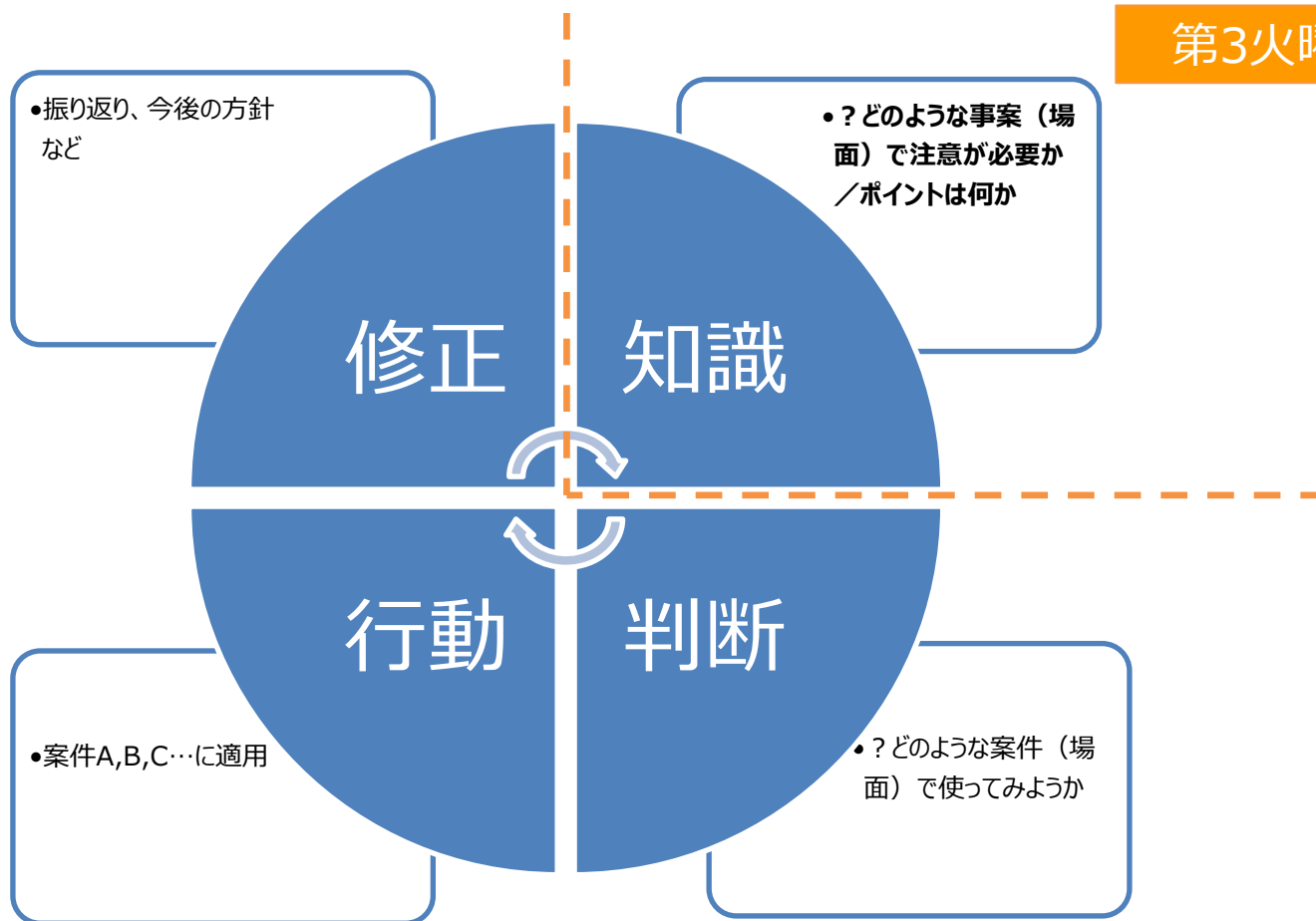
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

第3火曜会のコンセプト

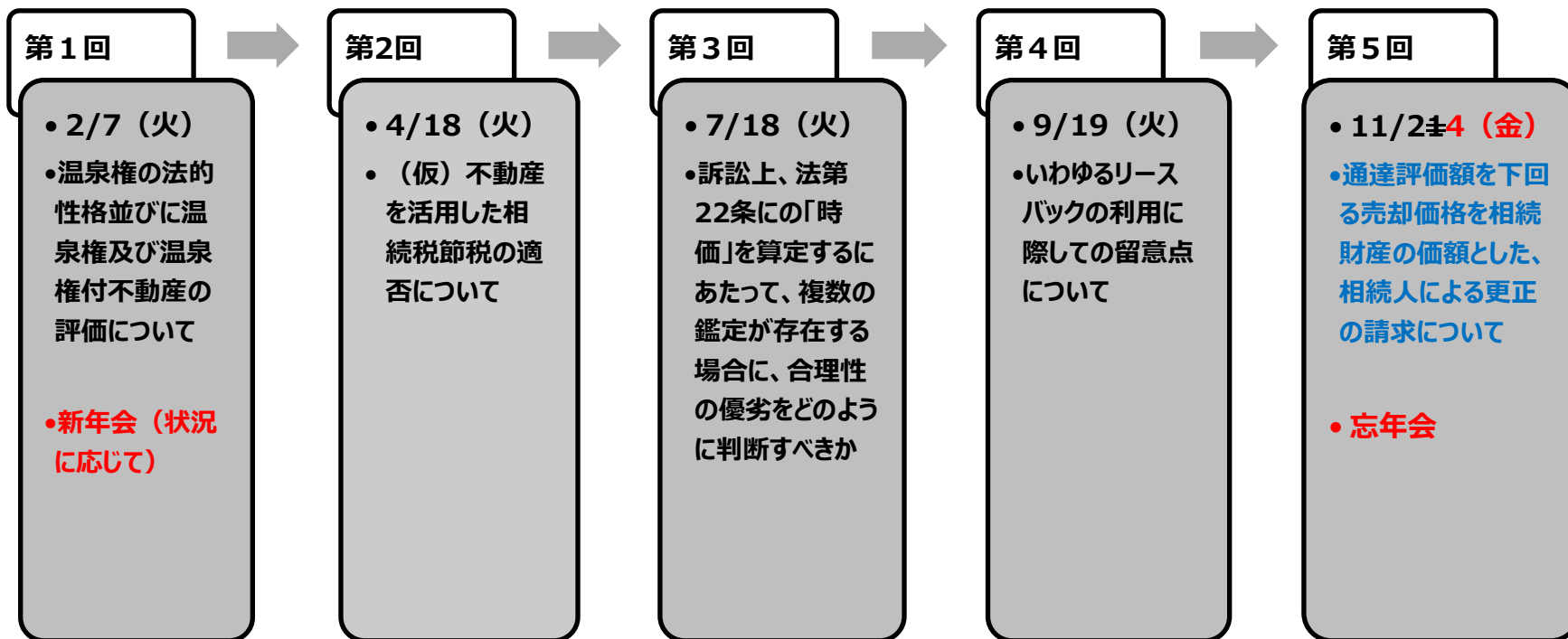
第3火曜会



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2023年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3火曜日 (2月のみ変則開催) を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

2023年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日程	2/7 (火)	4/18 (火)	7/18 (火)	9/19 (火)	11/2 4 ⁴ (金)
勉強会	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分
懇親会	19時30分～ (新年会)	19時30分～	19時30分～	19時30分～	19時30分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★勉強会はオンライン+リアルのハイブリッド形式にて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

グラドルール (ハイブリッド版)

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 他人の発言を尊重する (否定しない)
- 積極的な発言を歓迎します！
- SNSへの写真投稿はOK
- 禁止事項
 - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
 - ✓ スマホ (マナーモード)
 - ✓ 録画

Q&A、フィードバック (ハイブリッド版)

□ Q&A

- ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。

□ フィードバック

- ✓ フィードバックが大切だと考えています！
- ✓ お一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上、ご協力をお願いいたします。

(目次)

0

- **本日の流れ**

1-3

- **補足説明**
- **Summary (事案の概要、論点など)**
- **事例研究**

4

- **まとめ (今回のポイント)**

0.なぜ、今回のテーマを選んだのか？

- リースバックについては、近年報道等でも頻繁に見かけるようになり、今後、実務においても、ご相談・セカンドオピニオンなどが増加していくと思われる。
- そこで、今回、リバースモーゲージとの相違点なども含めて、利用上の注意点等について確認しておきたいと考えたから。

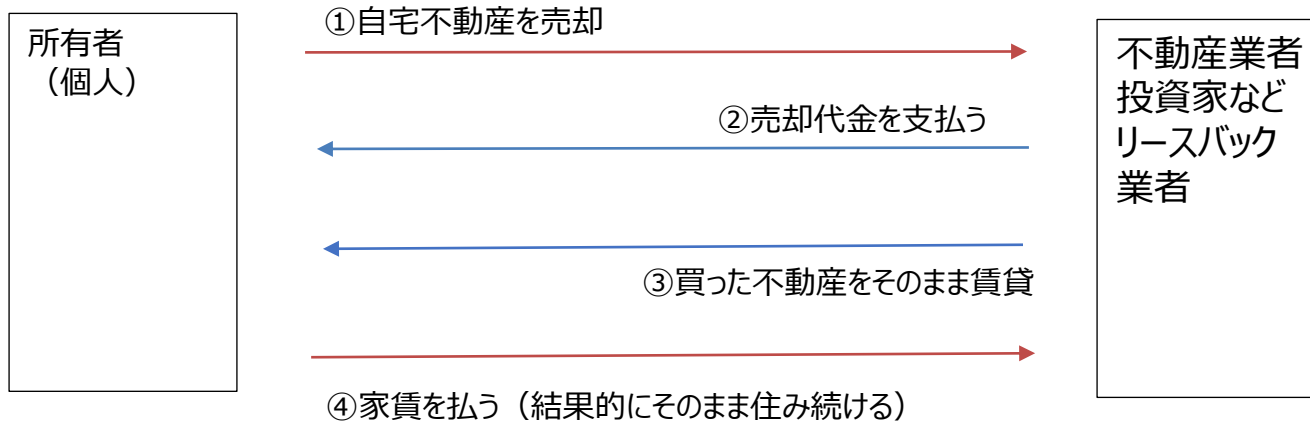
①主要論点

- (補足-1) リースバックとは (リバースモーゲージとの相違点)
- (補足-2) 国交省「住宅のリースバックに関するガイドブック」について
 - ✓ 同 検討された留意点をまとめた検討内容について
- 裁判事例研究
 - ✓ 事案の概要等
 - ✓ 裁判所の判断
- まとめ (今後の注意点について)

(補足説明-1)

■ リースバックとは何か

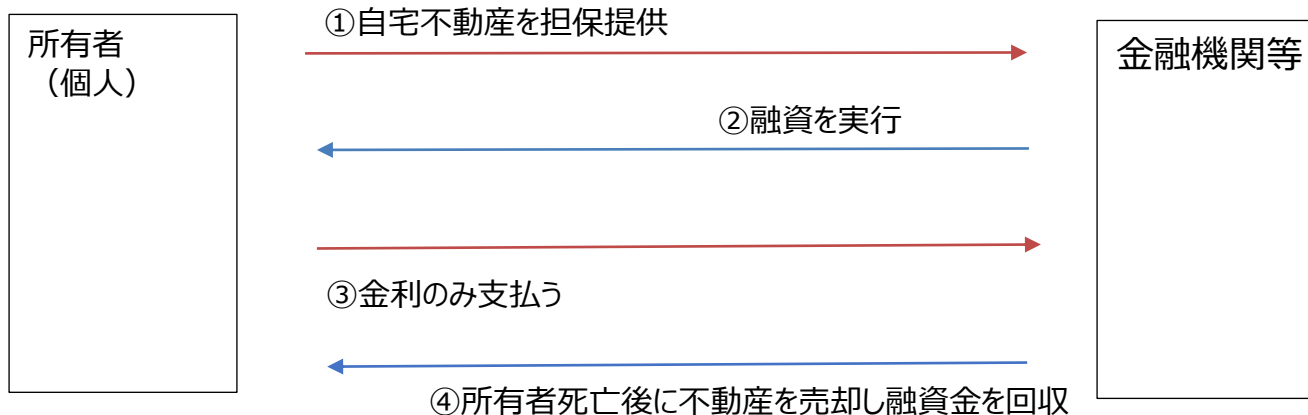
自宅など所有権のある不動産を第三者（主に不動産会社や投資家）に売却して、売却先と賃貸借契約を締結することで同じ物件に住み続けることができる仕組み。



(補足説明-1)

■ 類似商品であるリバースモーゲージとは何か

自宅など所有権のある不動産を担保に金融機関から融資を受け、生存中は金利のみを支払い、死亡した時点で不動産を売却して融資額を完済する仕組み。



(補足説明-1)

■ リースバックの目的（わざわざなぜこんなことをするのか）

- ・ **自宅にそのまま住み続けながらまとまった資金調達をしたい**
 - 老後の生活資金
 - 相続問題の解消（空家問題の解消、子供に不動産を残さない、均等に分ける）
 - 住宅ローンの解消
 - 突発的な資金需要が生じた（経営する会社が危なくなった、子供の進学資金等）
- ・ **でも引っ越したくはない**
 - 住み慣れたところを離れたくない
 - 世間体が気になる
- ・ **将来買い戻せる可能性がある**
 - 資金に余裕ができれば買い戻せる（大手はほぼこの特約を付けている）
 - 賃貸ではなく持ち家志向がある

(補足説明-1)

■ リバースモーゲージと比較したメリットデメリット

商品（相手方）	メリット	デメリット
リースバック →不動産を売却 （売却先は不動産業者等）	<ul style="list-style-type: none"> ・多額の現金を得ながら、引っ越しの必要がない ・短期間で資金を得られる ・自分が死んでも配偶者が賃借権を相続できる。 ・借金ではないため安心 ・<u>建物修繕費、固定資産税がかからなくなる</u>（契約により建物修繕費を負担するケースもある） 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>不動産の所有権を失う</u> ・家賃を払うため月々の支払いはいままでよりも必ず大きくなる ・<u>売主が素人、買主がプロのため、買主が儲かる仕組みになりやすい</u>（売買価格が低くなり、家賃が高くなる） ・買い戻せた場合の金額も売った金額より高くなる ・家賃を払えなくなったら当然出ていかなくてはならない
リバースモーゲージ →不動産を担保にお金を借り、死亡後売却の上完済 （相手は銀行等）	<ul style="list-style-type: none"> ・多額の現金を得ながら、引っ越しの必要がない ・短期間で資金を得られる（月々もらうことも可能） ・自分が死んでも配偶者が契約を引き継げる（一部例外有り）。 ・<u>不動産の所有権を失わない</u> ・借金元本の返済はなく月々利息のみの支払いなので月々の支払いは多くない 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産を担保として提供する ・あくまで借金である ・<u>建物修繕費、固定資産税はいつも通りかかる。</u> ・<u>生存中に不動産価格が下落したら融資額の見直しが生じる（不動産価格変動リスクを負う）。</u> ・変動金利のみのため金利上昇リスクがある ・融資限度額を使い切り金利が払えなくなったら当然出ていかなくてはならない

(補足説明-2)

住宅のリースバックに関するガイドブック

「リースバックガイドブックの作成に際しての検討会での検討内容について」

令和4年6月24日国土交通省公表

- ・高齢者世帯を中心に住み替えや建て替えの資金の確保等を目的として、リースバックを活用した不動産取引が徐々に増加傾向。
- ・このような取引は、多様なライフスタイルの実現や既存住宅流通市場の活性化、空き家の発生防止等につながるものとして期待される一方で、契約内容や将来の収支計画について、消費者の理解が不十分なままでリースバック契約を締結したこと等を理由としたトラブル事例も見られる。
- ・国土交通省では、こうした状況を踏まえ、住宅のリースバックに関するガイドブックを取りまとめた。
- ・本ガイドブックは、実際の事例を踏まえ、リースバックの主な特徴、リースバックの利用例及びトラブルの例並びに消費者がリースバックを利用する際のポイント等を整理したもの。

(補足説明-2)

リースバックの主な特徴

- ・住み慣れた自宅に住み続けながら一括で資金を受け取れるが、通常の売却や融資等と比較・検討することが重要
- ・所有に伴う固定資産税等の支払いは不要だが、家賃等の支払いが生じる
- ・自宅が自分の持ち物ではなくなり、自由に設備を改変・設置したり、契約の内容によっては希望通りの期間住み続けたりできるとは限らない
- ・広告等で買い戻せると表示される場合もあるが、契約条件等に注意

想定されるリースバックの利用例

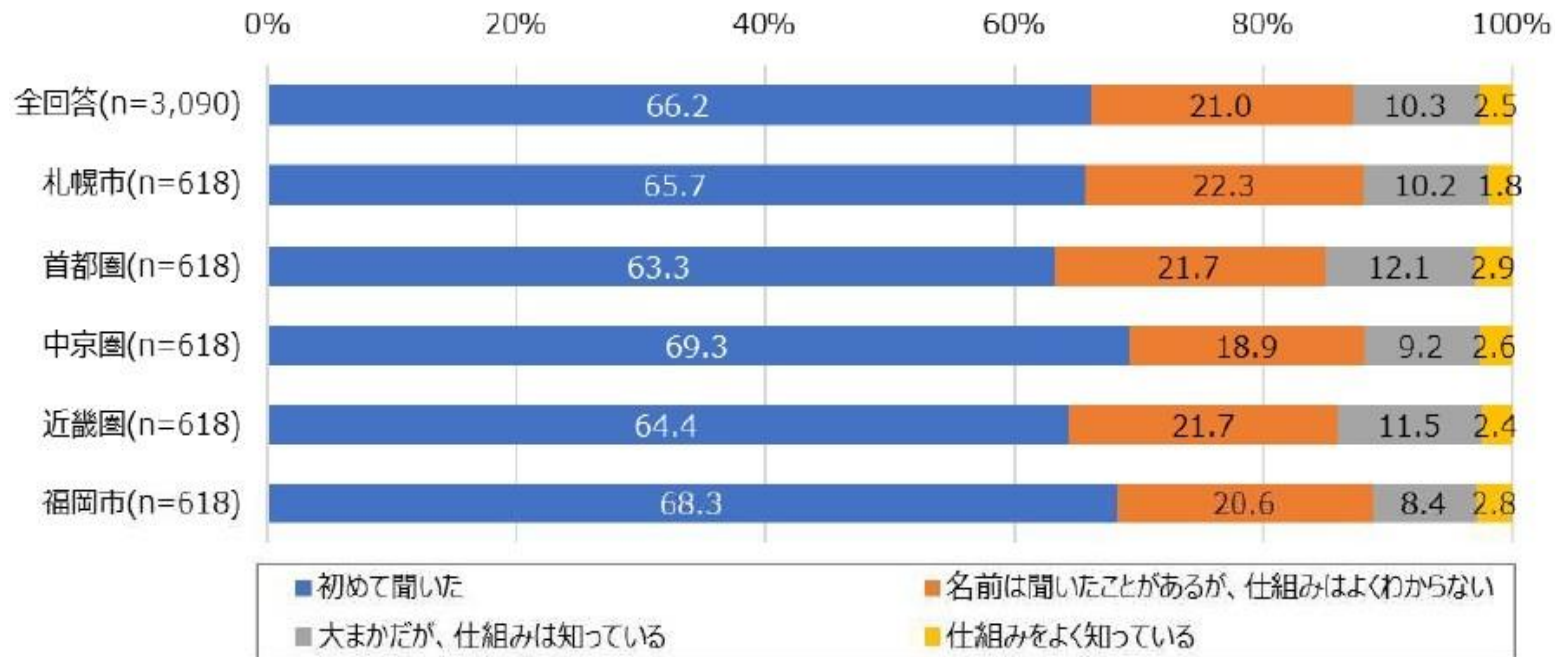
- ・高齢者施設への住み替えに利用
- ・実家の建て替え資金の捻出に利用

(補足説明-2)

『リースバック』に関する現状分析について

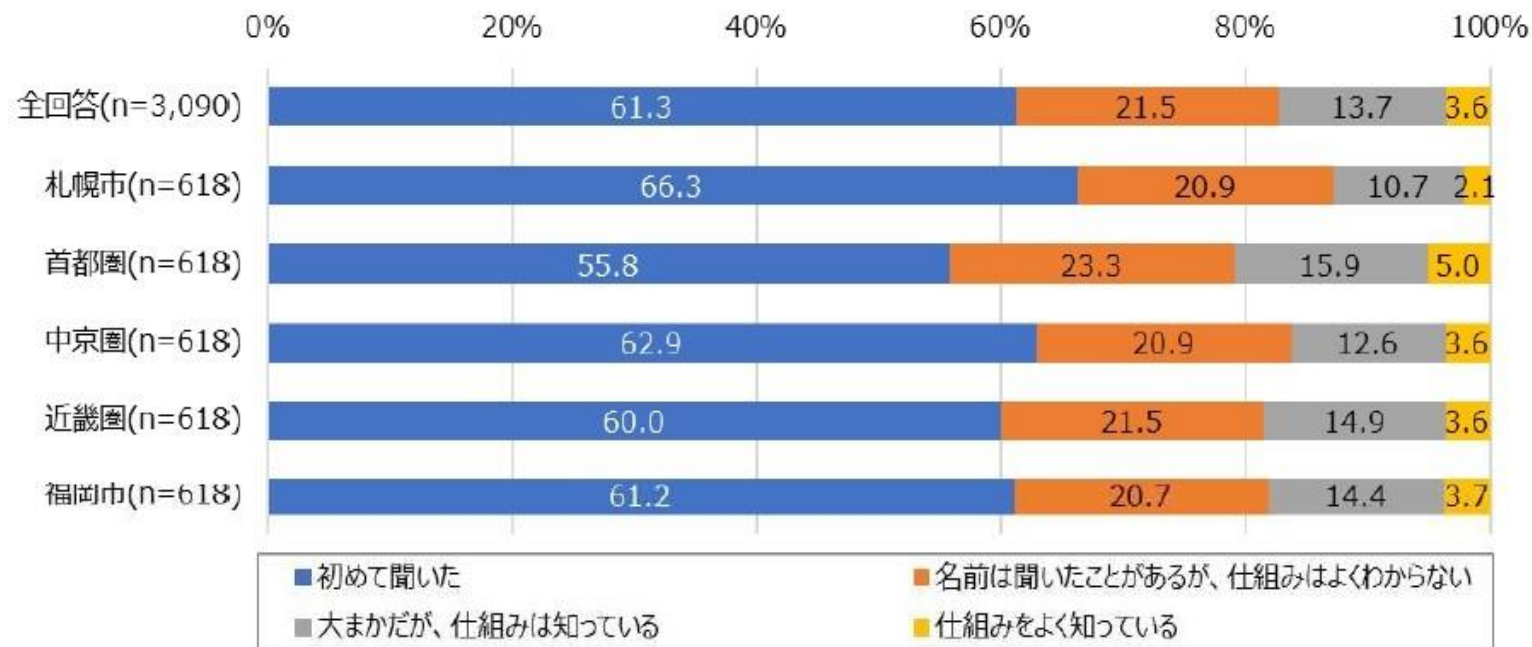
○国土交通省「令和3年度リースバックに関する消費者アンケート調査結果」

「リースバック」への認知度



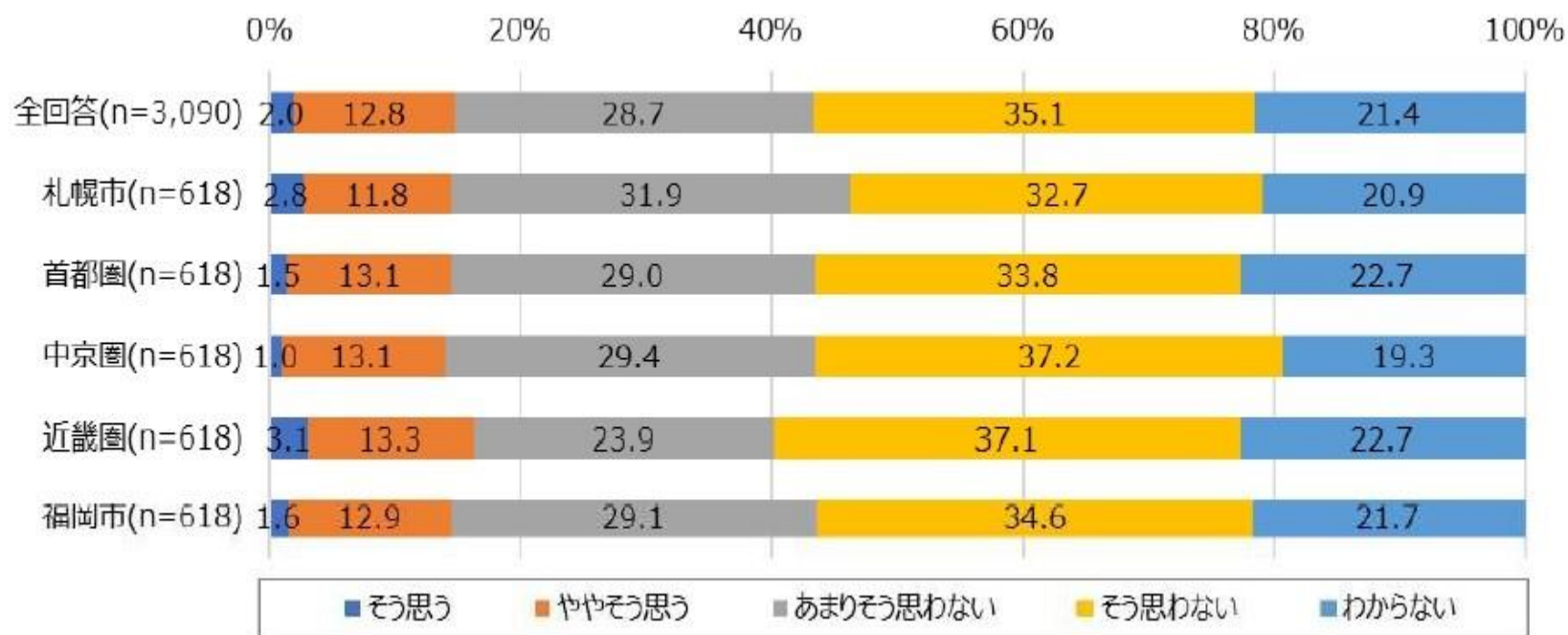
(補足説明-2)

「リバースモーゲージ」の認知度



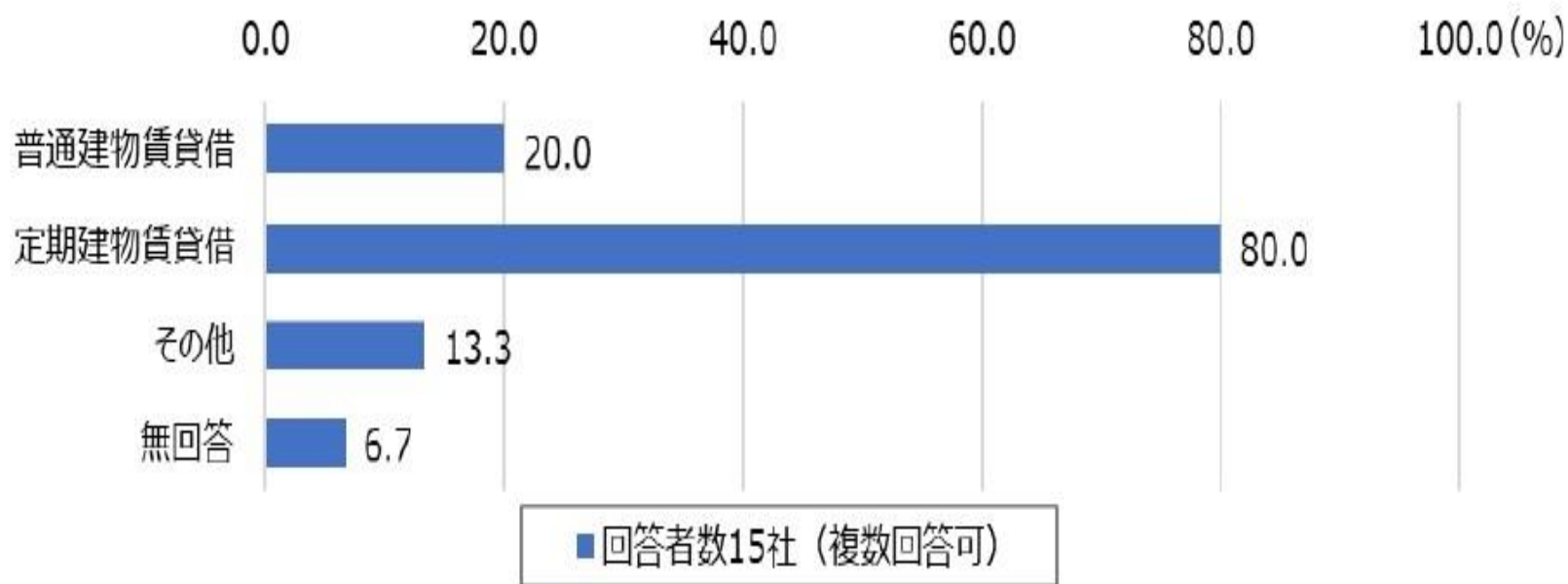
(補足説明-2)

『リースバック』の利用意向



(補足説明-2)

○国土交通省「令和2年度リースバック事業者に対するアンケート調査結果」
「締結している契約の種類」



(補足説明-2)

「貴社が算出する買取価格の周辺相場に対する割合」



(補足説明-2)

リースバックにおけるトラブル事例とポイント

- ・不動産業者・金融機関など複数の事業者にご相談し、自分のライフプランにあった条件・手法を選ぶ
- ・営業トークを鵜呑みにしない。リースバックでは、家を売却する「不動産売買契約」を結ぶことになることから、宅建業法に基づくクーリング・オフは宅建業者への売却の場合は適用されず、また、違約金が設定されており解約に多額の資金を要するケースも多い。

【強引な勧誘で契約してしまった】

【解約したいが契約書が手元になく、家族も契約内容が確認できないケース】

(補足説明-2)

リースバックにおけるトラブル事例とポイント

- ・リースバックは、「毎月賃料を支払うことで」住み続けられる契約であり、最初に一括で資金を受け取るが、**受け取った資金から毎月の賃料を払い続ける場合、いずれ底を突く可能性がある**。また、契約の途中で賃料が増額されて資金が不足する可能性についても確認すべき。契約をする前に、「売却で受け取る金額」と、「数年かけて賃料として支払う金額」とでは、どちらが高いかを消費者は自ら計算して比較しておくことが重要。

【契約締結後に、賃料が、数年で売却価格を超えることを認識したケース】

【契約締結後に、賃料は変動することがあると後日認識したケース】

(補足説明-2)

リースバックにおけるトラブル事例とポイント

- ・提示されている売却価格について、複数の事業者に聴取する。
【著しく低額な代金で売却したケース】
- ・買戻しは「当然の権利」ではない。「いつまでに」「いくらで」買い戻せる条件なのか等、契約前に確認する。
【買い戻そうとしたが出来なかったケース】
【買戻し価格を、売却価格の5倍近く設定されたケース】
- ・自分が望む期間、本当に住み続けられる契約なのか、更新・再契約の条件など契約書の記載を確認する。
【当初の認識と、実際の賃貸借条件が違い、消費者が住み続けられなくなったケース】

(補足説明-2)

リースバックにおけるトラブル事例とポイント

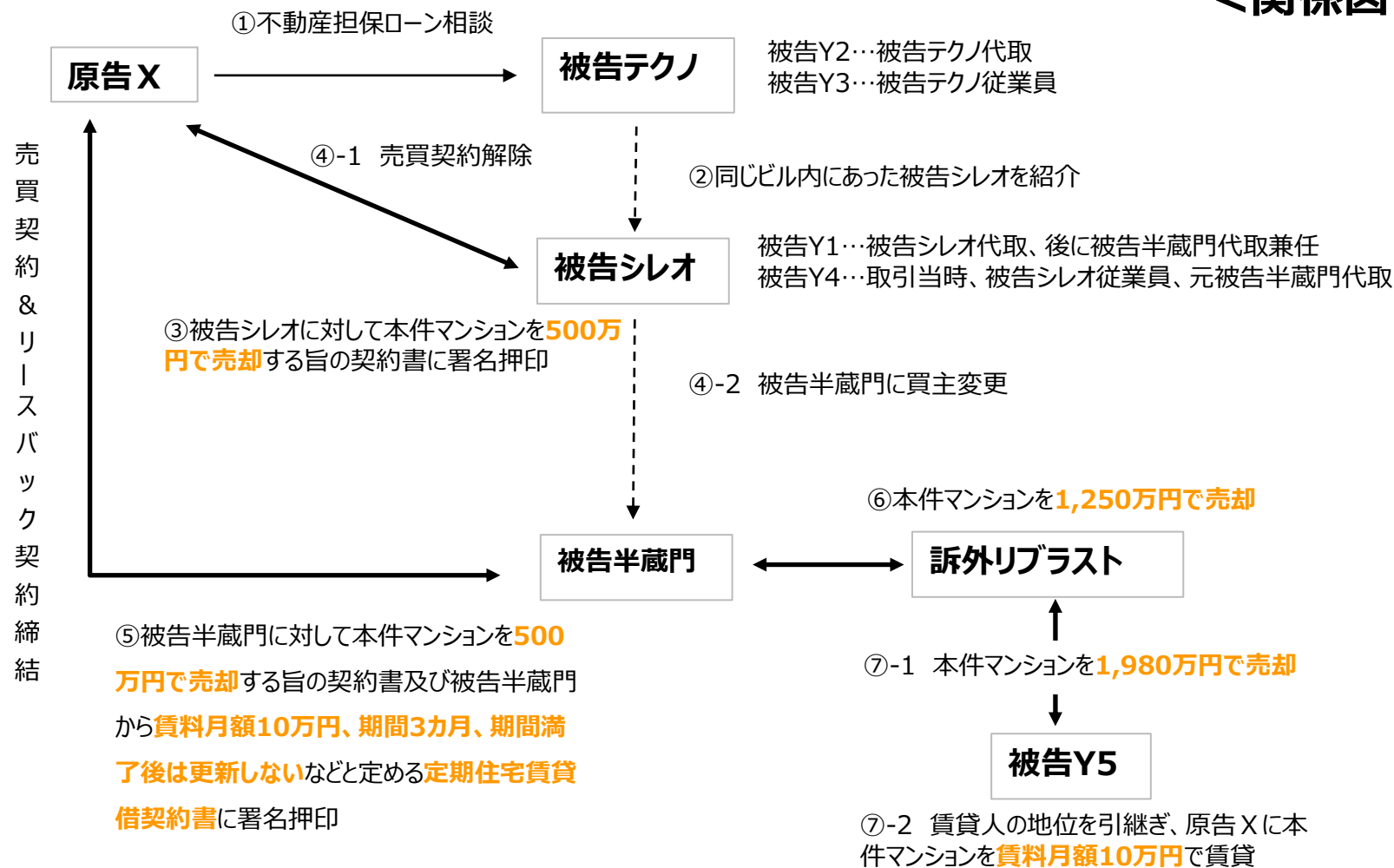
- ・リースバック期間中に、設備が壊れたら直すのは利用者・事業者のどちらなのか。利用者の好きのように修繕等をしていいのか。等を確認する。利用者が途中で亡くなった場合に、家族・親族等が原状回復費用を請求される場合があることに注意。

【太陽光発電設備の設置を契約したら、大家にキャンセルを求められたケース】

【賃貸借契約に基づき親族が原状回復費用を請求されたケース】

② 事案の概要等

<関係図>



② 事案の概要等

● 事案の概要

本件は、原告が、被告らは共謀して原告の所有不動産をだまし取ったとして、主位的に被告らに対し、不法行為等に基づき、不動産価値相当額、慰謝料等の損害賠償を求め、予備的に被告に対し、不当利得金の返還を求める事案である。

②事案の概要等

● 当事者

原告 X …80歳、本件マンションを単独所有。本件マンションに一人暮らし。年金以外に見るべき収入なし。〇〇信金借入金約217万円あり。本件マンション管理費約207万円を滞納し、管理組合を債権者とする強制競売開始決定がなされ、本件マンションを差押えされた。

- 被告株式会社シレオ（以下、被告シレオ）：宅地建物取引業を目的とする会社
- 被告 Y 1：株式会社シレオ代表取締役（H30以降、被告半蔵門の代表取締役兼任）
- 被告株式会社テクノプロパティ（以下、被告テクノ）：不動産に関するコンサルティング等を目的とする会社
- 被告 Y 2：株式会社テクノプロパティ代表取締役
- 被告 Y 3：被告テクノの従業員
- 被告株式会社半蔵門不動産（以下、被告半蔵門）：宅地建物取引業を目的とする会社
- 被告 Y 4：株式会社半蔵門不動産代表取締役（取引当時、被告シレオの従業員）
- 被告 Y 5：現在の本件マンション所有者

※被告シレオ、被告テクノ、被告半蔵門、被告 Y 1、被告 Y 2、被告 Y 3 の6名を併せて、「被告シレオら」という。

② 事案の概要等

● 経緯

年月	内容
H28.8.29	本件マンションの管理組合を債権者として、東京地裁の強制競売開始決定を受け、本件マンションの差押えがなされる。
H28.8頃	原告X、被告テクノを差出人とする、競売中の物件等を対象に不動産担保ローンを勧誘する旨の郵便はがきを受領。
H28.9.23	原告X、被告テクノの事務所を訪れ、不動産担保ローンの相談→応じた被告Y 2から競売手続により本件マンションを失う危険がある旨言われる。
H28.9.26	原告X、再び被告テクノの事務所訪問。被告Y 3の案内で同じビル内にあった被告レシオ事務所に行く。被告3及び被告Yの説明を受け、売却希望価格500万円とする不動産売却申込書、被告シレオに対して本件マンションを500万円で売却する旨の区分所有建物売買契約書に署名押印
H28.9.30	原告X、被告シレオより本件マンションの売買代金の一部名目で15万円受領

② 事案の概要等

● 経緯

年月	内容
H28.10.20	<p>原告X、被告Yの説明を受け、本件マンションにつき、売買契約を合意解除する旨の解除証書、被告半蔵門に対して本件マンションを500万円で売却する旨の売買契約書、被告半蔵門から賃料月額10万円、期間3カ月、期間満了後は契約を更新しないなどと定める定期住宅賃貸借契約書に署名押印。</p> <p>同日、被告半蔵門は原告Xに対し、上記売買代金から公租公課や敷金礼金等を控除した残額約466万円を支払う。</p> <p>原告Xは受け取った売買代金から、信金借入金約217万円、滞納管理費約207万円、都税約24万円、司法書士費用約7万円、合計約456万円を支払う。</p>
H28.11.11	<p>原告Xと被告半蔵門は、上記定期住宅賃貸借契約を契約の更新がある旨の住宅賃貸借契約に変更。</p>
H28.11.17	<p>被告半蔵門は、訴外株式会社リブラストに本件マンションを1,250万円で売却。</p>
H28.12.11	<p>訴外株式会社リブラストは、被告Y 5に本件マンションを1,980万円で売却。同月28日付で所有権移転</p> <p>その後、原告Xは被告Y 5に賃料月額10万円を支払って、本件マンションに居住している。</p>

②事案の概要等

- 争点

争点1…被告シレオらの詐欺行為の有無

争点2…原告の損害

争点3…被告半蔵門の不当利得の有無（予備的請求）

② 事案の概要等

○当事者の主張（要旨）

内容	原告 X	被告 シェオラ
争点1	<p><詐欺行為の有無等></p> <ul style="list-style-type: none">・被告らは、共謀して、競売手続により本件マンションを失う危機に直面した原告 X をだまして、<u>市場価格よりも著しく低廉な価格で本件マンションを取得し、これを第三者に転売して利益を売ることを企図した。</u>・被告テクノは本件マンションを担保にして融資を行う意思がないのにこれがあるかのように装った。・被告 Y 2（被告テクノ代取）の説明により、原告 X は、<u>被告テクノから借り入れすれば本件マンションの所有権を失わずに済むと誤信した。</u>	<p><詐欺行為の有無等></p> <ul style="list-style-type: none">・本件マンションをだまし取る旨企図したことは否認する。・原告 X は被告 Y 2（被告テクノ代取）に対し 350万円の借り入れを希望したが、<u>原告 X は高齢であり、年金収入以外に見るべき収入がなかったため、融資の実行を断った上、本件マンションのリースバックを提案した。原告 X がこれに応じたので契約に至った。</u>

②事案の概要等

○当事者の主張（要旨）

内容	原告X	被告シレオら
争点1	<p><買戻しの合意について></p> <p>・被告Y3（被告テクノ従業員）及び被告4（被告シレオ従業員）は、原告Xが本件マンションを担保にして融資が受けられる旨誤信していることを知りながら、<u>買戻しが可能であるとして、融資用の必要書類と偽り、不動産売却申込書や被告シレオに対する売買契約書に署名押印させた。</u></p>	<p><買戻しの合意について></p> <p>・原告Xと被告シレオらとの間で、<u>本件マンションの買戻しの合意はなかった。</u></p>

② 事案の概要等

○当事者の主張（要旨）

内容	原告 X	被告 シレオら
争点1	<p>＜市場価格より低廉であったかについて＞</p> <ul style="list-style-type: none">・被告 Y 4 は都合により買主が変わったとだけ告げて、<u>原告 X を欺き、融資用の必要書類であると偽り、被告半蔵門との間の売買契約書及び賃貸借契約書に署名押印させた。</u>・その結果、原告 X は、<u>買戻しの方法によることもなく、市場価格と比較して著しく低廉な価格（500万円）で本件マンションを売却させられた。</u>	<p>＜市場価格より低廉であったかについて＞</p> <ul style="list-style-type: none">・本件マンションの売却価格500万円は同一マンションの<u>成約事例（800万円）、リフォーム費用を勘案して決定したものであり、市場価格よりも著しく低廉であったとはいえない。</u>・資金調達の都合で、本件マンションの買主を被告シレオから被告半蔵門に変更したい旨説明し、<u>原告 X の承諾を得た。</u> <p>＜賃貸借契約変更及び第三者への譲渡＞</p> <ul style="list-style-type: none">・定期賃貸借契約を通常の賃貸借契約に切り替えることを条件に、本件マンションの第三者への売却をしたい旨原告 X に申し入れたところ、<u>原告 X はこれに応じた。</u>

② 事案の概要等

○当事者の主張（要旨）

内容	原告 X	被告シオラ
争点2	<p>合計1,788万4,655円</p> <ul style="list-style-type: none">・本件マンション価格相当額1,980万円 – 受領済み代金15万円 – 原告の債務返済449万1,151円 = 1,515万8,849円・原告 X が被告半蔵門に対して支払わされた賃料計22万5,806円・精神的苦痛に対する慰謝料…100万円を下らない。・弁護士費用相当損害金…150万円	否認ないし争う。

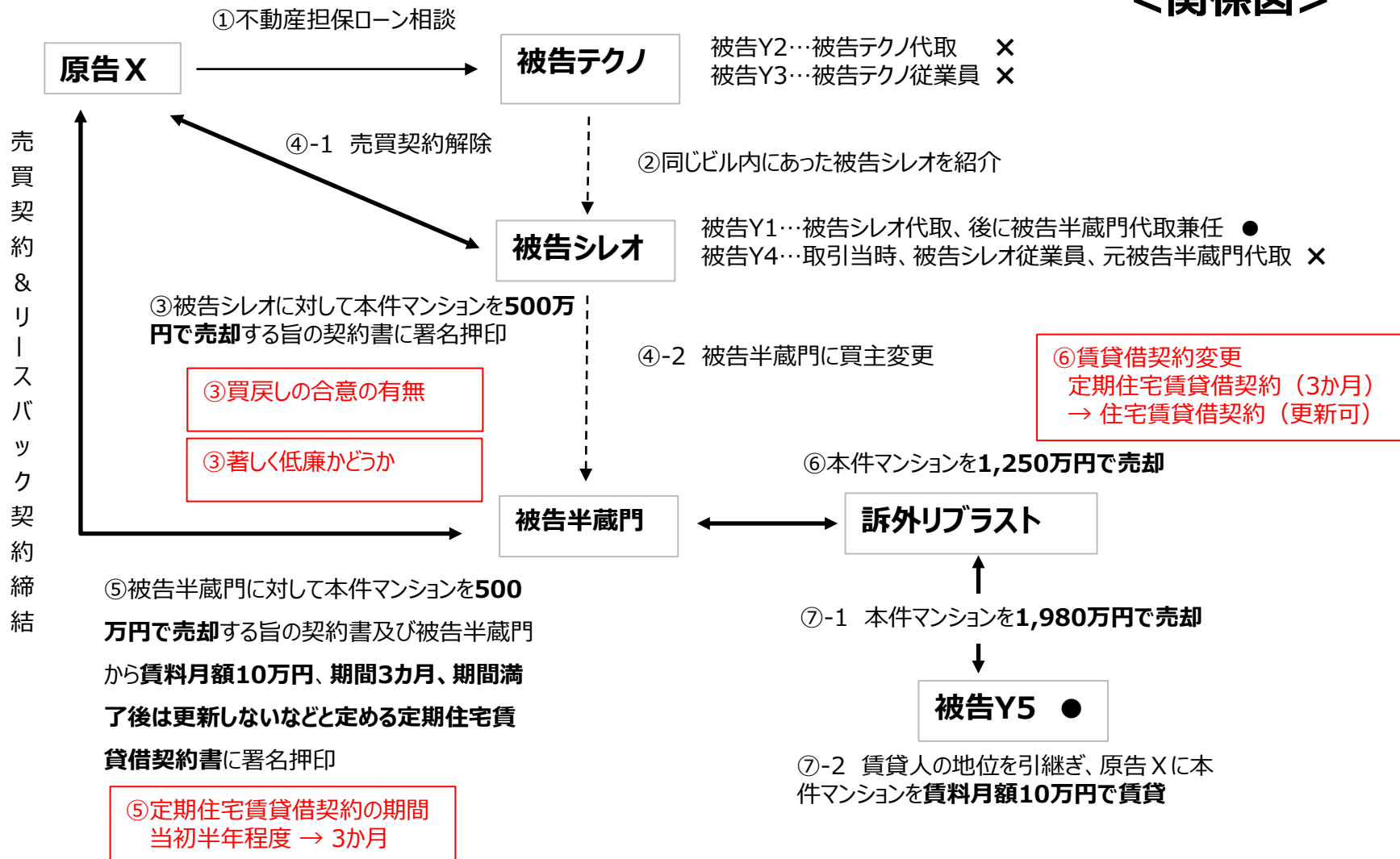
② 事案の概要等

○当事者の主張（要旨）

内容	原告X	被告シオラ
争点3 （予備的 請求）	<p>合計1,638万4,655円</p> <ul style="list-style-type: none">・被告らは、原告Xが本件マンション以外に居住することが困難であることを認識しながら、競売手続により本件マンションを失う危機に直面していた原告Xの不安を煽り、市場価格より著しく低廉な価格で、被告半蔵門との間で売買契約を締結させ、その結果、原告Xは本件マンションの所有権を失った。・仮に被告半蔵門が、同社代表取締役（被告Y4）の行為について損害賠償責任を負うとは認められないとしても、同契約は原告Xの窮状に乗じた暴利行為であり、公序良俗に反し無効である。・被告半蔵門は、法律上の原因なく、原告Xの損失の下に、弁護士費用以外の原告X損害相当を利得した。	否認ないし争う。

③ 裁判所の判断

<関係図>



③ 裁判所の判断

2 争点1(被告らの詐欺行為の有無)について

(1) 認定事実を踏まえた事情等

ア 融資を実行できないことについて

被告Y2は、融資を実行できない理由として、本件不動産が競売手続中であること、年金以外に見るべき収入がなく、年金を担保とした借入れもあったことを挙げるものの、このような事情は審査するまでもなく事前に明白であったことであり、融資不能の合理的な理由とはいえない。そもそも社内審査が行われたこと自体、裏付けがなく疑わしい。このような事情に照らせば、被告Y2は、9月22日の時点で、原告に対し、本件不動産を担保にして融資を行う意思がないのにこれがあるかのように装って不動産担保ローンを勧誘し、原告を、被告テクノプロパティから借入れをすれば、本件不動産の所有権を失わずに済むと誤信させたというべきである。

そして、このことが、原告を後の本件不動産の売買や賃貸借(リースバック)へと誘導するきっかけになったといえる。

被告 株式会社テクノプロパティ（以下、被告テクノ）：不動産に関するコンサルティング等を目的とする会社

被告 Y 2：株式会社テクノプロパティ代表取締役

③ 裁判所の判断

2 争点1(被告らの詐欺行為の有無)について

(1) 認定事実を踏まえた事情等

イ 買戻しの合意について

融資のはずが、本件不動産の売買や賃貸借(リースバック)になり、このように大きな方針の転換があった経緯として、被告シレオら及び被告Y4は、被告Y2と被告Y3が原告に対し、本件不動産の所有権を手放す代わりに賃貸借契約を締結し、賃料を支払ってそのまま続けて居住できるとして、リースバックを提案したところ、原告がこれに応じたので、被告Y4を紹介し、本件不動産の売却申込みを受け、売買契約の締結に至った旨、その際、原告は半年程度で本件不動産を買い戻すことを望んでいたものの、その買戻しの合意はなかった旨主張し、各人は同趣旨を供述する。

しかし、長年居住してきた本件不動産の所有権を失う危機に直面し、被告テクノプロパティの不動産担保ローンに頼った原告にとって、半年程度のリースバックは望んでいた内容ではないことが明らかであり、原告が上記のような提案にたやすく応じたとは考えにくい。また、後に原告は、受領した自身の上記申込書の控えに、「当方買戻し約束有」と付記したが、これは、被告Y3ないし被告Y4が買戻しを約したからこそ、原告は、区分所有建物売買契約書を交わしたとしても本件不動産の所有権を失わずに済むと考え、証跡を残すために書き入れたものとみるのが自然である。

被告 株式会社テクノプロパティ（以下、被告テクノ）：不動産に関するコンサルティング等を目的とする会社

被告 Y 3：被告テクノの従業員

被告 Y 4：株式会社半蔵門不動産代表取締役（取引当時、被告シレオの従業員）

③ 裁判所の判断

2 争点1(被告らの詐欺行為の有無)について

(1)認定事実を踏まえた事情等

ウ 市場価格より低廉であったかについて

被告シレオら及び被告Y4は、本件不動産の売買代金を500万円と合意した理由として、同不動産と同一建物内にある物件の売買代金が800万円であった(成約事例、乙A12)のに対し、本件不動産が経年劣化により室内のリフォームに相当額の費用を要するので、上記成約事例よりも低額になったのであり、本件売却価格が市場価格よりも著しく低廉であったとはいえない旨主張する。

しかし、原告との間で本件不動産の売買交渉を行った被告Y4は、上記成約事例が何なのか記憶に無く、乙A12を見たことがないと供述し(被告Y4本人調書19ページ)、同交渉に同席した被告Y3も、乙A12を本件訴訟が始まった後に見た旨供述しており(被告Y3本人調書16ページ)、その前提が極めて不確かである。本件不動産は、引き続き原告が居住し、室内のリフォームは行われないうまま、後に被告半蔵門不動産からリブラストに対して代金1250万円で売却され、更に被告Y5に対して代金1980万円で転売された。リフォームの不実施は、これら転売価格の決定に影響を及ぼさなかったのであり、上記被告らの主張は不合理というほかなく、ただちに採用し難い。

被告シレオないし被告半蔵門不動産に対する本件不動産の売買代金額(500万円)は、市場価格をリブラストへの売却代金額1250万円相当とみたとしても、これよりも著しく低廉なものであったと認められる。

③ 裁判所の判断

2 争点1(被告らの詐欺行為の有無)について

(1)認定事実を踏まえた事情等

ウ 市場価格より低廉であったかについて

被告 株式会社シレオ（以下、被告シレオ）：宅地建物取引業を目的とする会社

被告 Y 1：株式会社シレオ代表取締役（H 3 0以降、被告半蔵門の代表取締役兼任）

被告 株式会社テクノプロパティ（以下、被告テクノ）：不動産に関するコンサルティング等を目的とする会社

被告 Y 2：株式会社テクノプロパティ代表取締役

被告 Y 3：被告テクノの従業員

被告 株式会社半蔵門不動産（以下、被告半蔵門）：宅地建物取引業を目的とする会社

被告 Y 4：株式会社半蔵門不動産代表取締役（取引当時、被告シレオの従業員）

※被告シレオ、被告テクノ、被告半蔵門、被告 Y 1、被告 Y 2、被告 Y 3の6名を併せて、「被告シレオら」という。

③ 裁判所の判断

2 争点1(被告らの詐欺行為の有無)について

(1)認定事実を踏まえた事情等

工 9月28日以降の経緯について

原告は、狭小物件につき、事情の認識なく根抵当権設定仮登記をさせられたこと、被告Y4の指示により、認知症ではない旨の診断書を取得させられたことなど(認定事実(1)カ、ク)も、非常に不自然な経緯であった。

被告Y4：株式会社半蔵門不動産代表取締役（取引当時、被告シレオの従業員）

③ 裁判所の判断

2 争点1(被告らの詐欺行為の有無)について

(1)認定事実を踏まえた事情等

オ 定期住宅賃貸借契約書の期間について

10月20日、原告は、被告Y4に促され、被告シレオとの売買契約の解除証書、本件不動産の買主を被告Y4以外に役員や従業員の存在しない被告半蔵門不動産に変更した区分所有建物売買契約書、売買代金額が低廉であることをあえて弁解するかのような「売買価格に関する合意書」、9月26日の説明とは異なり、期間をわずか3か月とした定期住宅賃貸借契約書、期間満了日までの明渡義務を念押しするような「定期建物賃貸借契約についての説明」等、内容や作成目的が不自然ないし不合理な書面を、次々と作成させられた。(認定事実(2)ア)

10月20日に本件不動産の売買代金が支払われたものの、その額は上記ウのとおり著しく低廉なものであり、信金借入金や本件管理費等の清算後に原告の手元に残ったのは、500万円のうち100万円程度は残るといふ話とは異なり、9月30日に受領した15万円をあわせても約20万円程度にすぎなかった。他方、10月20日には、本件不動産につき、被告半蔵門不動産に対する所有権移転登記がされ、原告は同不動産の所有権を失った。(認定事実(2)イ、ウ)

被告 株式会社シレオ（以下、被告シレオ）：宅地建物取引業を目的とする会社

被告 Y 4：株式会社半蔵門不動産代表取締役（取引当時、被告シレオの従業員）

③ 裁判所の判断

2 争点1(被告らの詐欺行為の有無)について

(1)認定事実を踏まえた事情等

カ 第三者に売却することについて

原告と被告シレオは狭小物件の売買の媒介契約を交わしたものの(認定事実(3)ア)、同社が売買の相手方を探すなどした形跡はない。しかも、被告半蔵門不動産は、狭小物件の売却が実現しない中、いつまでも本件不動産を所有していることはできないとの理由で、11月11日、定期住宅賃貸借契約を契約期間の更新がある住宅賃貸借契約に変更した上、リブラストに対して転売したが(認定事実(3)イ、ウ)、この契約期間変更の日は、原告・被告半蔵門不動産間の区分所有建物売買契約書や定期住宅賃貸借契約書が交わされた10月20日のわずか22日後であった。すなわち、被告側が提案したというリースバックの期間は、当初(9月26日)は半年程度であったものが、10月20日には3か月間に短縮され、その日から1か月も経たないうちに、被告側の一方的な都合で2年間(更新可)に変更されるなど、恣意的で一貫性を欠くものであった。

被告株式会社シレオ（以下、被告シレオ）：宅地建物取引業を目的とする会社

被告株式会社半蔵門不動産（以下、被告半蔵門）：宅地建物取引業を目的とする会社

③ 裁判所の判断

2 争点1(被告らの詐欺行為の有無)について

(1)認定事実を踏まえた事情等

キ 転売について

本件不動産は、更に被告Y5に転売され、被告半蔵門不動産から被告Y5に対して直接所有権移転登記がされた結果(認定事実(3)工)、原告は、仮に原告・被告半蔵門不動産間の本件不動産売買契約を詐欺により取り消したとしても、所有権を被告Y5に対抗し得なくなり、その賃借人の地位に甘んずることになった。

被告株式会社半蔵門不動産（以下、被告半蔵門）：宅地建物取引業を目的とする会社

被告Y5：現在の本件マンション所有者

③ 裁判所の判断

2 争点1(被告らの詐欺行為の有無)について

(2) 共同不法行為について

上記(1)の一連の事情等によれば、被告Y2、被告Y3及び被告Y4は、原告から本件不動産を500万円という市場価格よりも著しく低廉な価格で取得し、これを転売して利益を得るとの企図の下、9月22日以降、順次原告に働きかけて、本件不動産につき、売買契約及び賃貸借契約(リースバック)を締結させるという、原告の望む内容とはかけ離れた方向に誘導し、上記のとおり著しく低廉な価格で所有権を被告半蔵門不動産に移転させ、同不動産をだまし取つたと認めることができる。このように、被告Y2、被告Y3及び被告Y4は、それぞれ詐欺行為の重要な部分に関与し、その実現に不可欠な役割を担っていたというべきであり、が成立する。

被告Y2：株式会社テクノプロパティ代表取締役

被告Y3：被告テクノの従業員

被告株式会社半蔵門不動産（以下、被告半蔵門）：宅地建物取引業を目的とする会社

被告Y4：株式会社半蔵門不動産代表取締役（取引当時、被告シレオの従業員）

③ 裁判所の判断

2 争点1(被告らの詐欺行為の有無)について

(3) 被告テクノプロパティ・被告シレオの責任の有無

被告テクノプロパティは、平成28年10月20日当時代表取締役であった被告Y2及び従業員であった被告Y3の不法行為につき、代表者の行為についての損害賠償責任(会社法350条)、使用者責任(民法715条)を負う。被告シレオは、その当時従業員であった被告Y4の不法行為につき、使用者責任を負う。被告半蔵門不動産は、その当時代表取締役であった被告Y4の不法行為につき、代表者の行為についての損害賠償責任を負う。

被告株式会社シレオ（以下、被告シレオ）：宅地建物取引業を目的とする会社

被告株式会社テクノプロパティ（以下、被告テクノ）：不動産に関するコンサルティング等を目的とする会社

被告Y2：株式会社テクノプロパティ代表取締役

被告Y3：被告テクノの従業員

被告株式会社半蔵門不動産（以下、被告半蔵門）：宅地建物取引業を目的とする会社

被告Y4：株式会社半蔵門不動産代表取締役（取引当時、被告シレオの従業員）

③ 裁判所の判断

2 争点1(被告らの詐欺行為の有無)について

(4)被告Y1 の責任の有無

被告Y1は、被告シレオの代表取締役であり、同社と原告との間の売買契約書の買主欄に、その代表取締役としての記名があつた。また、後に被告半蔵門不動産の代表取締役にも就任しており、上記一連の共同不法行為の共謀に加わつた可能性がないとはいえない。しかし、本件証拠上、その共謀の実態は不明であり、上記の契約書の記名があつたことをもって、ただちに被告Y1個人の不法行為責任を問うことはできないというべきである。

被告株式会社シレオ（以下、被告シレオ）：宅地建物取引業を目的とする会社

被告Y1：株式会社シレオ代表取締役（H30以降、被告半蔵門の代表取締役兼任）

③ 裁判所の判断

2 争点1(被告らの詐欺行為の有無)について

(5)被告Y5の責任の有無

本件全証拠によっても、被告Y5が詐欺組織の一員であるとは認められず、また、本件不動産の買主兼賃貸人として名義貸しをしているとも認めるに足りない。したがって、被告Y5は共同不法行為責任を負わない。

被告Y5：現在の本件マンション所有者

③ 裁判所の判断

3 争点2(原告の損害)について

(1) 本件不動産の価格相当額の損害

本件不動産と同一マンション内の他物件(307号室、専有部分の建物の床面積40.05㎡)の評価額(民事執行法により売却されることを前提とした適正価格)が1768万円であった(甲3)。これを本件不動産の床面積29.16㎡に換算すると、約1284万円であり、被告半蔵門不動産のリブラストに対する売買代金額である1250万円に近似するといえる。したがって、本件不動産の価格相当額を1250万円と認める。原告は、被告半蔵門不動産に対して本件不動産を売却したことにより、売買代金の一部名目で15万円を受領し、更に466万1465円を受領したから(合計481万1465円)、これを上記1250万円から控除すると、768万8535円の損害を被ったと認められる。

被告 株式会社半蔵門不動産（以下、被告半蔵門）：宅地建物取引業を目的とする会社

③ 裁判所の判断

3 争点2(原告の損害)について

(2)原告が支払った賃料

原告は、被告半蔵門不動産に対して支払った10月20日から12月28日までの本件不動産の賃料合計22万5806円を損害として主張する。しかし、原告が被告半蔵門不動産に対して本件不動産を売却して債務を弁済しなければ、原告は競売手続により本件不動産の所有権を失うことが確実であり、そうであれば、本件不動産に居住し得なくなった。すなわち、原告は、被告半蔵門不動産に対して賃料を支払うことにより、本件不動産での居住を継続するという利益を得たことに照らし、この賃料の支払が詐欺行為と相当因果関係のある損害とは認められない。

被告株式会社半蔵門不動産（以下、被告半蔵門）：宅地建物取引業を目的とする会社

③ 裁判所の判断

3 争点2(原告の損害)について

(3)慰謝料

本件に現れた一切の事情を考慮しても、原告において、上記(1)の財産的損害の填補によっては償いきれない程度の精神的損害を被ったとはいえ、慰謝料は認められない。

(4)弁護士費用相当額

上記(1)の損害768万8535円の1割に相当する76万円を弁護士費用相当損害金として認める。

③ 裁判所の判断

3 争点3(被告半蔵門不動産の不当利得の有無)

被告Y4に詐欺行為があつたと認められ、被告半蔵門不動産が代表者の行為についての損害賠償責任を負うこと、原告の主張する不当利得が生じたとしても、その額が本件不動産の価格相当額の損害(上記3(1))を超える可能性はないことなどにかんがみ、被告半蔵門不動産に対する予備的請求に係る争点3(同社の不当利得の有無)については判断を要しない。

被告 株式会社半蔵門不動産（以下、被告半蔵門）：宅地建物取引業を目的とする会社

被告 Y 4：株式会社半蔵門不動産代表取締役（取引当時、被告シレオの従業員）

③ 裁判所の判断

結論

よって、原告の請求は、被告シレオ、被告テクノプロパティ、被告半蔵門不動産、被告Y2、被告Y3及び被告Y4に封し、連帯して844万8535円及びこれに対する平成28年10月20日から支払済みまで年5分の割合による金員の支払を求める限度で理由があるから認容し、被告シレオ、被告テクノプロパティ、被告半蔵門不動産、被告Y2、被告Y3及び被告Y4に対するそのほかの請求、並びに被告Y1及び被告Y5に対する請求は、いずれも理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

被告 株式会社シレオ（以下、被告シレオ）：宅地建物取引業を目的とする会社

被告 Y 1：株式会社シレオ代表取締役（H 3 0以降、被告半蔵門の代表取締役兼任）

被告 株式会社テクノプロパティ（以下、被告テクノ）：不動産に関するコンサルティング等を目的とする会社

被告 Y 2：株式会社テクノプロパティ代表取締役

被告 Y 3：被告テクノの従業員

被告 株式会社半蔵門不動産（以下、被告半蔵門）：宅地建物取引業を目的とする会社

被告 Y 4：株式会社半蔵門不動産代表取締役（取引当時、被告シレオの従業員）

被告 Y 5：現在の本件マンション所有者

全体まとめ

- (補足-1) リースバックとは (リバースモーゲージとの相違点)
- (補足-2) 国交省「住宅のリースバックに関するガイドブック」について
 - ✓ 同 検討された留意点をまとめた検討内容について
- 裁判事例研究
 - ✓ 事案の概要等
 - ✓ 裁判所の判断
- 今後の注意点について
 - スキームの理解と利用後の納得感
 - 買取額の妥当性
 - 賃貸借契約の種類と内容
 - リースバックはAプランか

ご質問等がございましたら、どうぞ！

本日のフィードバックをお願いします！

お一人1コ（特にご批判歓迎^^）

おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！