

令和6年11月27日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

令和2年(ワ)第24623号 損害賠償請求事件

口頭弁論終結日 令和6年8月21日

## 判 決

5

## 主 文

- 1 被告らは、原告に対し、連帯して、10億円及びこれに対する平成29年6月1日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は被告らの連帯負担とする。
- 10 3 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

## 事 実 及 び 理 由

### 第1 請求

主文同旨

### 第2 事案の概要等

15

#### 1 事案の要旨

20

本件は、東京都品川区(住所省略)の各土地並びにこれらの土地の上の3棟の建物(以下、上記各土地を併せて「**本件土地**」と、本件土地と上記建物を併せて「**本件不動産**」という。)について、被告らが共謀の上、分離前被告A1(以下「**A1**」という。)が本件不動産の真の所有者たるB(以下「**B**」という。)であると原告に誤信させ、A1からa1株式会社(以下「**a1社**」という。)へ、a1社から原告へと順次本件不動産を売却する旨の売買契約を締結させ、原告から売買契約に基づく代金として金銭を詐取するといういわゆる地面師詐欺(以下「**本件詐欺**」という。)により、原告が、後記2(2)クの相殺後の売買代金55億5037万2000円の損害を被ったとして、被告らに対し、民法719条に基づく損害賠償請求として、損害金の一部である10億円及びこれに対する不法行為の日(売買代金支払日)である平成29年6月1日から支払済みまで平成29年法律第44号

25

による改正前の民法所定の年5分の割合による遅延損害金の連帯支払を求める事案である。

2 前提事実（当事者間に争いがないか、掲記の証拠（特記しない限り枝番のあるものは枝番を含む。以下同じ。）及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

5 (1) 当事者等

ア 原告は、不動産の売買、交換及び賃貸並びにこれらの仲介及び代理等の事業を行う株式会社である（弁論の全趣旨）。

イ 被告ら、分離前被告A2（以下「A2」という。）、分離前被告A3（以下「A3」という。）及び分離前被告A4（以下「A4」という。）は、い  
10 られも本件詐欺により有罪判決の言渡しを受け、その刑が確定した者たちである（弁論の全趣旨）。

ウ Bは、本件詐欺の当時、本件不動産の真の所有者であった者である（甲3）。

エ a1社は、Bに成り済ましたA1から本件不動産を買い、これを原告に売却した株式会社である（甲1）。

15 オ C（以下「C」という。）は、a1社の代表取締役である（甲1）。

カ D（当時。その後Cに氏を変更している。以下、氏の変更の前後を通じ、「D」という。）は、本件詐欺の当時Cと内縁関係にあった人物であり、本件不動産の売買を持ち掛けられた者である（弁論の全趣旨）。

(2) 本件不動産の売買契約

20 ア 平成29年（以下、年の記載のない日付は平成29年である。）4月24日、本件不動産について、Bに成り済ましたA1及びa1社間の売買契約、並びに次の約定でのa1社及び原告間の売買契約（以下「本件売買原契約」という。甲1）が締結された。

(ア) 売買代金 70億円

25 (イ) 支払方法 本件売買原契約と同時に証約手付として14億円、平成29年7月31日までに残代金として56億円

(ウ) 所有権移転 前記(イ)の残代金56億円の支払と引き換えにa1社から原告に移転する。

イ 原告は、4月24日、a1社に対し、本件売買原契約の締結と同時に手付金として14億円を支払った(甲2)。

5 ウ 本件売買原契約と同時に、本件不動産について、Bに成り済ましたA1及びa1社は、Bを義務者、a1社を権利者とする所有権移転請求権仮登記申請を、また、a1社及び原告は、当該所有権移転請求権仮登記を目的として、a1社を義務者、原告を権利者とする所有権移転請求権の移転請求権仮登記申請を行い、いずれも受理された(以下、a1社と原告との間の所有権移転  
10 請求権の移転請求権仮登記を「**本件仮登記**」という。甲3)。

エ Bに成り済ましたA1、a1社及び原告は、本件不動産の売買の決済日を6月1日とすることに合意した。a1社と原告は、5月31日、変更契約書を作成し、以下のとおり決済条件を変更した(以下、変更契約書に基づく原告とa1社との間の契約を「**本件変更契約**」といい、本件売買原契約と併せて「**本件売買契約**」という。甲4、甲59の12〔1～8〕)。  
15

(ア) 支払方法 本件売買原契約と同時に証約手付として14億円を支払い、6月1日までに売買代金留保金を除いた残代金として49億円を、7月31日までに売買代金留保金として7億円を支払う。

(イ) 本件不動産の所有権は、前記(ア)の売買代金残金49億円の支払と引き換えにa1社から原告に移転し、a1社を義務者、原告を権利者とする本  
20 件不動産に関する所有権移転登記を行うものとする。

オ 原告は、6月1日、a1社に対し、本件売買契約の残代金として49億円を支払った(甲5)。

カ 原告及びa1社は、6月1日、本件不動産の所有権移転登記を申請したところ、同月9日付けで、不動産登記法25条7号に基づき、同申請が却下された(甲6)。  
25

キ 原告は、7月25日、本件仮登記の抹消登記手続をした（甲3）。

ク 原告は、本件訴訟に先立ち、本件詐欺による不法行為に基づく損害賠償請求権と原告のA1に対する7億4962万8000円の債務とを対当額により相殺する旨の意思表示をした（弁論の全趣旨）。これにより、原告の本件詐欺による損害額は、55億5037万2000円となった（弁論の全趣旨）。

(3) 被告らの本件詐欺を犯罪事実とする有罪判決の確定

被告B1は、令和2年3月17日、東京地方裁判所において本件詐欺により懲役12年の実刑判決を言い渡され、これを不服として東京高等裁判所に控訴したが、令和3年1月28日、控訴を棄却する判決が言い渡され、更にこれを不服として最高裁判所に上告の申立てをしたが、令和3年8月26日、上告を棄却する決定がされ、同決定は確定した（甲7）。

被告B2は、令和元年11月12日、東京地方裁判所において本件詐欺により懲役7年の実刑判決を言い渡され、これを不服として東京高等裁判所に控訴したが、令和2年8月6日、控訴を棄却する判決が言い渡され、同判決は確定した（甲35、36、弁論の全趣旨）。

被告B3は、令和2年5月29日、東京地方裁判所において本件詐欺により懲役11年の実刑判決を言い渡され、これを不服として東京高等裁判所に控訴したが、令和3年3月2日、控訴を棄却する判決が言い渡され、更にこれを不服として最高裁判所に上告の申立てをしたが、令和3年6月9日、上告を棄却する決定がされ、同決定は確定した（甲9）。

被告B4は、令和2年5月8日、東京地方裁判所において本件詐欺により懲役8年の実刑判決を言い渡され、これを不服として東京高等裁判所に控訴したが、令和3年9月28日、控訴を棄却する判決が言い渡され、更にこれを不服として最高裁判所に上告の申立てをしたが、令和4年3月2日、上告を棄却する決定がされ、同決定は確定した（甲8、21）。

被告B 5は、令和2年6月10日、東京地方裁判所において本件詐欺により懲役11年の実刑判決を言い渡され、これを不服として東京高等裁判所に控訴したが、令和3年3月18日、控訴を棄却する判決が言い渡され、更にこれを不服として最高裁判所に上告の申立てをしたが、令和3年7月7日、上告を棄却する決定がされ、同決定は確定した（甲44）。

### 3 争点及び当事者の主張

被告らの共同不法行為の成否

（原告の主張）

#### (1) 被告B 1について

被告B 1は、本件詐欺を画策して、被告B 2に本件不動産に関する資料を渡し、買主ないし仲介業者の紹介を求めるなどし、A 2、A 1、被告B 5等を引き合わせることにについて、準備や指示、報告を受ける等の関与を繰り返し、成り済まし役に付き添って交渉の場に出席して交渉を前に進める役割（以下「前さばき役」という。）をA 2に頼む行為や「B」と刻した印鑑を作成させる行為等を行っており、A 2等が、本件売買契約に関する交渉や面談をする際には、A 2等に対して必要な指示や示唆を行い、また、報告を受けており、A 2に対し、A 1を連れて銀行口座の開設に行くように指示し、「B」名義の口座（以下「B口座」という。）の開設に関与し、本件売買契約に利用する銀行口座を手配し、原告からの詐取金の一部について送金や払戻しの手続についても関与し、その他本件売買契約に関して各準備行為、指示、必要な手配等を行った。

被告B 1は、本件売買契約がA 1を成り済まし役とする地面師詐欺であることを認識した上で、被告B 2、A 2及び被告B 5と共謀を遂げ、これらの者を介して他の被告らとも順次意思を通じさせて本件詐欺を実行したといえる。

#### (2) 被告B 4について

被告B 4は、被告B 1との間で、成り済まし役を利用した詐欺である本件売買契約について共謀を遂げた上で、A 4に被告B 1を手伝うことになったなど

と説明し、B名義の偽造旅券（以下「**本件偽造旅券**」という。）の作成準備及び作成された本件偽造旅券の受領をさせ、A 4 への指示及びコインロッカーを介してかかる本件偽造旅券及び印鑑を管理し、A 4 に指示しA 3 を通じてA 1 を呼び出して全部事項証明書謄本、改製原戸籍謄本、住民票、印鑑登録証明書及び固定資産評価証明書といった本件詐欺に利用する書類を取得させ、A 4 と連携してA 1 を呼び出して本件偽造旅券等の道具を持たせた上で、本件不動産の売買交渉の関係者に引き合わせた。

被告B 4 は、上記のとおり本件詐欺に関与したほか、別件で逮捕、釈放された後に、本件不動産に係る取引の推移の確認を何度もA 4 に求めるなどその帰趨に強い関心を示し、被害金の一部を自己の管理下に収め、本件詐欺の報道後にA 4 に対し、A 1 の状況を確認するよう指示するなどしていることから、本件詐欺について、被告B 1 及びA 4 と共謀を遂げ、また、他の被告らとの間でも直接又はこれらの者を介して順次意思を通じさせて本件詐欺を実行したといえる。

### (3) 被告B 3 について

被告B 3 は、被告B 5 及びA 4 に指示し、又は連携して、本件詐欺についての準備、報告を受ける等の関与を繰り返しており、不動産仲介業者のE（以下「**E**」という。）から、地主が偽者らしい旨を伝えられた後も、成り済まし役による電話での虚偽の応答や、成り済まし役による打合せ等が繰り返された際、A 4 に指示し、A 1 を呼び出したり、A 1 に電話で応答させる等した。

被告B 3 は、上記のとおり本件詐欺に関与したほか、本件詐欺の残金の決済に際しては、A 4 及び被告B 5 から、成り済まし役の動きに合わせて事態の推移の報告を受け、本件売買契約時の手付金として預金小切手が交付された際、及び本件売買契約の残代金の決済の際、複数の者に指示して、自己名義ではなく自ら関係する法人名義でもない名義の口座を複数介在させた資金の移動を指示し、合計約2 2 億円と極めて高額な現金を速やかに自己の下に集める等の

行為を行っており、本件詐欺について、被告B 5と共謀を遂げ、被告B 5を介して他の被告らとも順次意思を通じさせ、本件詐欺を実行したといえる。

(4) 被告B 2について

5 被告B 2は、被告B 1と連携しながら、A 2に対し、A 1にBの情報を示して成り済ましの指導をするよう指示したり、前さばき役を引き受けるよう仕向けたたり、前さばき役を降りることを志願したA 2に対して、後方支援業務を行うよう指示するなどした。

10 被告B 2は、上記のとおり本件詐欺に関与したほか、被告B 1が詐欺事案を持ち込むことがあると知りながら、被告B 1から本件不動産やBに関する資料を受け取ったこと、A 2から本件取引が成り済ましによる詐欺の事案か問われたところ、成り済ましを表す趣旨で「にんべんだ」と回答したこと、原告の振り出した12億円の小切手をA 1が受け取った日の翌日である4月25日に、A 2に600万円を交付していることから、被告B 2自身は、同額を超える利益の分配を受ける立場にあり、経済的な利益を期待していたといえること等から  
15 すれば、被告B 1及びA 2と共謀の上、これらの者を介し又はそれぞれの先の共犯者を介して、他の被告らとも順次意思を通じさせ、本件詐欺を実行したといえる。

(5) 被告B 5について

20 被告B 5は、本件不動産の売買にあたり、D及びC（以下、DとCを併せて「Dら」ということがある。）と打合せを行い、必要書類の確認や本件不動産の売買代金を55億円とすることの確認等を行い、本件不動産において事業を営んでいた株式会社b（以下「b」という。）の既存の口座やB名義の口座を使用せずに、Eの会社名義の口座をbに名義変更してこれを使用したほか、F（以下「F」という。）及びBに成り済ましたA 1に手続をとらせて新たにB名義の口座を開設させ、これを使用し、不動産業者のG（以下「G」という。）や  
25 A 2から地主との関係性を第三者にどう説明すべきか尋ねられた際に、それぞ

れ地主本人の関係者として不自然でない虚構を設定し、A 2 が地主と内縁関係にあり、「甲のタワーマンション」に同居しているという嘘をついたことを受け、A 1 がDから当該住所の記載を求められた際には、記載すべき内容を指示し、加えて、A 1 がA 2 と喧嘩別れしたと嘘をついた後に再び住所の記載を求められ、前記「甲のタワーマンション」の住所を書いた際には、その住所ではまずいとして別の住所を書くように仕向けるなど、設定された虚構を成り立たせるために必要な行動をとった。

被告B 5は、上記のとおり本件詐欺に関与したほか、被告B 1から、3月23日、本件不動産の取引の交渉に先立って、本件が成り済ましによる取引だと知っているA 2に対し、今回のことに関して全て分かっている人物として紹介されていること、本件不動産の売買に係る業務を委任した弁護士らに成り済ましを疑われて辞任されたり、転売先候補者から成り済ましを疑う具体的な根拠を挙げられた上で売買契約から手を引かれたりしたにもかかわらず、A 1がB本人であるかどうかについて何らの確認等することなく、その後の本件売買契約に関与し続けたことなどから、A 1がB本人ではないことを知った上で、他の被告らと意思を通じさせ、本件詐欺に関与した。

(6) 以上によれば、被告らには共同不法行為が成立する。

(被告B 1の主張)

否認ないし争う。

被告B 1は、本件売買契約がA 1を成り済まし役とする地面師詐欺であることを認識しておらず、他の被告らと本件詐欺を共謀したこともないし、本件詐欺の詐取金から分け前を取得したこともない。また、被告B 1が、A 2らに対し、原告との取引が成功するかどうか疑う旨の発言をしたこと、4月24日に本件売買原契約が締結され、同日付で本件仮登記がなされたことや手付金として現金2億円及び額面12億円の預金小切手が交付されたことを知らなかったことからすれば、被告B 1は、本件詐欺からはじかれた、すなわち、原告を対象とする本件詐欺に

係る共犯関係から排除されたものであり、被告らとの共謀の事実はない。被告B 1が現金化に関与したのは本件取引後のことであり、被告B 1の行為により原告に損害を生じさせたものではない。

(被告B 4の主張)

5 否認ないし争う。

被告B 4が、被告B 2から成り済まし役の手配を依頼された事実、A 4を成り済まし役等との連絡調整役とした事実、A 4を通じ、A 3に成り済まし役の手配を依頼した事実はいずれも存在しない。被告B 4は、A 1の写真を入手しておらず、本件偽造旅券及び印鑑を準備し、A 4に交付したことや、A 4を使って印鑑  
10 登録手続をさせたことはないし、知人を介してDに本件不動産の購入を持ち掛けたこともない。被告B 4の関与を供述した刑事裁判手続におけるA 4、H（以下「H」という。）及びA 3の各供述は信用できない。

(被告B 3の主張)

否認ないし争う。

15 被告B 3は、被告B 1と本件詐欺を策定したり、A 4に指示して、A 3を通じてA 1を呼び出したりしたことはない。被告B 3がメールで知人の不動産業者であるI（以下「I」という。）に本件不動産についての状況報告をしていること、被告B 3の会社事務所を被告B 5への現金受渡しの中継地点として使わせていることからすれば、被告B 3は、本件売買契約を通常的大型不動産案件であると認  
20 識していた。被告B 3は、本件不動産の代金の現金化について、被告B 5が節税のために行っているものと認識していた。被告B 3の関与を供述した刑事裁判手続におけるA 4、E及びIの各供述は信用できない。

(被告B 2の認否)

否認ないし争う。

25 (被告B 5の認否)

争う。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 認定事実

前記前提事実並びに後掲各証拠等及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められ、これに反する証拠は採用することができない。

##### 5 (1) 本件詐欺以前の被告らの関係

ア 平成25年ないし26年頃、被告B2は、被告B1と知り合い、主に不動産の情報交換等をするほか、部下のA2を被告B1に紹介した（原告と被告B1との間で争いのない事実、甲20〔60～62〕）。被告B2は、被告B1の持ち込む案件に詐欺事案が含まれることがあると知っていた（甲35〔6〕）。

イ 平成28年頃、被告B4は、A4と知り合った（乙2〔2〕）。

##### (2) 本件売買契約に至る準備等

ア 平成28年11月頃、被告B3は、Iに頼んで、メールで本件不動産の公図及び登記情報の送付を受けた（乙32〔2、3〕）。

15 イ 平成28年12月頃、被告B1は、本件不動産に関する資料を入手した。1月頃、被告B1は、被告B2に同資料を渡し、買主ないし仲介業者の紹介を求めた。さらに、被告B1は、本件不動産の取引に関し、A2の力を貸してほしいと被告B2に頼み、その了承を得た。（甲15の1〔6～10〕、甲16〔3～6〕、37〔1～3〕、38〔1～5〕、39〔1～3〕）

20 ウ 平成28年12月末頃、被告B4は、A4に対し、被告B1の案件を手伝うことになったと説明した上で、A3と連絡を取って本件不動産の地主（A4は偽の地主であると認識した旨供述している。）と会い、旅券作成に必要な証明写真と署名を上記地主から入手するように指示した（乙2〔6～8〕）。

25 被告B4は、A4に対し、コインロッカーを介して旅券の申請用紙とB名義の住民票を渡した。A4は、被告B4の指示に従い、上記の旅券の申請用紙と住民票を持って、A3及びA1と会い、A1から同人の旅券用の証明写

真や「B」と署名欄に記載された旅券の申請用紙を入手した。被告B 4は、A 4に対し、A 1の上記の証明写真や署名済みの旅券の申請用紙を、指定した場所にあるコインロッカーに入れ、その暗証番号を自己に伝えるよう指示した。(乙2〔8～10〕)

5           その後、被告B 4は、A 4に対し、指定の場所で本件偽造旅券を受け取り、これを指定した場所にあるコインロッカーに入れ、その暗証番号を自己に伝えるよう指示した。(乙2〔10～11〕)

エ   1月16日頃、被告B 2は、A 2に対し、翌日にJR乙駅の交番裏に同人物を知る人物が人を連れてくるからこれに合流し、被告B 1に連絡してその指示に従うよう言った。同月17日、A 2は、指定された時間に同所へ行き、A 1及びA 3と合流し、被告B 1に連絡してその指示に従い、A 1を近くの喫茶店内に居た男性に引き合わせて退席した上、指示どおりにしたことを被告B 2及び被告B 1に報告した。その翌日又は翌々日、被告B 2は、本件が成り済ましによるものかと質問してきたA 2に対し、A 1について成り済ましの人物であることを指す意味で「にんべん」だと答えた。被告B 2は、「にんべん」という言葉が一般的に成り済ましを使った案件を意味すると知っていた。(甲17〔10～13〕、43〔6～7〕)

オ   1月19日、被告B 4は、A 4に対し、A 3を通じてA 1を呼び出した上で、被告B 4が指定したコインロッカー内にある本件偽造旅券及び「B」名義の印鑑等を用いて、A 1及びA 3に改印手続と印鑑登録証明書の取得をさせ、A 3らから受け取った書類などをコインロッカーに入れて、その暗証番号を被告B 4に報告するよう指示した(乙2〔11～13〕)。

カ   1月30日、被告B 2は、A 2に対し、丙駅でA 1と合流してBのプロフィール等をレクチャーし、A 1を被告B 1及び被告B 2の知人の不動産業者らに引き合わせることを指示した。

A 2は、同日、上記指示に従って行動し、その旨を被告B 1及び被告B 2

に報告した。(甲17〔17～19〕)

キ 2月頃、被告B1は、Jに対し、「B」と刻した印鑑の作成を頼み、これを作成させて受け取った(甲18〔2～6〕)。

ク 2月頃、被告B3は、Eから本件不動産の話を知っているという話をした(乙5〔30～32〕、29〔4～6〕)。その後、Eは、Dが本件不動産の購入に前向きである旨を聞いた(乙30〔5～8〕)。

被告B3は、Eから、本件不動産の買受候補者を見つけたので、地主に近い人物に会わせてほしいと言われ、被告B5をEに紹介した(乙5〔31～32〕、29〔4～6〕)。

ケ 3月中旬頃、被告B3は、被告B5と共にA4に会い、A4に対し、被告B5が本件不動産の客を付けている旨を伝え、地主を呼び出す時にはA4に連絡する旨述べて、A4と連絡先の交換をした(乙1〔4～6〕)。

コ 3月23日、A2は、被告B2から、A1らと合流し、被告B1と連絡を取ってその指示に従うようにとの指示を受け、同日、A3、A1及びGと合流し、被告B1とも落ち合った。

その後、A1とGが本件不動産を見に出掛けた後、被告B1は、A2と近くの喫茶店に行き、そこへ来た被告B5をA2に紹介した。その際、被告B1は、A2に対し、「今回の件に関しては全てを分かっている人だから、大丈夫だから」などと言って被告B5を紹介し、被告B5からは「契約寸前のところまで話が煮詰まってる」、「うまくいきますよ」などと報告を受けた。その後、GとA1が戻ると、被告B1は、A1に交通費として現金10万円を渡し、A2に対して後は被告B5の指示に従うように言い残して立ち去った。(甲17〔19～23〕、65〔7～9〕)

その後、弁護士事務所で話合いの場が設定されていたことから、被告B5、A1、A2及びGは上記弁護士事務所付近の喫茶店に移動した。そこで、被告B5は、Gに対し、GとA1の関係をどう説明するかについて、「前からこ

の物件の処理に関してBさんから相談を受けてた人物ということではないか」などと述べた。(甲65〔7～9〕)

被告B5は、A1及びGと共にK弁護士(以下「K弁護士」という。)の事務所を訪れ、K弁護士に対し、Bの財務コンサルタントを名乗った。そして、  
5 K弁護士とA1との間で、本件不動産の売買等に係る委任状が作成された。  
(甲10〔1～8〕、14の1〔6～7〕)

サ 3月25日、被告B5は、K弁護士の事務所において、同弁護士と共に、  
Dらとの打合せを行い、本件不動産の売買に当たっての必要書類の確認や本  
件不動産の売買代金を55億円とすることの確認などを行った。(甲10〔1  
10 0～13〕)。

シ 3月25日、A2は、被告B1から喫茶店に呼び出され、前さばき役をや  
るよう依頼された。翌日、A2が、被告B2に呼び出された際、被告B1か  
ら前さばき役を依頼された旨相談したところ、被告B1の意図を知っていた  
被告B2は、自らもA2に対して前さばき役をやるよう水を向け、これを引  
15 き受けさせた。さらに、同月27日朝、被告B2の会社の事務所において、  
被告B2は、前さばき役をやったらいいことがあるのかとA2から聞かれ、  
「あるに決まっているだろう。」とも答えた。以降、A2は、被告B2の指  
示の下、被告B1の指示も受けつつ、本件不動産の取引に関し、前さばき役  
をするため、取引相手との交渉の場に同席し、Bの内縁の夫として振る舞い、  
20 被告B1及び被告B2は、その経過をA2から毎回報告されていた。(甲1  
7〔9、24～27、82〕、40の2〔1～4、9〕)

ス 3月27日、被告B5と被告B2の指示を受けたA2及びA1は、K弁護  
士の事務所でのDを含む買受候補者との交渉に先立ち、打合せを行った。そ  
の際、被告B5は、A2から地主との関係をどう説明すべきか尋ねられ、「ご  
25 くごく親しい男性になってほしい。」と答えた(甲17〔27～29〕、6  
5〔11～13〕)。

また、被告B 1は、上記交渉に先立ち、A 2に対し、できるだけ現金で払込みを受けるように指示していたところ、打合せ後、A 2から、上記の指示どおりに1億円は現金で支払ってほしい旨を買受候補者に伝えたものの、回答を得られなかった旨の報告を受けた（甲17〔29～31〕）。

5           セ   3月28日頃、被告B 3は、Eに対し、Eが代表取締役となっている休眠会社の株式会社c（以下「c」という。）名義の芝信用金庫丁支店の口座について、名義をbに変更することを依頼した（乙29〔6～10〕）。

          翌29日、被告B 3の頼みに基づき、Eと被告B 5が上記支店に行き、上記口座について、実質的支配者を被告B 5とするbに名義を変更する手続が行われた（以下、名義変更後の上記口座を「b口座」という。甲28〔2～7〕、乙29〔10～11、20〕）。

          ソ   3月29日、K弁護士はBを名乗るA 1の代理人を辞任し、その際、被告B 5に対し、辞任の理由として、被告B 5が扱っている件が成り済ましによるものかもしれないためと話した（甲10〔20～22〕、61〔5〕、66〔7～8〕、67〔10、11〕）。

          タ   3月30日、A 2は、被告B 2の指示に基づき、A 3からB名義の印鑑を預かり、それを被告B 1の事務所に届けた。被告B 1は、同日、同事務所においてA 2から同印鑑を受け取り、翌31日朝、同事務所に再び来たA 2に同印鑑を返却した。（甲17〔35～37〕）

20          チ   3月31日、被告B 4は、A 4に対し、前記オと同様のコインロッカーを用いた方法により、A 1及びA 3に印鑑登録証明書を取得させるよう指示した（乙2〔13～14〕）。

          ツ   4月1日、被告B 3は、Lホテルで、被告B 5、Dらと面談をした。その際、被告B 3は、被告B 5がDに対し、被告B 3のことを「Mさん（引用者注：A 2を指す。）の兄貴分につながる人」と紹介するのを聞きながら、D  
25          に対し、「物件が欲しければ、手付ないし証拠金を支払う必要がある。」な

どと申し向けた。(乙5〔37～39、78～84〕)

(3) 売買契約の締結

5 ア 4月3日、A2は、被告B2の指示に基づき、A1及びA3と合流して被告B1に連絡し、被告B1から、A1と共にLホテルに向かうよう指示を受けた。また、A4は、被告B3又は被告B5の指示により、A1を呼び出した。そして、Lホテルのティールームにおいて、A2、A1、被告B5及びDらは、売主をB、買主を株式会社a2(以下「a2社」という。なお、a1社とは別法人である。)とする本件不動産に係る土地売買契約書を作成した(以下「本件旧売買契約」という。)(甲17〔37～38〕、32の1〔2  
10 ～4〕、甲59の2、乙1〔7〕)。

イ その後、被告B5から、公証役場に行く旨の話が出て、A2が被告B1に電話で確認をすると、被告B1は、被告B5に従うよう指示した。公証役場において、Dは、A1に対し、手付金として2000万円を交付した。被告B1は、A2に対し、同2000万円を受け取り、公証役場を出たら肩を叩いてきた者に渡すように指示した。(甲17〔38～39〕)  
15

被告B5は、A1が上記2000万円の受領書にA2と同居しているとする住所を書けなかったことを受けて、A2にこっそりと「甲のタワーマンション」の住所を表示したスマートフォンの画面を提示し、同住所をA1に記載させるよう指示した。A2は、同住所をメモに書いてA1に示し、その内容のとおりに記載させた。(甲59の3〔3〕、甲63〔17〕、65〔18、  
20 19〕)

公証役場から出た後、A2が被告B1の指示に従い、肩を叩いてきた者に2000万円を渡した後、被告B1にその旨を報告すると、被告B1は、A1と共に東京都千代田区(住所省略)にあるN会館(以下、単に「N会館」という。)へ行くように指示した。その途中、A2は、被告B2から指示を受け、被告B2の部下から10万円を受け取り、これを交通費としてA1に  
25

渡した。A 2がN会館に到着すると、被告B 2は、A 2にも交通費の名目で5万円を渡した。被告B 1は、被告B 2と共に同所におり、A 2の到着後すぐに立ち去った。(甲17〔39～42〕)

5 ウ 被告B 3は、本件旧売買契約締結の際や、後記(4)エ及びオのとおり、4月11日及び同月20日にA 1、D及び被告B 5(ただし、同月11日にはA 2も同席している。)が買受候補者と面談した際、被告B 5と複数回にわたって通話をした(乙48)。

(4) 転売先との交渉及び口座準備等

10 ア 4月4日、被告B 5、A 1及びA 2は、O弁護士(以下「O弁護士」という。)の事務所に行き、Dらも同席の下、Bに成り済ましたA 1が同弁護士に本件不動産に関する交渉等を委任する旨の契約を締結した(甲46〔5～10〕、57の2〔11～12〕、甲59の5〔6～7〕)。

15 イ 4月4日、被告B 5及び被告B 3は、Fに対し、B口座の開設を依頼した。Fは、これに従い、被告B 5から渡された、口座名義人であるBの名前、住所及び生年月日が書かれたメモに従って東日本銀行戊支店に口座開設に関し問い合わせた。(甲64〔7～8〕)

20 同日、被告B 1は、被告B 2の指示を受けたA 2に対し、準備はできているのでこれからA 1を連れて銀行口座の開設に行くように指示した。A 2とA 1は、車で東日本銀行戊支店に向かい、B口座を開設すると、被告B 1にその旨報告した。(甲17〔44、45〕、64〔8〕)

25 ウ 4月5日、被告B 1は、A 2と共に本件不動産の現地確認に赴き、本件土地の一面に存在する防災倉庫やBの親戚の有する建物、本件土地の一部を駐車場として利用している個人タクシーの権利関係の説明方法等について話し合った。被告B 1は、A 2に上記建物の権利関係の書類等の取得を依頼し、その費用として1万円を渡すと共に、本件土地上に所在する時間貸駐車場の契約書を作成することを依頼した。(甲17〔45～48〕)

エ 4月上旬頃、本件不動産の新たな買受候補者として株式会社d（以下「d」という。）を見つけたEは、被告B3に対し、dの代表者とBを面談させるため、被告B5に連絡するよう依頼した。これを受けて、被告B3は、被告B5に連絡を取り、Bに成り済ましたA1との面談の段取りをつけ、また、  
5 被告B3又は被告B5がA4にA1を呼び出すよう指示した（甲27の1〔29〕、甲32の1〔17～18〕、乙1〔8～9〕、29〔12～13、15～17〕、30〔22〕）。

これに伴い、4月20日に面談が行われたものの、A1がBに成り済ましていることがd側に気付かれ、売買契約には至らなかった。その後、被告B  
10 B3は、Eから、本件不動産の地主が偽者らしい旨を伝えられたが、「ああ、そうなの。」と答えるにとどまった。（乙29〔16～19〕）

オ 4月11日に先立ち、被告B1は、A2に会い、A2に対し、a2社からの転売候補先である株式会社eの代表取締役との面談を行うこと、数日後に契約が行われるから、そのつもりで面談に応じて欲しい旨を示唆した。また、  
15 被告B3は、A4に被告A1を呼び出すように指示した。ところが、同日、被告B5、A2、A1及びDらが出席したO弁護士の事務所における面談において、相手方からA1がBに成り済ましていることを疑われ、購入は保留となった。被告B1は、A2から上記の経緯の報告を受けた。（甲17〔48～50〕、29の1〔9～10〕、甲46〔15～17〕）

20 上記面談後、O弁護士は、A1がBの偽者の可能性があると思い、同月12日、Bに成り済ましたA1の代理人を辞任した（甲46〔17～18〕）。

カ A2は、前記オの面談中にA1によるBの成り済ましを疑われたにもかかわらず被告B5が黙っていたことに加え、同面談終了後にDから原告への売却を検討しているという話をされ、あまりに無謀だと思い、被告B2及び被告B1に対し、前さばき役を降りたいと相談した。被告B1及び被告B2は、  
25 A2が書類作成等の後方支援を続けることを条件に、これを了承した。（甲

17 [49～52]、43 [9～10]、65 [20～22])

キ 前記オの面談の際、被告B3は、海外渡航中のIに対し、メールで頻繁に、  
「13日に、向けての弁護士事務所、打ち合わせは、終わりました。明日、  
D、P（引用者注：被告B5を指す。）、資金元の打ち合わせが、あります」、  
5 「本日はおわります。明日仕切り直しです。」などと、本件不動産の取引の  
進捗を具体的に伝えていた（甲32の1 [資料1]、乙32 [7～8]）。

ク 4月14日、被告B4は、A4に対し、A1及びA3に固定資産評価証明書  
書や住民票を取得させ、取得した書類をコインロッカーに入れて暗証番号を  
被告B4に報告するよう指示した（甲32の1 [11～15]、乙2 [14  
10 ～15]）。

(5) 本件売買原契約の締結及び口座準備等

ア 4月20日、原告の会議室において、被告B5、A1及びDらが立ち会い、  
本件売買契約の条件を確認するための打合せが行われた。同打合せにおいて、  
本件旧売買契約を解除し、本件不動産をa1社がBから60億円で購入し、  
15 原告に70億円で売却することなどが確認された。（甲59の7、甲63 [1  
7～19]）。

イ 4月20日頃、被告B3は、A4に対し、A1と連絡が取れる電話番号が  
欲しいと伝えた。以降、A4は、被告B4の了承を得て、被告B4の指示で  
保管していたスマートフォン（以下「**本件携帯**」という。）を必要に応じて  
20 A1に使用させるようになった。（乙1 [10～12]）

ウ 4月21日、被告B3は、EとFをb口座のある芝信用金庫丁支店へ行か  
せた（乙29 [19～21]、38の1 [1～2]）。Eは、同店職員から、  
現金引出の限度額が約1000万円であると聞き出し、被告B3にその旨伝  
えた（乙38の1 [3]）。その後、被告B3は、Eに対し、同口座から6  
25 000万円を下ろせるようになった旨を伝えた（乙29 [21]）。

エ 4月19日から同月21日までの間に、被告B3は、Iに対し、10億円

を超える大きい金額を出せるように段取りをしてほしい旨頼み、Iに、Q（以下「Q」という。）その他の者を介して、株式会社f、一般財団法人g及びh株式会社名義の各口座（以下「f等3口座」という。）を用意させ、口座番号等を報告させるとともに、同月24日の振込みへの対応を依頼した。（甲  
5 30〔3～10〕）。

オ 4月24日、被告B4は、A4に対し、本件売買原契約の締結のため、A1を呼び出すよう指示した（乙2〔18～19〕）。

カ 4月24日、被告B5、A1、Dら及び原告の担当者らが集まり、本件旧  
10 売買契約を解除し、a1社がBから本件不動産を60億円で購入し、原告に  
70億円で転売する旨の契約（本件売買原契約）が締結された（甲1、甲2  
4の1）。その際、A1は、原告が記載を求めた書面の住居欄に、BとA2が  
同居していることになっていた「甲のタワーマンション」の住所を記載した  
が、隣にいた被告B5から、A2とは別れたということにした以上、それ  
15 はまずいからこっちにということでメモを渡され（甲63〔21～22〕）、  
被告B5の指示どおりに住所を書き直した（甲59の8〔5～6〕）。

原告からの手付金14億円のうち、12億円についてはDに預金小切手で  
交付され、DはこれをA1に交付した。残りの2億円については、4月24  
日中にa1社名義の口座に振り込まれた（甲2、甲24の1〔8～9〕）。

#### (6) 手付金の動き

20 ア 4月24日、被告B5及びDは、前記(5)カの預金小切手を換金した。そし  
て、換金された12億円のうち、5億3000万円はb口座に、1億円は被  
告B5が代表取締役を務める株式会社i名義口座に、1億5000万円はB  
口座に入金された。（甲22、48ないし52、54、59の9）

25 イ 被告B3は、4月24日、Fにb口座からの送金及び出金を依頼した。同  
日、Fは、被告B3から渡されていたメモに基づき送金伝票を記載し、その  
一部については被告B3と電話して修正した上で、b口座に入金された5億

3000万円のうち、2億3000万円をR（以下「R」という。）が理事を務める特定非営利活動法人j（以下「j」という。）の口座に、2億4000万円をf等3口座に入金するとともに、現金6000万円を引き出し、被告B3が代表取締役を務める会社の事務所へ持ち帰り、被告B3に渡した。

5 (甲22、24、乙27〔3～10〕)

ウ 4月24日、被告B3は、Iに対し、f等3口座への振込みが終わった旨を伝え、Iが、同日及び同月25日、2回にわたりQに指示して、f等3口座から、複数回に分けて、合計2億4000万円を現金で払い戻させた。Iは、これらの現金をQから受け取り、手数料分を差し引いた上で、被告B3  
10 の会社事務所が入っているビルまで運んだ。(甲22、30〔10～16〕、31の1〔6～12〕)

被告B3は、被告B3の会社事務所において、Iから被告B3の机上で現金を渡された上、引き出した金額と手数料分を差し引いた旨を告げられたところ、「ああ、分かった」などと言うのみで、Iをとがめなかった(乙32  
15 〔9～11、23～24〕)。

エ 4月25日、被告B4は、Rがjの口座から現金7850万円を出金するところにA4を立ち合わせるとともに、Rから同金員を受け取った(甲22、乙2〔21～24〕)。

オ 4月下旬、被告B2は、A2に対し、A2からの借金の返済として300万円、報酬として300万円の合計600万円を渡した(甲43〔11〕)。

20 (7) A1の再度の本人確認等

ア 5月1日、被告B4は、A4に対し、A3を通じてA1を呼び出した上で、被告B4が指定したコインロッカー内にある本件偽造旅券及び印鑑等を用いて、A1に印鑑登録証明書及び固定資産評価証明書を取得させるよう指示  
25 した(乙2〔24～25〕、乙10の3〔2〕)。

イ 5月10日、原告は、本件不動産の売買予約や仮登記手続をしたことはな

いから本件仮登記の抹消を求める旨のB名義の内容証明郵便（甲59の11〔資料4〕）を受け取った。これについて、同日夕方、原告の担当者、Dら及び被告B5との間で打合せがなされ、A1の本人確認を再度行うこととなった。（甲44の1）

5 ウ 5月15日朝、被告B3は、A4に連絡し、A1を呼び出すよう指示した（乙1〔12～14〕、乙10の2〔6～7〕）。同日、A4は、A3を通じてA1を喫茶店に呼び出し、本件携帯を渡し、通話相手に対して沖縄にいる旨を伝えるよう指示した。被告B5は、本件携帯に電話をかけてA1に沖縄にいるかのような対応をさせた。これらの際、被告B3は、被告B5との  
10 間で複数回にわたって通話をし、またメールを送った。（甲33の1の1、甲34の2の1、乙10の2、乙48）

エ 5月17日、被告B3は、A4に対し、同日夕方に東京都中央区所在のSホテルへA1と共に行くよう指示した。A4は、A3を介してA1を同ホテル付近の喫茶店へ呼び出した。同喫茶店でA1、A4及び被告B5が合流した後、A1と被告B5が同ホテルへ行き、Dらとの間で、前記イの内容証明郵便への対応を協議する打合せが行われた。この間、被告B3は、被告B5との間で複数回にわたって通話をした。（甲33の2の1〔6～7〕、甲34の1の1〔6～8〕、甲34の3の1、乙21の1〔7～11、17～19〕、乙48）

20 オ 5月17日、被告B4が別件で逮捕された（乙2〔27〕）。

A4は、3月頃には、被告B4の指示で、被告B3及び被告B5に会っており、それ以後、被告B4の了解を取りつつも、被告B3の指示を受けてA1を呼び出すことがあったため、5月17日以降も、被告B3の指示に基づいてA1の呼出しを続けた（乙1〔20〕、2〔19～20、28～29〕）。

25 カ 5月18日、被告B3は、A4に対し、翌日A1を呼び出すよう指示した（乙1〔20～23〕、10の1〔1～9〕）。

キ 5月18日、被告B5は、T弁護士（以下「**T弁護士**」という。）に対し、翌日に本件不動産の内覧に立ち会うことを依頼するとともに、そのために関係者をT弁護士の事務所に向かわせることを伝え、T弁護士はこれを承諾した。同月19日、A1及びFがT弁護士の事務所を訪れ、本件不動産の内覧への立会いを依頼した。T弁護士はこれを承諾し、同日午後、本件不動産において、T弁護士、被告B5及びDらの立会いの下、原告の担当者らによる内覧が実施された。（甲25〔1～13〕、33の2の1〔8～10〕、甲59の10、甲67〔20～22〕）

そして、同日も、被告B3は、被告B5との間で複数回の通話をした（乙48）。

ク 5月23日、T弁護士の事務所において、被告B5、T弁護士、A1、Dら及び原告の担当者ら（以下「**最終契約関係者**」という。）による打合せが行われた。A1は、前記イの内容証明郵便は自らが出したものではないことなどを内容とする確約書に署名押印した。（甲59の11）

#### (8) 本件変更契約の締結

5月31日、支払時期等を変更するなどした原告・a1社間の変更契約書及びa1社・B間の変更契約書（本件変更契約）への署名・押印が行われた（甲4、59の12〔1～8〕）。

#### (9) 売買残代金の支払及び金銭の流れ等

ア 4月下旬頃、被告B1は、U（以下「**U**」という。）に対し、口座を用意するよう依頼した。5月の後半頃、Uは、千葉信用金庫己支店に開設された株式会社k名義の口座（以下「**k口座**」という。）を用意し、被告B1に報告した。（甲12〔2～5〕、19〔2～3〕）

イ 5月末頃、被告B3は、Iに対し、「口座もう一回大丈夫かな。今度は金額もっと大きいよ。」などと伝えた。IはQやその他の者を介してf等3口座に加え0株式会社名義の口座（以下、f等3口座と併せて「**f等4口座**」と

いう。)を用意した後、被告B3に対し、銀行口座が用意できたことやその口座番号等を報告した。

5月31日までは、被告B3は、Iに対し、6月1日に振込みがある旨を伝え、対応を依頼した。(甲30〔16～17〕)

5 ウ 6月1日、被告B5は、A4に指示し、A3を介してA1を新宿駅西口に呼び出した。被告B5は、A1と共に原告の担当者との面談場所へ行った。(甲32の2〔1～8〕、甲33の2の1〔15～18〕、甲34の4の1〔1～7〕、乙25〔1～2〕)。

10 エ 6月1日、最終契約関係者が集まり、前記(8)の各変更契約書の内容に問題がないことを確認し、所有権移転登記の申請手続が行われ、これを受けて残代金の一部の決済が行われた(甲34の4の1〔6～8〕、甲44の1)。

15 オ 前記エの間、被告B3は、午前9時22分頃と午前9時58分頃にA4からA1の行動状況の報告を電話で受け、さらに、午前10時34分頃にも、A4から原告の担当者との面談場所における交渉が終わったようだと報告を電話で受けた(甲32の2〔3、7～9〕、乙1〔25〕)。また、6月1日、被告B3は、被告B5との間で頻繁に通話をした(乙48)。

20 カ 原告は、前記エの残代金の一部及び固定資産税等の精算金としてDに49億819万3309円を複数の預金小切手で支払ったところ、そのうちの36億7924万4000円の小切手に関し、6月1日中に、うち28億3884万4000円がB口座に、うち5億9000万円がf等4口座に、うち2億3000万円がk口座に振り込まれた。また、同日中に、B口座に振り込まれた金銭のうち23億円がf等4口座に振り込まれるなどした。(甲5、11、34の4の1〔6～8〕、甲55、62)。

25 被告B5は、Dに対し、事前に各送金額とともに送金先として上記の各口座が記載されたメモを渡していた(甲62〔2～3〕、67〔24～26、61～63〕)。

キ 6月1日、被告B3は、Fに対し、被告B5からの依頼であるとして、A1がB口座から出金するのを手伝うよう指示し、Fは、A1を東日本銀行戊支店に連れて行った。さらに、被告B3は、同店内のFと電話し、同日中に現金をいくら下ろせるのか聞くように求め、B口座から送金すべき先の口座を伝えてFにメモさせた。同日、FとA1は、B口座から1000万円を引  
5 き出し、また、f等4口座に合計23億円を送金した。(甲29の1、乙27〔11～14〕)

6月2日、被告B3は、FにA1を手伝うよう指示し、A1を東日本銀行戊支店へ連れて行かせた上、F及びA1にB口座から5億円を引き出させ、  
10 Fにこれを被告B3の会社事務所のあるビルへ運ばせ、同ビルの出入口で、被告B3の配下の者にその全額を引き渡させた。(甲29の2、乙27〔14～16〕)

6月5日、被告B3は、東日本銀行戊支店のB口座から1000万円を引き出せるかどうかをFに確認させた。被告B3は、Fから1000万円を引き出すことができる旨報告を受け、同日午後、FにA1を東日本銀行戊支店  
15 に連れて行かせ、B口座から1000万円を引き出させ、さらに店内のFに電話で送金先を伝えてメモさせ、FとA1に、被告B1の部下(甲12〔2〕)であるV(以下「V」という。)名義の銀行口座へ1500万円を送金させた。(甲29の3、乙27〔16～17〕)

B口座からf等4口座へ合計23億円の振込みが終わった旨を被告B3から伝えられたIは、6月1日から同月6日にかけて、Qに指示して、f等4口座から合計10億1000万円を現金で払い戻させ、また、額面5億円のものを含む合計18億8000万円の預金小切手を振り出させて、これらの現金及び預金小切手をQから受け取った(甲30〔16～27〕、31の  
25 1〔12～22〕、甲31の2)。

被告B3は、各回とも、Iから、被告B3の会社事務所で現金と預金小切

手を受け取った。その際、Iは、被告B3に対し、引き出した現金の金額と手数料分を差し引いた旨述べたが、被告B3は、分かった旨を述べるのみで、Iをとがめることはなかった。(乙32〔11、23～24〕)

5 6月初め頃、被告B3は、Eに対し、5億円分の預金小切手の換金を依頼した。Eは、これを換金し、自己の従業員を使って手数料分を除いた現金が入ったバッグ等を被告B3の会社事務所に運び込ませた後、被告B3に対し、同事務所に現金を置いた旨連絡したところ、被告B3は、「あるよ、いいよ。」「大丈夫。」と答えた。(乙29〔22～25〕)

ク 6月1日、Uは、被告B1の依頼を受け、前記カのk口座に振り込まれた  
10 2億3000万円について、株式会社kの代表者であるWに依頼し、できる限りの払戻しを試みたものの、この日には、k口座からみずほ銀行庚支店に開設されたV名義の口座に1億円が振り込まれるなどするにとどまった。被告B1は、Uからその旨の報告を受け、当初は気に留める様子もなかったが、その後も払戻しがされなかったことから、6月中にたびたび、Uに対し、k  
15 口座からの送金又は出金の可否を問い詰めた。(甲11の2、甲12〔5～16〕、19〔10～11〕)。

6月1日及び2日、Vは、上記の口座から5000万円ずつ払い戻し、1億円が入った鞆を被告B1の事務所のVの机の下に置いた。そして、被告B1は、Vからその旨の報告を受けた。また、同月6日、Vは、自己名義の三  
20 井住友銀行の口座を確認すると、B口座から1500万円が振り込まれていたことから、これを払い戻し、被告B1に渡した。(甲13〔3～8〕)。

ケ 6月13日、被告B1は、A2に対し、今までもこれからも色々必要なことをしてもらってきたから小遣いの足しにしてよく、被告B2に断る必要のない金であるなどと言って、100万円を渡した(甲17〔57～58〕)。

25 (10) その他本件売買契約後の事情

ア 6月28日、被告B4は釈放された。その後、被告B4は、A4に連絡し、

本件不動産に関する取引の推移の確認をするよう何度か繰り返し指示をした。(乙2〔32～33〕)

イ 8月3日、本件詐欺が報道された後、被告B4は、A4に対し、A3を介してA1の状況を確認し、報告するよう指示した(乙2〔33～34〕)。

5 2 事実認定の補足説明

(1) 被告B4関係

被告B4は、被告B4の刑事裁判におけるA4(乙2)、H(乙41)及びA3(乙14)の各供述等が信用できないと主張する。しかし、A4の供述は、客観的な証拠である携帯電話の発着信履歴(乙48)と整合する部分があり、  
10 かつ、A4とHとA3の各供述の内容が相互に整合している上、A4及びA3は本件について既に有罪判決を受けて確定しており、また、Hも本件詐欺への関与がうかがわれないのであって、これらの者が被告B4を陥れるために口裏を合わせて虚偽供述をする共通の利害関係も見当たらない。確かに、被告B4の主張するように、A4の供述には、被告B4が逮捕された後の本件偽造旅券  
15 等の取扱に関して他の証拠とそごする部分もあるが、この点は、被告B4の本件への関与の態様に影響を及ぼすものではないし、その他被告B4が種々主張する点はいずれも被告B4の関与を述べるA4の供述の根幹部分の信用性を揺るがすようなものとはいえない。そうすると、A4、H及びA3の各供述はいずれも信用できる。

20 (2) 被告B3関係

被告B3は、被告B3の刑事裁判におけるA4の供述(乙1)等が信用できないと主張する。しかし、A4の供述は、客観的な証拠である携帯電話の発着信履歴等と整合する上、前記(1)同様、A4が虚偽供述をする動機も見当たらないから、被告B3が種々主張する点を踏まえても、A4の供述は信用できる。

25 また、被告B3は、被告B3の刑事裁判におけるEの供述(乙29)等が信用できないと主張する。しかし、Eの供述は、被告B5の役割に関し、上記のとおり

り信用できるA4の供述と整合しているし、内容に不自然なところもなく、また、Eは、本件不動産の買受候補者を探していたのは自己の判断によるものであって被告B3の指示によるものではないなどと被告B3に有利な供述もしており、殊更虚偽供述をする動機も見当たらない。そうすると、被告B3が種々主張する点を踏まえても、Eの供述は信用できる。

さらに、被告B3は、被告B3の刑事裁判におけるIの供述（乙32）等が信用できないと主張する。しかし、Iの供述は、その内容に照らし、自然かつ合理的であって、被告B3が種々主張する点を踏まえても、信用できる。

### 3 争点（被告らの共同不法行為の成否）について

前記認定事実を前提として、以下判断する。

#### (1) 被告B1について

ア 1月17日、被告B2は、A2をA1と合流させるに際し、合流後に被告B1の指示に従うようA2に指示し、合流後、被告B1が、A2に対して具体的な人や場所を特定してその者とA1と引き合わせるよう指示をし、そのとおりに動いたA2から被告B1に報告がされている（前記1(2)エ）。同月30日には、被告B1は、A1を被告B1及び被告B2の知人の不動産業者と引き合わせたA2からその報告を受けている（同カ）。さらに、3月23日には、被告B2がA2に対してA1との合流後は被告B1の指示に従うよう指示をし、実際の合流後、被告B1は、被告B5を「今回の件に関して全てを分かっている人」などとしてA2に紹介し、被告B5から「契約寸前のところまで話が煮詰まっているから、うまくいく。」と言われている（同コ）。また、被告B1は、A1、A2及び被告B5がA1の本人確認等のためK弁護士事務所へ行く前に、A1に交通費として現金を渡して立ち去った際にも、A2に対し、後は被告B5の指示に従うように言い残している（同）。これらのことからすれば、被告B1は、上記各行為の際には、A1がBの成り済ましであると認識していたと認められる。

また、被告B 1が「B」と刻した印鑑の作成を依頼したり（前記1(2)キ）、3月25日にA 2に前さばき役を頼んだり（同シ）した行為は、本件詐欺の準備行為とみることができるところ、このような諸々の行為を繰り返している被告B 1がA 1がBの成り済ましであることを知らないとは考え難い。

5 イ 被告B 1は、3月27日の中間買主となるDとの交渉の場においてA 2がBの内縁の夫を装った前さばき役を務めるに先立ち、代金の支払方法の一部が現金払いになるよう水を向けるよう示唆し（前記1(2)ス）、4月3日の本件旧売買契約時にA 2とA 1を出席させ、A 2に対して同日にA 1がDから受領した2000万円を渡すべき者を指示し、これらに関して全てA 2から  
10 報告を受けている（同(3)イ）。さらに、4月11日の転売先候補者との交渉前にもA 2に数日後に契約が行われるつもりで臨むよう示唆した上、A 2からその経過等の報告を受けている（同(4)オ）。このように、客観的には成り済ましであるA 1を売主とする売買にA 2を関与させ、あるいはその報告を受けることを繰り返しているながら、A 1が成り済ましであることを被告B 1  
15 が知らないという事態は、通常考え難い。

また、この間の3月30日には、被告B 1は、A 2からB名義の印鑑を届けられて翌朝にA 2に返却しているが（前記1(2)タ）、印鑑は通常それを使用する名義人自らが管理するものであるから、この点も、A 1がBの成り済ましであると知らずに取る行動としては相当不自然といえる。

20 さらに、被告B 1は、後に28億円余りという詐取金の多くが送金されるB口座を4月4日に開設する際、A 2にその旨の指示をし、A 2から結果の報告も受けている（前記1(4)イ）。銀行口座の開設は本来名義人本人の判断で行われるものであって、これをA 2に指示するという事自体も、A 1がBの成り済ましであると知っているのだから相当不自然である。

25 加えて、被告B 1は、A 2から4月11日に転売先候補者である株式会社eの代表取締役になり済ましの疑いを掛けられ、Dが転売先を原告に切り替

えたいと言い出したなどの報告を受けた後の時点で、前さばき役を降りるとのA2の申出を了承しつつ、後方支援という形で関与の継続をA2に示唆したのであって（前記1(4)カ）、被告B1がA1を成り済ましと知っていなければ理解し難い行動といえる。

5           以上からすれば、被告B1は、A1が成り済ましと知りつつ、A2を本件不動産の売買に関与させたと考えるのが合理的である。

ウ 前記ア及びイによれば、被告B1は、A1がBの成り済ましであると知った上で、本件不動産の売買の準備をしたり、同売買にA2を関与させる行為を繰り返したと考えるのが自然ないし合理的といえる事情が多数存在することからすれば、被告B1は、A1が成り済ましと知りつつ本件不動産を用いた詐欺行為の遂行に関与していたものと認められ、他方、その関与を積極的に解消したことをうかがわせるような事情も見当たらない。

10

          以上に加え、被告B1は、事前にk口座を準備し（前記1(9)ア）、k口座に振り込まれた本件詐欺による詐取金の一部である2億3000万円の現金化に関与し、うち、少なくとも1500万円を取得し（同ク。なお、その余の金銭についても払戻しを受けるに至らなかったにすぎない。）、A2に報酬の趣旨を含む現金を交付するなどして（同ケ）、本件詐欺に関与しているものと認められる。

15

エ これに対し、被告B1は、被告B1が、A2らに対し、原告との取引が成功するかどうか疑う旨の発言をしていたことや、4月24日の本件売買原契約の締結や同日付で本件仮登記がなされ、手付金として現金2億円及び額面12億円の預金小切手が交付されたことを知らされていなかったことなどからすれば、本件詐欺に係る共犯関係からは排除されており、他の被告らとの共同不法行為は成立しないなどと主張するが、前記ウの認定判断に照らし、

20

25           採用することはできない。

(2) 被告B4について

被告B 4は、A 4に対し、本件不動産の地主から証明写真と旅券用の署名を  
もらうことなどを指示し（前記1(2)ウ）、また、A 4が受領した本件偽造旅券や  
B名義の印鑑をコインロッカーに入れさせたり、A 1及びA 3がこれらを用い  
て公的証明書類を取得する際には、本件偽造旅券や上記印鑑をコインロッカー  
5 からA 4に取り出させたりして、これらを管理していたところ（同ウ、オ、チ、  
同(4)ク、同(7)ア）、名義人と人的関係のない第三者が旅券を申請したり、その  
旅券や印鑑を管理することは通常考えられないから、上記の被告B 4の行為は、  
被告B 4が、地主とされる者が本人ではなく、成り済ましであることを分かっ  
た上で、その不動産取引の実現に向けて動き、A 4に種々の指示を出すなどし  
10 ていたことを強くうかがわせる。

加えて、被告B 4とA 4との間で、A 1を呼び出して本件偽造旅券等を渡し、  
本件不動産の売買交渉の関係者に引き合わせることに問題なく連携が  
とられていたこと、被告B 4が、自らが別件で逮捕され釈放された後に、本件  
不動産に係る取引の推移の確認を何度もA 4に求めるなどその帰趨に強い関  
15 心を示していたこと（前記1(9)ア）、j口座を使って本件詐欺の詐取金のうち7  
850万円を自己の管理下に収めたこと（同(6)エ）、本件詐欺後にA 4に対し、  
A 1の状況を確認するよう指示していること（同(9)イ）からしても、地主が成  
り済ましであると被告B 4が認識していたことがうかがわれる。以上によれば、  
被告B 4は、本件売買契約が詐欺であることを認識しながら、これに関与して  
20 いたと認められる。

なお、被告B 4は、A 4を通じてA 3に成り済まし役の手配を依頼したり、  
A 4と本件に用いる書面等のやり取りをしたことはないなどと主張するが、上  
記認定に反し、採用することはできない。

### (3) 被告B 3について

25 ア 被告B 3は、本件不動産の地主に近い人物として被告B 5をEに紹介する  
一方（前記1(2)ク）、被告B 5と共にA 4と会い、A 4に対し、被告B 5が

本件不動産の客を付けている旨を伝え、地主を呼び出すときにはA 4に連絡  
するとして、同人と連絡先の交換をした（同ケ）。そして、4月3日の本件  
旧売買契約の締結や、同月11日と同月20日の買受候補者らとの面談の際  
は、A 1がBとして被告B 5と共に臨んでおり、その際には、A 4が被告B  
5 3ないし被告B 5の指示を受けてA 1の呼出しを繰り返していた（同(3)ア、  
ウ、(4)エ、オ）。他方で、この間、被告B 3は、Iに対し、4月11日、「1  
3日に、向けての弁護士事務所、打ち合わせは、終わりました。明日、D、  
P（引用者注：被告B 5を指す）、資金元の打ち合わせが、あります」など  
とメールで本件不動産の取引の進捗を具体的に伝えている（同(4)キ）ように、  
10 取引の進捗自体は把握していた。このように、被告B 3は、取引の進捗を把  
握するほど本件不動産の取引に近い立場にあり、被告B 5とA 1との間で直  
接連絡させることが容易であったと考えられるにもかかわらず、A 4を介す  
るという迂遠な方法でA 1を呼び出していたことは、被告B 3が、本件不動  
産の売買について、A 1がBに成り済まして行う詐欺であると知っていたこと  
15 を裏付ける事情であるといえる。

イ 被告B 3は、4月頃、dと地主との面談の段取りをつけた後、本件不動産  
の地主が偽者らしい旨をEから伝えられた際、「ああ、そうなの」と答える  
にとどまっているところ（前記1(4)エ）、前記アのとおり、本件不動産の売  
買に向けた段取りを付けた後に、地主が本物かどうかという本件不動産の売  
20 買にとって重要な点につき無関心な態度をとっていることは、被告B 3が、  
本件不動産の売買について、A 1がBに成り済まして行う詐欺であると知っ  
ていたことを裏付ける事情であるといえる。

また、5月10日、原告が、本件仮登記の抹消を求める旨のB名義の内容  
証明郵便を受領したことから、A 1の本人確認を再度行うこととなった際、  
25 被告B 3は、同月15日、A 4に連絡して、A 1の呼出しやA 1による対応  
の仕方を指示し、同日、A 1はA 4の指示に沿い、沖縄にいるかのように装

5 5 6  
7 8  
9 10  
11 12  
13 14  
15 16  
17 18  
19 20  
21 22  
23 24  
25 26  
27 28  
29 30  
31 32  
33 34  
35 36  
37 38  
39 40  
41 42  
43 44  
45 46  
47 48  
49 50  
51 52  
53 54  
55 56  
57 58  
59 60  
61 62  
63 64  
65 66  
67 68  
69 70  
71 72  
73 74  
75 76  
77 78  
79 80  
81 82  
83 84  
85 86  
87 88  
89 90  
91 92  
93 94  
95 96  
97 98  
99 100  
101 102  
103 104  
105 106  
107 108  
109 110  
111 112  
113 114  
115 116  
117 118  
119 120  
121 122  
123 124  
125 126  
127 128  
129 130  
131 132  
133 134  
135 136  
137 138  
139 140  
141 142  
143 144  
145 146  
147 148  
149 150  
151 152  
153 154  
155 156  
157 158  
159 160  
161 162  
163 164  
165 166  
167 168  
169 170  
171 172  
173 174  
175 176  
177 178  
179 180  
181 182  
183 184  
185 186  
187 188  
189 190  
191 192  
193 194  
195 196  
197 198  
199 200  
201 202  
203 204  
205 206  
207 208  
209 210  
211 212  
213 214  
215 216  
217 218  
219 220  
221 222  
223 224  
225 226  
227 228  
229 230  
231 232  
233 234  
235 236  
237 238  
239 240  
241 242  
243 244  
245 246  
247 248  
249 250  
251 252  
253 254  
255 256  
257 258  
259 260  
261 262  
263 264  
265 266  
267 268  
269 270  
271 272  
273 274  
275 276  
277 278  
279 280  
281 282  
283 284  
285 286  
287 288  
289 290  
291 292  
293 294  
295 296  
297 298  
299 300  
301 302  
303 304  
305 306  
307 308  
309 310  
311 312  
313 314  
315 316  
317 318  
319 320  
321 322  
323 324  
325 326  
327 328  
329 330  
331 332  
333 334  
335 336  
337 338  
339 340  
341 342  
343 344  
345 346  
347 348  
349 350  
351 352  
353 354  
355 356  
357 358  
359 360  
361 362  
363 364  
365 366  
367 368  
369 370  
371 372  
373 374  
375 376  
377 378  
379 380  
381 382  
383 384  
385 386  
387 388  
389 390  
391 392  
393 394  
395 396  
397 398  
399 400  
401 402  
403 404  
405 406  
407 408  
409 410  
411 412  
413 414  
415 416  
417 418  
419 420  
421 422  
423 424  
425 426  
427 428  
429 430  
431 432  
433 434  
435 436  
437 438  
439 440  
441 442  
443 444  
445 446  
447 448  
449 450  
451 452  
453 454  
455 456  
457 458  
459 460  
461 462  
463 464  
465 466  
467 468  
469 470  
471 472  
473 474  
475 476  
477 478  
479 480  
481 482  
483 484  
485 486  
487 488  
489 490  
491 492  
493 494  
495 496  
497 498  
499 500  
501 502  
503 504  
505 506  
507 508  
509 510  
511 512  
513 514  
515 516  
517 518  
519 520  
521 522  
523 524  
525 526  
527 528  
529 530  
531 532  
533 534  
535 536  
537 538  
539 540  
541 542  
543 544  
545 546  
547 548  
549 550  
551 552  
553 554  
555 556  
557 558  
559 560  
561 562  
563 564  
565 566  
567 568  
569 570  
571 572  
573 574  
575 576  
577 578  
579 580  
581 582  
583 584  
585 586  
587 588  
589 590  
591 592  
593 594  
595 596  
597 598  
599 600  
601 602  
603 604  
605 606  
607 608  
609 610  
611 612  
613 614  
615 616  
617 618  
619 620  
621 622  
623 624  
625 626  
627 628  
629 630  
631 632  
633 634  
635 636  
637 638  
639 640  
641 642  
643 644  
645 646  
647 648  
649 650  
651 652  
653 654  
655 656  
657 658  
659 660  
661 662  
663 664  
665 666  
667 668  
669 670  
671 672  
673 674  
675 676  
677 678  
679 680  
681 682  
683 684  
685 686  
687 688  
689 690  
691 692  
693 694  
695 696  
697 698  
699 700  
701 702  
703 704  
705 706  
707 708  
709 710  
711 712  
713 714  
715 716  
717 718  
719 720  
721 722  
723 724  
725 726  
727 728  
729 730  
731 732  
733 734  
735 736  
737 738  
739 740  
741 742  
743 744  
745 746  
747 748  
749 750  
751 752  
753 754  
755 756  
757 758  
759 760  
761 762  
763 764  
765 766  
767 768  
769 770  
771 772  
773 774  
775 776  
777 778  
779 780  
781 782  
783 784  
785 786  
787 788  
789 790  
791 792  
793 794  
795 796  
797 798  
799 800  
801 802  
803 804  
805 806  
807 808  
809 810  
811 812  
813 814  
815 816  
817 818  
819 820  
821 822  
823 824  
825 826  
827 828  
829 830  
831 832  
833 834  
835 836  
837 838  
839 840  
841 842  
843 844  
845 846  
847 848  
849 850  
851 852  
853 854  
855 856  
857 858  
859 860  
861 862  
863 864  
865 866  
867 868  
869 870  
871 872  
873 874  
875 876  
877 878  
879 880  
881 882  
883 884  
885 886  
887 888  
889 890  
891 892  
893 894  
895 896  
897 898  
899 900  
901 902  
903 904  
905 906  
907 908  
909 910  
911 912  
913 914  
915 916  
917 918  
919 920  
921 922  
923 924  
925 926  
927 928  
929 930  
931 932  
933 934  
935 936  
937 938  
939 940  
941 942  
943 944  
945 946  
947 948  
949 950  
951 952  
953 954  
955 956  
957 958  
959 960  
961 962  
963 964  
965 966  
967 968  
969 970  
971 972  
973 974  
975 976  
977 978  
979 980  
981 982  
983 984  
985 986  
987 988  
989 990  
991 992  
993 994  
995 996  
997 998  
999 1000

10 このように、被告B 3が、Eから地主が偽者らしい旨を伝えられたにもかかわらず、その後成り済まし役であるA 1による電話での嘘の応答や打合せ等が繰り返された際、A 4に対してA 1に電話に応答させることやA 1を呼び出すことを指示し続け、さらに、残代金の決済に際してはA 1の行動状況等の報告を受けていたことは、被告B 3が、本件不動産の売買について、  
15 A 1がBに成り済まして行う詐欺であると知っていたことを裏付ける事情であるといえる。

ウ 被告B 3は、3月下旬、Eに依頼し、c名義の口座をb名義に変更する手続をさせたり（前記1(2)セ）、4月21日、FとEをb口座のある芝信用金庫丁支店へ行かせ、Eから引出限度額の報告を受けたりした（同(5)ウ）。そして、同月24日、本件詐欺による詐取金のうち5億3000万円がb口座  
20 に送金されると、被告B 3は、うち6000万円をFに払い戻させてその全額を受け取った（同(6)イ）。また、被告B 3は、Iに用意させ口座番号等の報告も受けていたf等3口座にb口座から送金された合計2億4000万円をIに払い戻させて受け取る際、Iが手数料を差し引いたことを了承した  
25 （同ウ）。

さらに、本件売買契約の残代金の決済について、被告B 3は、事前にA 1

がB口座を作った東日本銀行戊支店にFを介して現金の引出限度額を確かめさせようとした上（前記1(9)キ）、6月1日の上記残代金の決済後、B口座に合計28億円余りが、Iに用意させたf等4口座に合計5億9000万円が送金されると（同カ）、A1にFを付き添わせ、B口座からf等4口座に合計23億円を送金させた上（同キ）、同月2日には、B口座から5億円を引き出させてFにB3の会社事務所のあるビルへ運ばせ、同ビルの出入口で被告B3の配下の者に全額を引き渡させたのであって（同キ）、上記5億円は被告B3に渡ったと認められる。一方、被告B3は、IがQを介してf等4口座から払い戻した現金合計10億1000万円のうち手数料を差し引いた分をIから受け取り、Iが手数料を差し引いたことを了承した（同キ）。加えて、被告B3は、Iから5億円の預金小切手を受領していたところ、同月初旬、5億円の預金小切手の換金をEに依頼し、換金後の現金（Eが手数料を控除した後のもの）を受け取っているところ（同キ）、Iから5億円の預金小切手を受領した時期と、Eに5億円の預金小切手の換金を依頼した時期がほぼ重なっていることからすれば、被告B3は、Iから受け取った預金小切手の一部を換金した現金について、Eが取得した手数料を差し引いた額を受け取ったものと認められる。

このように、被告B3は、本件売買契約の手付金や残代金が交付された際、複数の者に指示して、自己名義でもなく自ら関係する法人名義でもない名義の口座を複数介在させた資金の移動を指示し、合計約22億円と極めて高額な現金を速やかに自己の下に集めているところ、被告B3のこれらの行動は、これらの現金の原資が犯罪によって得られたものであると分かっていたのでなければ説明できないものである。

エ 上記アないしウに照らすと、被告B3は、本件売買契約が成り済ましによる詐欺であると知りつつ本件不動産の売買に関与したものと認められる。

被告B3は、被告B1と本件詐欺を策定したり、A4に指示して、A3を

通じてA 1 を呼び出したりしたことはなく、本件売買契約を通常の大規模不動産案件であると認識しており、詐欺との認識はなかったなどと主張するが、上記認定判断に照らし、採用することができない。

(4) 被告B 2 について

5 被告B 2 は、1月17日にA 2 とA 1 を引き合わせ、その翌日又は翌々日に本件についてA 2 から成り済ましによる詐欺の事案であるかと問われ、A 1 について成り済ましの人物であることを指す意味で「にんべん」だと告げたのであるから（前記1(2)エ）、同時点において、本件不動産に関する取引が成り済ましによる詐欺と認識していたと認められる。また、被告B 2 は、被告B 1 から  
10 本件不動産やB に関する資料を受け取っていること（同イ）、被告B 1 が持ち込む案件には詐欺事案が含まれることがあると知っていたこと（同(1)ア）、1月17日には、被告B 2 がA 2 に対して集合時刻及び場所を指示し、当該集合場所において被告B 1 がA 2 に指示する（同エ）など、被告B 2 と被告B 1 との間で連携がとられていたことからすれば、被告B 2 は、被告B 1 とのやりとりから、本件不動産に関する取引が成り済ましによる詐欺であると知るに至ったと認められる。

そして、その後も、被告B 2 は、A 2 に指示をするなどして、本件不動産について売買契約を締結できるようにするための行動をとっているほか、A 2 に報酬を支払っている（前記1(2)カ、コ、シ、ス、タ、同(3)ア、イ、同(4)イ、カ、  
20 同(6)オ）。

以上によれば、被告B 2 は、成り済ましによる詐欺であると知りつつ本件不動産の売買契約の締結に関与したと認められる。

(5) 被告B 5 について

ア 被告B 1 は、3月23日、本件不動産の取引の交渉に先立って、成り済ましによる取引を行うことを分かっているA 2 に対し、被告B 5 のことを「今回の件に関しては全てを分かっている人」として紹介していることから（前  
25

記1(2)コ)、被告B5自身も、本件売買契約が、A1によるBの成り済ましによる詐欺であることについての認識を共有していたと推認できる。

また、被告B5は、GやA2から地主との関係性をどうするか尋ねられた際に、Gについては前から本件不動産に関して地主から相談を受けていた人物として(前記1(2)コ)、A2については地主の内縁の夫として振る舞うよう指示(同ス)するなど、それぞれ地主本人の関係者として不自然でない虚構を設定し、A1がDから本件旧売買契約の手付金の受領書に住所の記載を求められた際、スマートフォンの画面を示して記載すべき内容を指示した上(同(3)イ)、本件売買原契約の締結に当たり、A1がA2とは別れたと嘘をついていたにもかかわらずA2と住んでいるとしていた「甲のタワーマンション」の住所を記載した際には、その住所では問題があるとして別の住所を書くように仕向け(同(5)カ)、設定された虚構を成り立たせるために必要な行動をとっている。

さらに、被告B5は、本件売買契約の代金を受け取るに当たり、Eが代表取締役を務めるc名義の口座をb名義に変更したb口座を使用したほか、F及びA1に新たに開設させたB口座を使用したところ(上記1(2)セ、同(4)イ、同(6)ア、同(9)カ)、不動産の売主にとって、その売却代金が実際にどのように自分の下に来るかは最も大きな関心事であるにもかかわらず、被告B5は、b口座及びB口座をいずれも新設し、特にb口座についてはA1の支配が及ばないcのものを名義変更して使用したものであって、これらはA1が地主であるB本人であると信じているのなら考え難い行動である。

加えて、被告B5は、3月29日にK弁護士が成り済ましを疑って辞任をし(上記1(2)ソ)、4月11日には株式会社eの代表取締役から成り済ましを疑われ、O弁護士にも辞任されたにもかかわらず(同(4)オ)、A1が地主であるB本人であるかどうかについて何らの確認等することなく、本件不動産を巡る取引に関与し続け、本件詐欺を実行するに至っている。

イ 以上によれば、被告B 5は、本件不動産に関する取引がA 1によるBの成  
り済ましによる詐欺であることを知りながら本件不動産の売買に関与し、実  
際に本件詐欺にも関与したものと認められる。

(6) 以上によれば、被告らは、いずれも、本件不動産の真の所有者であるBにA  
5 1が成り済まし、本件不動産の売買代金名目で金銭を詐取するものであるこ  
とを認識しながら、本件不動産の売買契約の成立に向けた関与をし、その結  
果、原告から本件売買契約に基づく売買代金6 3億円の支払を受け、これを  
詐取したものであるから、被告らにつき、それぞれ、原告に対する故意の不法  
10 行為が成立するものといえる。そして、被告らの各行為には、客観的な関連共  
同性が認められるから、被告らに共同不法行為が成立するものというべきで  
ある。

#### 第4 結論

よって、原告の請求はいずれも理由があるからこれらを認容することとし、主  
文のとおり判決する。

15 東京地方裁判所民事第2 5部

裁判長裁判官 神谷 厚毅

20 裁判官 鈴木 優香子

裁判官 三石 響子

25