

**いわゆるデット商法による投資用マンションの購入
と購入に係る金銭消費貸借契約の有効性(東京地判
平成26年10月30日金融・商事判例 1459号52頁)**

著者	村上 裕
雑誌名	金沢法学 = Kanazawa law review
巻	58
号	2
ページ	89-107
発行年	2016-03-01
URL	http://hdl.handle.net/2297/44839

いわゆるデット商法による投資用マンションの 購入と購入に係る金銭消費貸借契約の有効性 (東京地判平成26年10月30日金融・商事判例1459号52頁)

村 上 裕

【事案の概要】

X(昭和49年生まれ的女性)は会社員として営業等の業務に従事しているが、平成24年7、8月頃には業務内容が変更になった影響で多忙な状態となっており、また同年8月に離婚をしており、同年10月頃は、心労が重なった状態にあった。そんな折、同月にXは結婚紹介所のウェブサイトに登録した。11月上旬、当該サイト内で、会員登録をしていたY2からメールによる連絡を受け、その後、メールのやり取りや食事を共にするようになった(なおY2が会員登録をした時期は不明であるが、自身の年齢について実際は28歳であるところ、32歳と偽って登録していた)。

Xは、12月5日にY2と会って食事をした際、Y2が不動産投資をしていることを聞かされ、次にY2と会って食事をした際には、年収を聞かれ、不動産投資の話を知りたいかと言われ、自分の年収を答えた上で、不動産投資の話を知ってもよいと答えた。

Xは、同月15日にY2と会い、Y2からマンション投資について、1500万円から1800万円くらいのマンションを購入し、これをサブリースすれば、月額2万円程度を負担するだけでマンションを所有することができることなどの説明を受けた上で、「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Y2と連絡を取り続けたいと思っていたことから、「不安もあるけど、やってみようかな。」と言った。そして、Y2は「自分がついているので信用してほしい。」と言い、「12月までに投資マンションを購入すれば今年の税

金対策に間に合うのでできれば早くしたい。」と言った。XはY2の要請に従って、源泉徴収票の写しをメールで送信した。

同日夜Xは、Y2にマンション購入に不安を感じていることを伝えたが、Y2は「もう、年末の忙しいのに社内で人が動いている。信用してほしい。今、止めると言われると、社内で自分の信用を失う。」などときつい口調で言うなどした。Xは、離婚をしたばかりであり、仕事も多忙であった自分の境遇を含めて自分を理解してくれているY2の社内での信用を失わせてはいけないと考え、Y2の意向に従うことがY2との関係を深めるためであると思い直した。その後、Xは、Y2の要請に従い、運転免許証の写しを交付し、また、銀行の与信審査のためと言われ、給与明細、自宅の賃貸借契約書、過去2年分の源泉徴収票などを交付した。

同月17日、Y2はXに対し、本件マンションを押さえたと話し、階数や部屋の向きを説明して金額が2500万円だと言った（なおXはこの頃、仮審査依頼書を作成してY2に交付している。仮審査依頼書は、本件消費貸借契約に係る融資の事前審査の申込書であり、平成24年12月17日付けで作成され、Xが申込人欄の氏名、住所等を自署し、実印が押捺されている）。Y2は同月18日、Xに対し、保険証をFaxで送信してほしいと連絡し、Xは、Y2の指定したFax番号に保険証の写しを送信した。

Xは同月19日頃、Y2から、銀行の都合により契約締結日は同月24日、25日辺りになると言われた。Xは同月23日、Y2から会社の取引先でクリスマスパーティーをするから来ないかと誘われて、これに参加した。その帰りにY2から、明日の契約はきちんと来るようにと念を押され、Xに融資をするのがY1銀行であると告げられた。

振替休日の同月24日、Y2はXを迎えに来て、Bビルの喫茶店で、宅地建物取引業者であるa社の従業員であるD及びEと待ち合わせをした。Dは、Xに対し、Y2が所属する「c」はa社のグループ会社であることを述べた上で、本件マンションを2570万円で売却する合意ができたとして、本件マン

ションに関する重要事項説明書、土地付区分所有建物売買契約書及びサブリース契約書を提示し、捺印を求めた。Xは上記書類に署名捺印後、Dに対し、手付金10万円を支払った（以下、この売買契約を「本件売買契約」という。なお、本件マンションの評価額は1330万円であった。）。

Xはその後、同じビルにあるY1に赴き、抵当権設定金銭消費貸借契約の締結手続きをし、本件消費貸借契約（以下「本件消費貸借契約」という。）を締結した。上記契約書の作成と同時にXは、本件消費貸借契約と本件売買契約が「法的に別個・独立の契約である」ことについて「説明を受け、理解をしていること」を確認した旨が記載された確認書（以下「本件確認書」という。）に署名をし、実印を押捺して、Y1の担当者であるBに交付した。その際Bは、Xに対し、本件確認書の条項を読み上げて確認をした。

その後Xは、Y2からの連絡が少なくなったこともあり、Y2がFax送信先として指定したFax番号をインターネットで検索したところ、同番号は、Dホールディングスのものであると考えられたため、「Dホールディングス」を検索したところ、その従業員と「出会い系サイト」で知り合っただけで投資用不動産の購入を勧められたと述べる者が複数いることを知った。そして、弁護士に相談した上で、同年12月31日、a社に対し、クーリングオフにより本件売買契約を解除する旨の意思表示をし、その後、平成25年2月12日到達の書面により、Y1に対し、消費者契約法に基づき本件消費貸借契約を取り消す旨の意思表示をした。

この後Xは、Y2に対し、恋愛心理を逆手にとった悪質な勧誘行為によって、上記マンションの売買契約を締結するに至ったことにより精神的苦痛を被ったなどと主張して、不法行為に基づく損害賠償として、慰謝料及び遅延損害金の支払を求め、Y1に対し、主位的に、上記金銭消費貸借契約について、消費者契約法に基づき解除した又は公序良俗に違反し無効であるなどと主張して、同契約に基づく貸付金の返還債務が存在しないことの確認を求め、予備的に、信義則上の説明義務違反があると主張して、不法行為に基づく損害賠償及

び遅延損害金の支払を求めて、訴えを提起した。

【判旨】 Y2 に対する請求一部認容、Y1 に対する請求棄却（控訴）

(1) Y2 に対して

裁判所は、① Y2 が不動産投資の勧誘目的を秘匿し、年齢を偽って結婚紹介所のウェブサイトに登録し、男女の交際目的であると誤信させて X に近付いたこと、② Y2 は、X が Y2 に好意をもっており交際できるのではないかとの期待を抱いていたことを利用して投資マンションの購入の手続を進めたこと、③ X は、Y2 も自分に好意をもっていると感じ、不安を感じながらも Y2 の指示に従うこととしたこと、④ X は、その当時 Y2 との付き合いについて慎重に検討をする心の余裕がなかったところ、そのような境遇も含めて理解し、自分と交際しようとしている Y2 に嫌われたくない、さらには、複数の関係者が準備してきた手続をひっくり返すと Y2 が社内での信用を失い、Y2 に迷惑をかけることになるなどと思い込んでしまい、Y2 から本件マンションの評価額などの具体的な内容を知らされず、落ち着いて考える時間もなかったにもかかわらず、本件取引の中止を言い出すことができず、Y2 に指示されるまま、本件売買契約及び本件消費貸借契約に係る契約書に署名、押印をしたこと、⑤本件マンションの購入について投資適格が高いとはいえないことを認定した上で、Y2 に対する不法行為に基づく損害賠償請求について以下の通り述べた。

「以上の事実関係等によれば、Y2 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 X に近付き、同被告に好意を抱いていた X の交際に対する期待を利用し、X 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、X 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って、上記勧誘が X 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、Y2 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。

そして、…X が… a 社との間で、X が本件マンションの所有権を保持しながら相応の和解金を取得していることや本件マンションの売買代金の支払を一部免れていることなどを含め本件に現れた一切の事情を踏まえると、X 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。」

(2) Y1 に対して

裁判所は、X の消費者契約法 4 条 1 項 1 号 2 項の不実告知又は不利益事実の不告知の主張を斥けた上で、次のように判示した。

「X は、Y1 が、Y2 及び a 社と密接な関係をもって、同人らをして、X に Y1 を提携金融機関として紹介させ、又は Y1 との取引をあっせんさせ、本件売買契約と密接不可分に関連した本件消費貸借契約を締結させたとして、a 社及び Y2 が Y1 から黙示又は明示的に消費貸借契約の締結について媒介をすることの委託を受けた第三者（同法 5 条 1 項）に該当すると主張する。

しかしながら、重要事項説明書には、「金銭の貸借の斡旋」として Y1 の名称が記載されているものの、他に上記の点を示す客観的な証拠は見当たらず、…Y1 が、自ら a 社ないし Y2 をして同銀行を提携金融機関として紹介させたということを認めることは困難である。」

「さらに、X は、Y1 と a 社ないし Y2 との関係について、本件売買契約と本件消費貸借契約が一体的なものであり、相互に協力関係にあったことを示す事実として、X が、Y2 に本件マンションの購入の意思を表明した後、9 日後には本件売買契約、貸借契約及び本件消費貸借契約が締結されていること、Y1 のあるビル内の喫茶店で本件売買契約が締結された直後、同ビル内の Y1 に移動して、司法書士の指示に従い、所有権移転登記手続に必要な書類を作成

し、Y1のBらによって本件消費貸借契約の締結手続が行われ、団体信用生命保険の申込みをする、という手順で契約手続等が行われたことを指摘し、住宅ローンの融資が受けられるかどうか分からない段階で上記の所有権移転登記に関する手続が実施されて…いるなど、通常の不動産取引に比して極めて不自然というべきであるなどと主張する。

しかしながら、…Y1は、a社ないしY2を通じて入手したXに関する書類について、自ら与信審査等をした上で、契約締結時において、Xに対し、本件消費貸借契約の申込みの意思、内容等をも確認して契約締結手続を行っていることが認められるのであって、…Y1とY2ないしa社との関係について、Xが主張するような密接な関係があったということは困難である。」

「…本件消費貸借契約と本件売買契約は、Xの指摘するとおり、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。

そこで検討すると、Xは、Y2のXに対する本件取引の勧誘が公序良俗に違反するとし、かかる行為によって締結された本件売買契約は無効であると主張する。

確かに、…Y2が恋愛心理等を逆手にとり、X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、前記認定事実に照らすと、X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。

Xは、上記特段の事情として、① Y1とY2及びa社とは、本件消費貸借契

約の締結に当たり、極めて密接な関係にあったとか、② Y1 は、Y2 の悪質な勧誘行為を知っていたなどと主張する。

しかしながら、…上記事実関係を認めるに足りる的確な証拠はない。

この点について、X は、Y1 において、Y2 又は a 社から受領した書面によって融資の事前審査をしており、必要な本人確認もせず、その書面の徴求や X とのやり取りは全て Y2 が行っていた上、本件消費貸借契約の締結においても、Y2 及び a 社の担当者らを近くに待機させるなどしていたこと等を指摘するが、Y1 が a 社又は Y2 に対して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、むしろ、…Y1 は、a 社ないし Y2 を通じて入手した X に関する書類について、自ら与信審査等をした上で、契約締結時において、X に対し、本件消費貸借契約の申込みの意思、内容等をも確認して契約締結手続を行っているのであって、かかる手続について、a 社が X による契約手続を代行しているものとの認識で交渉していたことが明らかである。

また、X は、本件仮審査依頼書を受領した際には、依頼者自身の意思に基づくものであるかを確認する必要性が高かったにもかかわらず、書面上予定されている本人確認の手続を怠り、X に対する意思確認やローン仮審査の結果通知をしなかったことを指摘するが、かかる事実をもっても、上記のような契約締結に至る経過に照らし、上記事実関係を認定するに足りるものということではできない。」

(なお、信義則上の説明義務違反の主張についても裁判所は認めなかったが、本評釈では省略する)

【評釈】

近年、いわゆる婚活サイトで知り合った相手からマンション購入を持ちかけられ、購入した途端に当該相手方と連絡が取れなくなるというデート商法が多

発している¹。本件もこれと類似のものであるが、公表された裁判例としては本件が初めてであり、注目に値する。

1 デート商法にかかる不法行為責任

デート商法が問題となった判例について筆者が確認したところ、下級審判例を中心に若干が存在する。そのうち不法行為責任が問題となった事案は、①東京地判平成26年4月1日判例集未搭載（Westlaw Japan 文献番号2014WLJPCA04018001）、②京都地判平成19年12月19日判例集未搭載（Westlaw Japan 文献番号2007WLJPCA12199001）、③仙台地判平成16年10月14日判例時報1873号143頁の3件である。

①事件では、婚活サイト上で出会った独身女性に対し、サイト上のプロフィールでは独身であると偽った既婚男性（Y1）とがメール等で交流をもち女性側が結婚をも強く意識していたところ、Y1が不動産取引に関連した経営コンサルティング業会社（Y2）の取締役であり、女性にマンション経営を強く勧め、女性がこれに応じマンションの購入契約を結んだとたん、Y1が没交渉となったという事案である。マンション購入という点では本判決と同一であるが、マンション購入にかかる融資を行った銀行は訴訟とは無関係であり、もっぱらY1・Y2の不行為責任及び、この会社の全株式を保有し会社を実質的に統括していた者（Y3）の会社429条に基づく責任が問われた。

このうち、Y1に対する不行為責任について、判決は以下のように述べている。「…本件売買契約に至るまでのXとY1とのメールないし電話の交信や2人で食事をした回数や状況等を鑑みると、通常の交友関係や商取引を超えて、

1 国民生活センター発表資料「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!!」（2014年1月23日）（http://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20140123_2.pdf）。これによると、被害は30～40代の女性に集中しており、また購入金額も平均で3012万円にのぼる。

また本件との関連性は不明だが、日本経済新聞2014年2月26日付夕刊16面によると、同様の手口による被害者が不動産業者等を相手取り集団訴訟を提起したとのことである。

極めて密接な関係と言わざるを得ず、……単なる友人に対するマンション経営を念頭においたコンサルタント業務とは到底いえない。また、XとY1が知り合った契機がいわゆる婚活サイトであったこと、Y1は、自らの真実の身上を秘匿し続け、Xに対し結婚相手となりうることの誤解を解いてないばかりか、一旦、本件売買契約の締結がなされ、決済がなされるや、今度は、メールないし電話の交信を続けつつも、2人で直接会うことを様々な理由をつけて避けてきたことなどからすると、Xが、Y1に対し恋愛感情を抱いており、同人との将来の結婚生活に資するものと誤信して、かかるY1の勧誘に応じて、本件売買契約の締結を決意したとの供述を採用することができる。

そして、本件売買契約における本件マンションの売買価格は2580万円である一方で、本件マンションの現在の処分価格は、せいぜい1100万円程度にとどまること、Y1は投資コンサルタント業務をしたと主張供述しておきながら、本件売買契約の締結後は、簡易な提案書をXに対し、手交するのみで、後は、Xに対し誠実に応対していないことなどに鑑みると、Y1においては、Xの上記説示のとおり誤信を利用する認識（すなわち故意）があったと認めることができ、Y1の勧誘行為については、これをいわゆるデート商法と称するかは別として、違法であることは、明らかである」として、不法行為責任を認めた。

このように、判決は（一）Y1の行為が正常な不動産コンサルタント業者の行為とは言い難いこと、（二）Xが婚活サイトに登録しておりXが強く結婚を意識していることをY1が利用していること、（三）Y1が既婚であることを秘匿してXに接触していること、（四）Xのマンション購入額が不当に高額であり対価が不均衡であることを指摘する。

②事件では、デート商法やアポイントメント・セールスでデートに誘い出して宝石の販売場所に連れて行き、2か月弱の間に4回にわたり、クレジットを組ませるなどして市場価格の数倍の高額で装飾品を次々と販売させたことについて、宝石販売会社とその従業員の不法行為責任が問われたものである（な

お、クレジット会社に対する訴えの提起はされていない)。この事件では、「…被告会社は、被告会社の従業員に対し、異性に対して無差別に電話勧誘をした上、異性の警戒心を解いて思わせぶりの言葉を用いたり、飲食をおごったりするなどして契約締結の勧誘に乗ってしまいやすいような状況を作り、被告会社の事務所に連れて行くと、勧誘行為をした者がその上司とともに長時間にわたって契約締結のための説得を行い、その際には、商品の客観的な価値についての説明をせずに、先に月々のローン支払額の負担がそれほどでもないと思わせて契約締結に応諾させた後に、商品代金を明示し、関係書類への署名をさせ、それが終了すると、顧客を送り届けるなどして印鑑を押捺させる手法により、売買契約を締結させることとし、クーリングオフ権について一応の説明はするものの、期間内の権利行使を差し控えさせるために、親には秘密にさせたり、解約しないでほしいと説明したりするなどしていたほか、商品である宝石類に添付されている鑑別書は、鑑定書といえるようなものではなく、商品代金は客観的な価値の概ね4倍以上の高額なものとなっていたこと、被告Cは、被告会社からの指導に基づき、前記のような手法によってXと被告会社との間の売買契約を締結させたが、その商品代金は、客観的な商品価値に比べて概ね4倍以上の金額になっていたことが認められる。これらの事実によれば、被告会社及び被告Cによる一連の販売方法は、本来売買対象物と対価的牽連性を有する代金の支払を合意することを本質的な内容とする売買契約（…）における通常の契約締結過程からは著しく逸脱した方法によるものであり、全体として社会的相当性を欠くもので、不法行為に該当するものであると評価せざるを得ない。」とし、デパート商法の違法性のみならず、消費者のクーリングオフ権を妨害するかのような行為の問題性、さらに本来の商品価値のおよそ4倍の価格で商品を買わせる手法の問題性を厳しく糾弾している²。

③事件は、発達障害者に対してデパート商法及びアポイントメント・セールス

2 なおこの判決については、村本武志「消費者取引における心理学的な影響力行使の違法性」姫路ロー・ジャーナル1・2合併号（2007年）217・218頁も参照。

によりクレジットを利用して高額な貴金属等を次々に購入させ、当該購入者が自殺したため、その遺族が貴金属販売会社および従業員に対し不法行為責任を追及したという事案である。

「…被告らは、いわゆるデート商法ないし恋人商法を行っていたことが認められること、被告 D、被告 E は、そのような商法を取るよう女性従業員を指導していたこと、被告 D は、本件各商品を一郎が購入する際、被告 E に許可を与えていたこと、被告らは、一郎が同年代の者や通常人と比べて判断力に乏しく、手取収入も月 14 ないし 15 万円ほどしかないと認識した上で、…各商品をクレジット契約を利用して購入させ、クレジット契約による債務総額が約 560 万円に上り、一郎が上記債務の返済のために消費者金融からも借り入れをしていたことを知りながら、更に 87 万円を超える…商品をクレジットを利用して購入させたこと、加えて、被告 B 及び被告 E は、一郎に対し、商品のクーリングオフの申出を撤回させようと何度も働きかけていたこと、被告 D も一郎のクーリングオフの申出について被告 E から報告を受け、被告 E に対し、クーリングオフの申出を撤回させるよう指示をしていたことが認められ、これら一連の行為は不法行為と評価できる。」³

ここでは、消費者が判断力に乏しい点を利用していること、消費者がすでに多額の債務を負っていることを認識しながらさらにクレジットを利用して商品を購入させていること、消費者のクーリングオフを妨害しようとしている点が指摘されている。

これらの事件と比して本判決で特徴的なのが、デート商法の問題点、とりわけ相手に対する好意感情や交際・結婚に対する期待を利用ないし悪用し、消費者に冷静な判断をさせるような機会・情報を与えないことについて明確に言及している点である。これは、デート商法の問題性は、意図的に作り出された状

3 なお熊谷士郎「判批」廣瀬久和・河上正二編『消費者法判例百選』（有斐閣・2010 年）16 頁によると、本件は販売会社側が控訴したものの、控訴審において棄却されたとのことである。

況に『つけ込む』という要素と結びつけられて理解することが可能であるという学説の指摘とも一致する⁴。また本件においてXが購入した投資用マンションは評価額と購入額に1000万近く開きがあり、マンションの投資適格も高いとは言えないとしており、①事件・②事件と同様に取引における対価不均衡性という性格も有する。

①事件及び本件では婚活サイトで知り合った相手にマンションの勧誘をしているが、これは①事件で指摘されているように、そもそもまともな商取引・営業活動であるとは言えない。販売目的を秘匿して消費者に接近しているという点では、いわゆるアポイントメント・セールスやキャッチセールスにも類似するものであり、このような問題のある取引を行ったY2が不法行為責任を負うという結論は、これまでの下級審判決の流れとも一致するものであり、肯定してよい。なお、不法行為責任を負う根拠づけとして本判決は、本件での勧誘が人格権的利益の侵害を伴うものであり、信義誠実に反することを指摘している。この点、②・③事件が、クーリングオフ妨害がなされている等の点から一連の取引全体が通常の取引から著しく逸脱しているものとしていることと異なり、デート商法が消費者の自己決定権を侵害するものであることを明確に認めたとともに、評価してよい。

2 本件デート商法の公序良俗違反性

本判決は本件消費貸借契約の効力に関して、「…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

4 熊谷・前掲17頁。

借契約も無効となると解するのが相当である」とする。これは判旨において参照判例として示されていないものの、最判平成 23 年 10 月 25 日民集 65 卷 7 号 3114 頁（以下、平成 23 年判決と略す。）とほぼ表現を同じくし、同一の判断枠組みを用いるものである。平成 23 年判決の枠組みを用いることの是非は後述するとして、ひとまず判決に従うと、本件デート商法の公序良俗違反性が問題となる。本判決はこの点あっさりとして、X が本件売買契約の内容を十分理解して契約を締結したことを根拠に、公序良俗違反性を否定する。

デート商法が公序良俗違反により無効となるか否かについては、判例では平成 23 年判決の第 1 審（津地伊勢支部判平成 20 年 7 月 18 日民集 65 卷 7 号 3133 頁）、第 2 審（名古屋高判平成 21 年 2 月 19 日民集 65 卷 7 号 3143 頁）がある。

第 1 審では比較的簡単に公序良俗違反を否定したのに対し、第 2 審は以下のように述べる。「……独身男性である控訴人に対し、若い女性の販売員をあてがい、同女との今後の交際等を匂わせるような思わせぶりな言動をとらせ、好意を抱かせて勧誘に乗ってしまいやすい状況を作成した上で宝飾品の購入を勧め、更に複数名の販売員とともに長時間にわたり購入を勧誘し続け、控訴人が購入をためらうと、威圧的な態度さえ示してその場から立ち去って帰宅することを困難にするともに、控訴人の貴金属等に対する知識の乏しさに乗じて市場価格ではそれ程でもない宝飾品を高額な価格で購入させるために、その当日に売買契約及びクレジット契約の各申込書に署名押印させて、申し込みの意思表示をさせ、帰り際に前記女性販売員が控訴人に頬を寄せるようにして写真を撮る等して、翻意をしないようにさせ、翌日にクレジット会社……から契約意思の確認をさせ、これに同意するようにさせ、さらにその後も相当期間前記の女性販売員から電話やメールをさせ、契約の維持継続を強固にさせ（解消を抑制させ）たのであるから、これら一連の販売方法や契約内容（販売価格が本件宝飾品の市場価格に照らして不均衡である。）等に鑑みると、本件売買契約は、控訴人の軽率、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って著しく不公正な方法による取引であり、公序良俗に反して無効であるというべきである」。

ここでは、消費者の好意感情を事業者側が勧誘に利用している点、契約締結時における退去妨害による消費者の困惑（消費者契約法4条3項2号参照）、対価不均衡な取引、契約締結後における契約解除に対する（精神的な）妨害⁵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＝公序良俗違反」としているわけではない⁶。学説の中にも、過去の判例でクレジット契約との関係で公序良俗違反が問題となったものが破綻必至なモニター商法（静岡地浜松支部判平成17年7月11日判例時報1915号88頁）や高齢者に対する次々商法（高松高判平成20年1月29日判例時報2012号79頁）などといった悪質性の極めて強いものであったことを考慮すると、デート商法をこれらと同列に扱うことについて疑問を呈するものもある⁷。

平成23年判決の事案と本判決を比較した場合、消費者の好意感情に事業者側がつけこんでいる点及び対価不均衡性は共通するものの、消費者契約法違反（またはそれに類する）行為や契約締結後の契約解除妨害行為は本判決では認定されておらず、平成23年判決よりは悪質性は低い。また、平成23年判決と異なり、本件ではXはクーリングオフにより本件売買契約から離脱できている。このため、本判決では本件売買契約を公序良俗違反により無効であるとまで判断する必要がなかったものと思われる。この意味において、この判決の当

5 なお訪問販売において、このように消費者の感情を利用して消費者のクーリングオフ行使を妨害した場合、特定商取引法7条4号・同法施行規則7条1号に該当し、主務大臣による指示命令の対象になる。また、圓山茂夫『詳解 特定商取引法の理論と実務（第3版）』（民事法研究会・2014年）181頁・213頁参照。

6 この判決にはデート商法により消費者の自己決定権ないし私法秩序（消費者秩序）が侵害されている場合には契約を無効とすべきという価値判断が内在しているとしても、全てのデート商法が直ちに公序良俗違反であるということにはならないとする、尾島茂樹「平成23年判決原審判批」判例評論614号（2010年）12頁（判例時報2066号174頁）参照。

7 角田美穂子「平成23年判決判批」民商法雑誌147巻6号（2013年）535頁。

該部分は結論としては支持してよい⁸。

3 平成 23 年判決を本件事案に用いることについて

上記のとおり、本判決は、平成 23 年判決と同一の判断枠組みを用いている。ある契約の（公序良俗違反に伴う）無効により他の契約の効力が影響を受けるか否かという、複合契約的な状況は本判決と平成 23 年判決とは共通している。しかし、平成 23 年判決は（個品）割賦購入あっせんの事案である。割賦購入あっせんの場合、消費者と販売業者の売買契約、販売業者とクレジット業者との加盟店契約、消費者とクレジット業者とのクレジット契約という 3 つの契約により構成される。もっとも実際には、売買契約当事者である販売業者が、クレジット契約締結の業務を代行していることが多い。またクレジット契約が締結されることにより、販売業者はクレジット業者より売買代金相当額を受領することができるために、従来から消費者に不当勧誘を行う悪質な加盟店（販売業者）の存在が問題となっており、クレジット業者の加盟店に対する管理・調査義務が存在する。さらに、いわゆる抗弁の接続が昭和 59 年の割賦法改正で導入された理由の 1 つには、割賦購入あっせん業者と販売業者の間には購入者への商品の販売に関して密接な取引関係が存在することが指摘されている⁹。

-
- 8 本判決は既述の通り、X は契約締結において本件売買契約の内容を十分理解していたことを公序良俗違反否定の根拠とするが、これは契約締結過程における問題を不公正な取引方法として暴利行為に組み込む、最近の公序良俗についての判例の傾向に沿わないものであり（鹿野菜穂子「平成 23 年判決原審判批」『金融・消費者取引判例の分析と展開』（金融・商事判例 1336 号）159 頁参照）、当該理由づけは支持し得ない。もっとも、公序良俗は基本的に契約内容規制たる以上、勧誘方法の問題は錯誤などの契約締結過程の規制によるべきとの有力な見解が存在する（平野裕之「消費者取引と公序良俗」椿・伊藤編『公序良俗違反の研究』（日本評論社・1995 年）320 頁）。しかし、X の Y2 に対する交際ないし結婚願望を利用した本件取引の問題性に判決が何ら言及しないのは、疑問がある。
- 9 経済産業省商務情報政策局取引信用課編『平成 20 年版割賦販売法の解説』（日本クレジット協会・2009 年）142 頁。

一方で本件では、マンション売買契約及びマンション購入に伴う金銭消費貸借契約の2つの契約が存在する。三者間での複合契約的な状況という点では平成23年判決と一致するものの、マンション販売業者と貸付銀行の間に、割賦購入あっせんの販売業者（加盟店）・クレジット業者と同様の関係が典型的に認められるかと言えば、そうとは言えないのではないかと。また金銭消費貸借契約の締結も、銀行において銀行の担当者が行っており、マンション販売業者が代行しているわけではないのが通常である。

また平成23年判決の射程はもともと狭いものと解されている。即ち、平成23年判決は割賦購入あっせんが問題となる状況において判断を示したものであって、複合契約一般における、一方の契約の無効による他の契約への効力影響性について示したのではない¹⁰。

以上をまとめると、本判決は三者間の複合契約的な状況であるという類似点をもって平成23年判決の判断枠組みを用いているように思われるが、判旨の当該部分が傍論にすぎないとしても¹¹、本来射程の及ばない事案に安易に拡張させている点で問題がある¹²。

この点、本判決と同様に詐欺的商法での代金支払いのためになされた貸金業者との金銭消費貸借契約の有効性が争われた、東京地判平成16年8月27日判

10 白井幸夫「平成23年判決判批」金融法務事情1972号（2013年）37頁。また、米倉暢大「平成23年判決判批」法学協会雑誌131巻2号（2014年）229頁は、平成23年判決の射程は「当該取引の仕組み自体から自ずと利用者・取引外部者で利益の移転が生じうる類型にしか妥当しない」とする。

11 金融・商事判例1459号56頁本判決コメント。

12 いわゆる三者間の複合契約において、ある当事者間の契約が法的に問題であるゆえに他の当事者間の別の契約の効力に波及するという場合、前者の契約に関するリスクが後者にも及ぶ。言い換えると、前者の契約が消費者から見て問題がある取引の場合には、そのリスクを誰が引き受けるのかという問題である。このリスク配分の問題は、世にまた存在する複合契約の実態や態様に応じて、ときには政策論も踏まえて、いかなる配分が適切かを慎重に考えなければならない（現行の割賦販売法が、改正当時の状況やクレジット契約の構造的な問題から消費者保護にシフトし、クレジット業者が、加盟店たる販売業者が行う消費者被害的な取引についてのリスクを引き受けるべきであるとの立場をとったことを想起されたい）。

例時報 1886 号 60 頁がむしろ参考になろう。そこでは、貸金業者がなすべき契約締結のための手続きを詐欺的商法の販売業者が行っていたこと（またそれによりなされた融資が数か月で数百件にも及ぶこと）、貸金業者と販売業者と一緒に貸金債権の取立を行っていたこと、貸金業者による消費者への融資がなければ販売業者の事業が進まないことを認識していた等の認定を踏まえて、販売業者の詐欺的商法に貸金業者が幫助していたとして、金銭消費貸借契約を公序良俗違反により無効としている。

4 消費者契約法による処理

X 側は Y1 と a 社ないし Y2 との関係について、X 側がマンション購入手続での異常なまでのスムーズさ（あるビルの喫茶店にて本件売買契約を契約した直後に同じビル内の Y1 に移動して本件金銭消費貸借契約を締結したこと等）から両者の密接性を指摘したのに対し、本判決は Y1 自身が与信をしました X に契約締結の意思があったことを理由に消費者契約法 5 条の適用を退けている。しかし、本判決が述べている事柄は、両者の関係が密接ではないことを示すものではない。また X の契約締結の意思がデット商法によって歪められて形成されたものであるとするならば、その意思が真の意思かという疑念がある（X の主張通りであるとするならば、本件売買契約を締結した後に気が変わらないうちに本件金銭消費貸借契約を結ばせようとしたことが想像され、X に冷静に考え直す機会・時間的余裕を与えていない点は問題視されよう）。

もともと、消費者契約法 5 条は、受託者が消費者に対し同法 4 条に該当する行為を行った場合に適用される。本件の事実関係においては同法 4 条違反を問うのは難しく、同法 5 条を適用されないとした本判決は結論的には支持しうる。

5 おわりに

従来のデット商法が貴金属をクレジットで買わせるようなものであったのに

対し、本件はマンションを買わせるというスケールが大きくなったものであり、その分消費者の被害額が多額にのぼる危険性が高い。これまでの判例・学説に基づくと、デート商法について公序良俗違反を導くのは悪性の強いものに限られ、デート商法の販売業者に対して不法行為責任を追及する（あるいは消費者契約法4条の適用が可能ならこれを主張する）ことになりそうである。もっとも、販売業者の資力如何によっては消費者の救済にはなり得ないので、デート商法に係るクレジット契約が締結されている場合には割販法上のクーリングオフや不実告知取消を用いて既払い金返還や未払い金支払拒絶をすることになる（割販法35条の3の10・35条の3の13等）。しかし本件が銀行との金銭消費貸借契約であり、さらに不動産販売は割販法の適用除外事由である（割販法35条の3の60第1項6号・第2項6号）ことを考えると、割販法の適用場面は限定的である。

このため、より被害者救済を考えるのであれば、デート商法の公序良俗違反性などについて検討をし直すことが求められるであろう。民法改正においては公序良俗に関する規定の抜本的な改正は見送られたものの¹³、消費者契約法の見直しのために消費者委員会消費者契約法専門調査会が平成27年8月に公表した『中間取りまとめ』¹⁴においては、不当勧誘の一類型として、「合理的な判断を行うことができない事情を利用して契約を締結させる類型」を新設する可否かについての検討がなされている。この類型自体は判断能力を欠く高齢者に対する救済を主眼においているようであるが、規定の定め方によってはデート商法への応用可能性もありえる。

また本件は複合契約の事案であるが、これについては債権法改正の基本方針

13 債権法改正の基本方針【1.5.02】(2)において、公序良俗について「当事者の困窮、従属若しくは抑圧状態、または思慮、経験若しくは知識の不足等を利用して、その者の権利を害し、または不当な利益を取得することを内容とする法律行為は、無効とする」旨に改正する提案がなされていた。

14 http://www.cao.go.jp/consumer/history/03/kabusoshiki/other/meeting5/doc/201508_chuukan.pdf

【1.5.50】で一時改正議論に取り上げられたものの、中間試案段階で改正項目から外された。本研究では十分取り上げることができなかったが、この観点からのさらなる検討も必要であろう¹⁵。

[付記] 校正段階において、消費者委員会消費者契約法専門調査会「消費者契約法専門調査会報告書」（平成 27 年 12 月）（http://www.cao.go.jp/consumer/iinkaikouyou/2015/doc/20151225_shoukei_houkoku1.pdf）に接した。

15 本判決について、前述の平成 8 年判決を使って処理をすることも考えられるが、平成 8 年判決は密接に関連する 2 つの契約が帰趨を共にすることで両当事者が合意していたといえる事案という指摘がある（谷口園恵「判解」『最高裁判所判例解説民事編平成 23 年（下）』（法曹会・2014 年）703 頁（注 7））。そうであるとするならば、本件売買契約と本件金銭消費貸借契約が別である旨記された本件確認書に X が署名をしている本件では、適用は困難である。

またいわゆるモニター商法が問題となった下級審判決の中には、平成 8 年判決を根拠にモニター契約の公序良俗違反無効やクーリングオフ解除等を理由として布団売買契約を解除できる旨述べるものもある（神戸地判平成 16 年 9 月 21 日判例時報 1891 号 115 頁）。もっとも、クーリングオフを理由とする契約解除が別の契約の無効を導くことについての法的根拠が不明確であるとの批判もある（都築満雄「モニター商法と抗弁の接続」三重大学法経論叢 24 巻 1 号（2006 年）165 頁）