

## 最近の判例から

## 痴呆症の高齢者の売買と意思能力

(東京地判 平八・一一・二七 判時一六〇八一二二〇) 村上 秀樹

痴呆症の売主の相続人が、同売主がした代理権授与は意思能力を欠く無効なもので、これに基づく売買契約が無効であるとして、所有権移転登記の抹消を求めた事案において、代理権授与の際に意思能力を喪失しておらず、代理権授与は有効であり、売買契約もまた有効であるとした事例(東京地裁 平八年一月二七日判決 一部認容・一部棄却、控訴(和解) 判例時報一六〇八号一二〇頁)。

## 一 事案の概要

X<sub>1</sub>は土地建物を所有していたが、平成四年二月一日Y<sub>1</sub>との間で売買契約を締結した。契約書では代金三、一〇〇万円、引渡し及び所有権移転登記申請を同日とされた。また、契約に先立つ同年一月二日付で本件売買契約締結の代理権及び売買代金受領等の権限を授与する旨のX<sub>1</sub>のA(弁護士)に対する委任

状が作成されていた。本件売買契約書にはX<sub>1</sub>の代理人としてB(X<sub>1</sub>の実弟)の署名捺印及びX<sub>1</sub>の署名捺印があり、同委任状にはX<sub>1</sub>の署名捺印があった。

本件売買契約に基づき、本件土地建物については、二月一日にX<sub>1</sub>からY<sub>1</sub>に登記が移転され、同日Y<sub>1</sub>は代金三、一〇〇万円をX<sub>1</sub>の代理人との認識のもとにAに支払いAはこれを受領した。さらに同日、Y<sub>1</sub>は、Y<sub>2</sub>に本件土地建物を代金四、八〇〇万円、明渡期日を翌平成五年一月一日限りとして売却し、二月一日に登記を移転した。

X<sub>1</sub>は、平成五年一月一日死亡し、X<sub>2</sub>が相続した。

X<sub>2</sub>は、X<sub>1</sub>がAに代理権を授与した当時、X<sub>1</sub>の痴呆状態は是非弁別能力が完全に失われ、心神喪失状態にあったから、代理権授与は意思を欠く無効なものであり、本件売買契約は

無効であるとして、Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>に対し本件土地建物の所有権移転登記の抹消登記手続きを求めた。一方、Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>は、X<sub>1</sub>が意思能力を有していたと主張した。

## 二 判決の要旨

これに対して裁判所は、次のような判断を下した。

(1) X<sub>1</sub>が入院していた病院の記録から、X<sub>1</sub>は平成4年11月初めころには多発性脳梗塞のため痴呆症状を呈するようになってはいたものの、常時判断能力を喪失していたと断ずるには躊躇を覚える。

(2) ①Aが平成四年一月二日病院でX<sub>1</sub>と面談した際、X<sub>1</sub>の判断能力に疑問を感じることはなかったこと、②X<sub>1</sub>はAが弁護士であることを認識し、X<sub>1</sub>が負担していた借入金債務の清算のために本件土地建物を売却することをAに依頼したこと、③Aが本件委任状を起案し、委任事項として本件土地建物の売却等を記載して、逐一X<sub>1</sub>に説明したところ、X<sub>1</sub>はこれを納得したことなどから、X<sub>1</sub>は本件売買契約の趣旨、目的を理解し、本件委任状の委任事項も理解し、それ故に不自由極まりない手で、何とか委任状に署名しようとして試みたことと理解するのが合理的で

ある。

(3) したがって、 $X_1$ のAに対する代理権授与は有効であり、右代理権に基づき締結された本件売買契約もまた有効なものであるべきであるから、 $X_2$ の請求は失当であるとして、 $X_2$ の請求を棄却した。

### 三 まとめ

不動産取引において意思能力の有無が争われた事案としては、あるとする東京地判平四・三・九(判タ八〇六一七二)、ないとする東京高判昭四八・五・八(判時七〇八一三六)等がある。本件は、痴呆状態を発症しているも、代理権授与当時の状況を勘案して意思能力があるとしたものであるが、高齢化社会において生じる可能性の高い問題であり参考になるものと考えられる。

### 最近の判例から

## 売買代金額の認定と預金払戻請求権

(最高判 平成八・六・四 判時一五九八一七)

伊藤 隆之

不動産売買において、代金手取額のほかに売主に課される譲渡所得税相当分を買主が負担することを条件として売買契約を締結し、買主が用意した譲渡所得税相当分の金額を売主側が信用金庫に預金したところ、買主がその預金をすぐ引き出したため、売主が買主及び信用金庫等に対して損害賠償を請求した事案について、売買代金額は譲渡所得税相当額を含めた額で、払戻請求権は特段の事情のない限り売主に帰属するとされた事例である。

(最高判 平成八年六月四日 判時一五九八一七 差戻)

### 一 事案の概要

売主Xは、昭和六二年、本件土地建物を、買主 $Y_1$ に、代金手取額三億六千万円、譲渡所得税は $Y_1$ 負担の約束で売り渡すことに合意し、契約締結当日、譲渡所得税相当分一億五千万

円を $Y_1$ がXに見せる約束がなされた。

契約当日、 $Y_1$ はXに三億六千万円を交付したが、一億五千万円の取扱いについては、Xと $Y_1$ との話合いで、Xの納税期限までA(Xの娘)名義でY<sub>2</sub>信用金庫に預金することを合意し、Y<sub>2</sub>の職員Y<sub>3</sub>がA名義で入金手続を行った。入金直後、 $Y_1$ はXの印鑑を無断利用してA名義の払戻請求書を作成し、Aから預かった通帳とともにY<sub>3</sub>に交付して、預金全額の払戻しを請求し、Y<sub>3</sub>は、これに応じて払戻しをした。その後、Xは、預金を $Y_1$ に横領されたとして、 $Y_1$ 並びにY<sub>1</sub>と共謀したY<sub>3</sub>及びその使用者Y<sub>2</sub>を相手として、損害賠償を求めた。第一審は、Xの $Y_1$ に対する請求を認容し、 $Y_1$ については確定した。

控訴審は、①本件契約においては、Xに課税される税金は $Y_1$ が負担し、Xに手取り三億六千万円の交付を約したとし、② $Y_1$ が契約当