

## 不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第305回）検討報告

### 高齢者から低廉な価格で不動産を買い受けたことについて、買主業者・その代表者ら、および登記手続を受任した司法書士の不法行為責任が認容された事例

< 損害賠償請求事件 >  
 東京高裁 平成27年4月28日判決  
 平27(ネ)182号（一部認容・確定）  
 ウエストロー・ジャパン

調査研究部  
 （調査役：葉山 隆）

#### はじめに

第305回の委員会では、認知症との診断を受けていた高齢者が所有、賃貸していた分譲マンションの一室を、宅建業者が違法な勧誘を行ったうえ、市場価格より著しく低廉な金額でこれを買取ったとして、売主（成年後見人）が、買主業者、同社代表取締役・取締役、ならびに所有権移転登記手続を受任した司法書士、に対して損害賠償、慰謝料、弁護士費用の支払いを求め、請求がほぼ認容された事例（東京地裁 平成27年4月28日判決）を取り上げた。

#### < 事案の概要 >

本件は、賃貸中の分譲マンションの一室の所有者であった原告（アルツハイマー型認知症との診断を受けていた高齢者）が、宅建業者が違法な勧誘を行ったうえ、市場価格より著しく低廉な金額でこれを買取った（当該宅建業者は約1か月後にこれを転売）として、売主（成年後見人）が、買主業者、同社代表取締役、同社取締役、ならびに所有権移転登記手続を受任した司法書士、に対して損害賠償、慰謝料、弁護士費用の支払いを求めた事案である。

第一審においては、買主業者、同社代表取締役、同社取締役に対しては、請求のうち慰謝料以外の大半が認められたものの、司法書士に対する請求は棄却された。これを不服として、司法書士以外が控訴したところ、控訴審においては、買主業者らに対しての認容に変更なかったものの、司法書士に対しての請求も認められた。

委員会では、いわゆる「押し買い」に対する対応策としてはどのような対応が考えられるか、登記手続を受任した司法書士の責任等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成）において、悪質な業者からの勧誘に対する対応策、宅建業者の訪問購入に対する規制の必要性の有無やこれが導入された場合に想定される実務面への影響等について報告されたので一部紹介する。

#### < ワーキング意見 >

宅建業者の訪問販売・購入について

- ・売却依頼を受けた物件の売込みや購入希望を受けた条件に沿った物件の探索にあたり、個別に訪問をする活動は、参加各社とも最近は行っておらず、チラシやDMの反応を待って対応をしている。
- ・本事例のような電話勧誘による物件買取りを積極的に行っている業者が存在することは認識しているが、付合いは参加各社ともない。また、取引のなかった業者から物件紹介を受けた際、注意しないとトラブルに巻き込まれる恐れがあるとの思いを持ったという参加者もあった。  
悪質な業者からの勧誘への対応策について
- ・契約前に身内と相談する、成年後見制度を利用する、というものしかないのではなかろうか。そもそもその様な勧誘電話には対応しないことが一番の対応策と思われる。
- ・行政庁によれば、宅建業法所管課も消費者センターとの情報交換の場で問題提起をしているとのこと。  
宅建業者の訪問購入に対する対応について
- ・行政庁からは、本事案と類似する不動産の「押し買い」に係る相談が増加している印象はあり、同様の事案が増加するようであれば、必要に応じて対応を検討することも考えられるだろう、との意見も寄せられた。
- ・業者購入に対するクーリングオフ制度導入について、参加各社からは、媒介業者には事務フローや手続きの検討は必要となるものの大きな影響はなかろうが、資金準備が必要な買主業者には影響があるだろう、との意見があった。  
本事案の業者への処分の可能性について
- ・行政庁によれば、本事案についての苦情申出は偶々なかったようだが、もしあれば、当然処分対象として検討すべき事案であるとのことであった。

#### < 事務局意見 >

宅建業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実に業務を行わねばならず（業法31条）業務に関し取引の公正を害する行為をしたときや、そのおそれが大であるときは、行政庁から行政処分を受ける可能性がある（業法65条）ことは言うまでもない。

ワーキンググループ参加者である大手媒介業者は行ってないとのことであったが、戸別訪問や電話により取引勧誘を行うこと自体は、認められているが、実施にあたっては、深夜又は長時間の勧誘等私生活や業務の平穩を害するような方法によるものは禁止されている（業法施行規則第16条12）ことに十分留意して行う必要がある。

理解力や判断能力が低下している状態で契約を締結した場合、本事例のように訴訟を提起すれば、損害の賠償や契約の無効が認められる可能性は高いものと思われるが、成年後見制度を利用しない限り、契約の取り消しが直ちに行えるものではない。同制度については、法務省や各行政庁が広報活動を行っているようであり、必要に応じてそれらの窓口で相談するようにされたい。

#### 1 . 委員会資料

##### < 当事者 >

原告) X : 個人 売主

被告) Y 社 : 宅地建物取引業者

Y 1 : 個人 Y 社代表取締役

Y 2 : 個人 Y 社取締役

Y 3 : 個人 司法書士

##### その他関係者)

A : 個人 X の長男・成年後見人

B : 個人 X の次男

C : 個人 D の父

D : 個人 Y 社からの本件物件購入者

## &lt; 判決の内容 &gt;

## [ 主文 ]

## ( 控訴審 )

1 の控訴に基づき、原判決中、Y 3 に関する部分を次のとおり変更する。

Y 3 は、 に対し、1430万円及びこれに対する平成24年7月24日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

のその余の請求を棄却する。

2 のその余の控訴をいずれも棄却する。

3 Y社、Y 1、Y 2の各控訴をいずれも棄却する。

4 とY 3の間では、訴訟費用は第1、2審ともこれを5分し、その1を の負担とし、その余をY 3の負担とし、 のその余の控訴費用は の負担とし、Y社、Y 1、Y 2の各控訴費用は同Yらの負担とする。

5 この判決の主文第1項 は、仮に執行することができる。

## ( 第一審 )

1 Y社、Y 1及びY 2は、 に対し、連帯して、1430万円及びこれに対する平成24年7月23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 の、Y社、Y 1及び及びY 2に対するその余の請求並びにY 3に対する請求をいずれも棄却する。

3 訴訟費用は、 に生じた費用のうち5分の2とY 3に生じた費用を の負担とし、その余をY社、Y 1及びY 2の各負担とする。

4 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

## [ 請求 ]

Yらは、 に対し、連帯して、1760万円及びこれに対する平成24年7月23日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

## [ 判決の要旨 ]

1 当裁判所は、Xの請求は、Yら全員に対し、各自1430万円及びこれに対する不法行為の日である平成24年7月23日(ただし、Y 3については、Xから本件物件の所有権移転登記申請手続を受任しその登記を申請した同月24日)から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で認容すべきものと判断する。その理由はY 3の不法行為責任等について次のとおり付加訂正するほかは、原判決の「第4 当裁判所の判断」の1ないし4に説示のとおりであるから、これを引用する。

以下、控訴審での付加訂正内容を反映させたもの。

1 前提事実に加え、証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

Xは、医療法人社団某会が開設する○病院に遅くとも平成16年11月から通院し、平成17年4月にはアルツハイマー型認知症と診断され、以後、その治療薬であるアリセプトの処方を受けていた。Xは、概ね月に一、二回程度通院していたが、平成20年12月24日から平成21年8月5日までの約7か月間、平成23年5月14日から同年12月22日までの約7か月間は、いずれも通院しておらず、服薬も途切れていた。

しかし、平成23年12月22日にXが○病院を受診した際、Xを必ず通院させるようにとの話があり、平成24年になると、Xは、月に一、二回の通院を行った。

Xは、9月になると、腰痛が悪化し、食欲不振等も進み、同月27日のMMSE診断では、20点であり、認知障害がある可能性が高い状態にあった。そして、10月10日、Xは入院するに至り、同月15日には、長谷川式認知評価スケールで17点であった。

病院のE医師は、10月15日付けで、Xに関し、見当識について、障害が高度、他人との意思疎通はできないときが多い、社会的手続や公共施設の利用はできない、記憶力は問題があり程度は重い、脳の萎縮又は損傷は著しいとして、自己の財産を管理・処分することができないと診断した。

Y2は、Y社設立後、不動産登記記録の調査によりXが本件物件を所有していることを知り、Xに電話して本件物件を売却する意向があるか尋ねたものの売却の意向が示されなかったが、その後も何度か電話して、7月23日、Xが前向きな返答をしたので、X宅を訪問し、Xは、初めてY2と面会した。

同日、Y2とXは、Y社とXとの間で、本件物件に関し、一旦、媒介価格400万円、有効期間3箇月（10月22日まで）、約定報酬額19万2600円とする専属専任媒介契約を締結した。しかし、その後、Y2は、Y社作成の『早期売却価格933万8181円、一般売却価格1081万2631円、チャレンジ価格1284万円』との記載のある7月22日付け物件査定書を示し、上記専属専任媒介契約を解約するとともに、改めて、XとY社との間で本件売買契約を締結し、Y2は、Xに対し、手付金140万円を交付した。

Xは、同日、Y2に対し、本件物件の権利証と実印を紛失したと話した。また、Xは、本件物件に関する賃貸借契約書もY2に示していなかったため、Y2は、当時締結されていた賃貸借の賃料額も契約内容も把握していなかった。

翌24日、Y2は、X宅を訪問した。Y2は、Xに対し、本件物件の権利証と実印があるかを尋ねたが、見つからないとのことだったので、Y2は、Xを伴って、○区役所○特別出張所に行き、Xは、同出張所で改印手続を行い、印鑑証明書を受領した。

その後、Y2は、Xを伴って、○駅近くの喫茶店に行き、残代金の精算を行い、決済精算書と額面額が563万9778円の小切手を交付した。

その席に、Y3も訪れ、Y社とXから、所有権移転登記手続に必要な書類を徴求した。

長男Aが、Cからの電話で、本件売買契約の存在を知った頃、Xが、自宅に、現金114万円程を所持していることが分かったが、Xはその現金の出所について説明することができなかった。また、前記小切手はそのまま現金化されることなく自宅に残されていた。

長男Aは、平成22年半ば頃より、Xから自宅や本件物件の権利証、実印、ゆうちょ銀行の通帳等を預かっていた。

Y社とCは、本件物件に関する取引以前に2回ほど取引をしたことがあった。

## 2 争点1（不法行為の成否）について

まず、本件売買契約締結当時のXの精神状態について検討する。

上記認定の事実によれば、Xは、平成17年4月にはアルツハイマー型認知症との診断を受け、投薬が開始され、その後、Xが通院を怠ったために服薬が途切れた期間はあるも、継続してアルツハイマー型認知症に対する診療が行われていたことが認められる。

他方、本件売買契約締結時のXとY2とのやり取りからすれば、Xは、Y2らの問いに対し、一応かみ合った応答をしているし、本件物件を売り渡すこと自体については理解していることが窺われる発言をしており、当時、Xの意思能力が欠如していたとまでは認めることができない。

しかし、個人が行う不動産取引は、通常、日常的な売買などとは異なり慎重に行われるものであるのに、本件取引は、XがY2と初めて面会した日に、まず、媒介価格400万円

という金額を記載した専属専任媒介契約を締結し、その後、Y2から、早期売却価格933万8181円、一般売却価格1081万2631円、チャレンジ価格1284万円という物件査定書を示され、上記契約を解除して、今度は、代金額700万円でY社に売却するという契約書に署名押印したというものであって、本件売買契約は、到底慎重に行われたとはみられないばかりか、その経過は不自然であるといわざるを得ない。しかも、本件売買契約当時、Xが多額の現金を必要としていたような事情は見当たらないから、このようにその必要もないのに性急に本件売買契約の締結に応じたXは、本件売買契約当時、理解力、判断能力が著しく不十分な状態であったと認めるのが相当である。

また、Yらは、Xが、本件物件はその古さなどから売却価格が約400万円くらいではないかと思っていることなどを話した旨主張し、7月23日付け専属専任媒介契約書にも、本体価格400万円との記載があるものの、Xが実際に自ら上記のような発言をしたことを認めるに足りる証拠はないし、本件物件は昭和45年に建築されたものではあるが、平成21年に300万円余をかけてリフォーム工事を行っており、Xはこれによる価値の増加分まで十分理解して上記専属専任媒介契約書に署名押印したかどうか疑問であるといわざるを得ない。

これに対し、Yらは、Xは、自らが自由に費消できる金銭を所持していなかったために本件物件を早期に売却したいとの動機を有していた旨主張する。しかし、Xは、本件売買契約締結後も、100万円を超す現金を自宅にそのまま所持し、小切手については現金化もいなかったことは前記認定のとおりであり、これによれば、Xが本件売買契約当時多額の現金を必要とするような客観的な状況にはな

かったことが明らかであるし、Y2も、Xが金銭を必要とするような事情を具体的に把握していたものではない。したがって、仮に、Xが、Y2の、自由に使える現金があった方がよいのではないかとの問いに対して肯定的な返答をすることがあったとしても、Xが、具体的に金銭の所持を望んでおり、そのために本件物件を売却したものと認めることはできない。

また、Y2やY3は、Xに対し、認知症を患っていないか、成年後見の審判を受けていないかなどと質問し、Xの意思能力、行為能力を繰り返し確認していた旨主張し、陳述等するが、「認知症の診断とかはないですよ」などと尋ねても、それが意思能力等の有無を判断する上で有効な質問であるとはいえず、相手方の判断能力が低下している場合に、上記のような質問を繰り返し、認知症を患っていないとの返答を得たからといって、判断能力が備わっていたものと認めることはできない。かえって、上記のような質問を繰り返したということ自体、Y2らがXの判断能力を真に把握しようと努めていたのか疑問である。

さらに、被告は、Xが、10月3日時点において、介護保険主治医意見書で、障害高齢者の日常生活自立度がA2、認知症高齢者の日常生活自立度がbである旨指摘する。しかし、上記意見書は、Xの入院前に作成されているものであるところ、日常生活自立度ランクAというのは、屋内での生活は概ね自立しているが、介助なしには外出しないというものであり、認知症高齢者の日常生活自立度bというのは、日常生活に支障を来すような症状、行動や意思疎通の困難さが多少見られても誰かが注意していれば自立できるという状態であるが、その症状としては、電話の対応や訪問者との応対など一人で留守番ができ

ないというものであり、本件取引当時においても、Xの利益を考慮してXを援助する者が一緒にいたわけではないし、同意見書でも、認知症の中核症状として、短期記憶は問題あり、日常の意思決定を行うための認知能力は見守りが必要と指摘されているのであるから、上記認定を左右するものではない。

#### Y2の責任について

Y2の行為が不法行為に該当するか否かについて、検討する。

まず、Y2の供述内容を前提にしても、同被告は、本件物件の査定金額を算出する前から、87歳という高齢のXが口にした金額を媒介価格として記載して、専属専任媒介契約書を取り交わし、本件物件の現況も賃貸借契約の内容も確認することなく、査定金額を出すと、今度は、Y社への売却を勧め、その日のうちに売買契約に切り替えて契約書を取り交わし、翌日には、決済を済ませ登記を経由したということになる。

また、Y2は、一般的には賃料額の把握を行うし、入居者の属性や、現状の間取り等も尋ねると供述する一方、その供述によれば、本件においては、高齢のXが、よく覚えていない、見当たらないと答え、権利証も、実印も、賃貸借契約書も、間取り図も、本件物件に関する資料を何も示すことができず、記憶も定かではなかったのに、何ら確認手段をとることなく、取引を行ったものと認められる。このような経緯で、高齢者を相手方当事者として不動産取引を行うこと自体、正常な取引とみるには不自然であるという他ない。

次に、代金額の設定について検討するに、Y社作成の物件査定書では、想定賃料額を11万円として価格を査定しているが、本件取引当時の賃料額は14万3000円であった。また、本件物件については、前記のとおりリフォーム工事が行われているほか、耐震補強工事も

施工済みであり、同マンションの他の取引事例との比較からしても、Y社が直接買い受ける売買であること、査定に用いる賃料額は、必ずしも現在の賃料額ではないこと等を考慮したとしても、本件売買契約における代金額は低額に過ぎるといえない。

そうすると、本件取引は、Y2が、Xの理解力、判断能力が乏しいことに乗じて、本件物件の売買代金額が700万円で適正であると誤信させ、本件物件を買い取ったものといわざるを得ず、不法行為が成立するものと認めることができ、Y2は、民法709条による責任を負う。

#### Y1及びY社の責任について

上記のとおり、Y2が、Xに本件売買契約を締結させた行為は不法行為に該当するところ、Y社は、役員3名、従業員3名というごく小規模の会社であり、Y2も当時取締役で、上記認定のとおり、本件取引は、Y社が、Y2を担当者として、高齢者を取引相手に、急いで物件査定書や小切手を用意するなどして通常の業務として行ったものであるから、Y1もこのような取引を了解しているものと認めることができ、Y1は、民法709条及び会社法429条に基づく責任を負うこととなり、Y社も共同不法行為による責任を負うというべきである。

#### Y3の責任

Y社は登記手続を行う場合にはY3に対し同手続を依頼していたこと、Y社は、本件取引当時、設立から4箇月程しか経っていないが、Y3は、六、七件の依頼を受けていたこと、Y3においても、Xが87歳という高齢で、取引に親族が立ち会っておらず、本件売買契約が登記手続を行う前日に締結されていることや代金額が700万円であること、Xが権利証を所持していないことなどは承知していたものと認められる。

ところで、司法書士は、登記申請手続を受任した場合には、申請人と登記義務者との同一性や登記申請意思の存在を確認する義務を負うものであるが、その業務内容に照らし、疑わしい事情がない限り、申請人の意思能力の有無や登記原因証明情報に係る書面が偽造によるものでないこと等の実質的な要件についてまで調査する一般的な義務を負っているということとはできない。しかし、司法書士は、登記申請手続代理業務等の専門家として、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない(司法書士法2条)登記、供託及び訴訟等に関する手続の適正かつ円滑な実施に資し、もって国民の権利の保護に寄与することが期待されている(同法1条参照)のであるから、依頼者の属性や依頼時の状況、依頼内容等の具体的な事情に照らし、登記申請意思の真実性に疑念を抱かせるに足りる客観的な状況がある場合には、これらの点について調査を尽くし、上記の疑念を解消できない場合には、依頼業務の遂行を差し控えるべき注意義務を負っているものと解するのが相当である。

これを本件についてみるに、前記認定のとおり、本件売買契約が、売主であるXが87歳という高齢で、親族の立会いもなく、登記済証も所持しておらず、後記のとおりその代金額700万円は一般の相場に比し相当低廉であり、Y3は不動産取引の専門業者としてこのことを認識していたものと推認することができ(Y3の供述及びその陳述書には、事前にインターネットで調査したところ700万円という価格は不当でないと判断したとの部分があるが、当該インターネットの調査結果は明らかでなく、また、本件物件があるマンションの他の物件の取引実例や売出価格に照らし、採用することができない。)しかも、売

買契約締結の翌日に残代金全額が決済され登記手続まで完了するという内容であり、その決済も喫茶店で行われたというものであることに照らすと、Y3において、Xが700万円で購入物件を売却してその所有権移転登記を申請する意思の真実性には疑念を抱かせるに足りる客観的な状況があったというべきである。このことは、上記喫茶店における決済の際、その状況を見て違和感を覚えた周囲の者が通報したことにより、警察官2名が臨場するという出来事があったことからもうかがうことができるところである。しかるに、Y3は、『Y2から十分な説明を受けて本件物件を売却することを了承する』旨等が記載された立会決済確認書にXから署名押印を徴したにとどまり、それ以上に特段の調査をしたことがうかがわれない本件においては、Y3は、上記注意義務を尽くさなかったものといわざるを得ず、登記申請代理業務の専門家として、不法行為責任を免れないというべきである。

Y3は、Xに対し、7月24日に登記申請手続を受任した際、本件物件の売却の意思の有無、認知症の診断を受けたことの有無等について自ら確認したと供述する(陳述書も同旨)が、同日のやりとりを録音した反訳書に照らし、採用することができない。

### 3 争点2(損害)について

本件物件を含むマンションは、平成21年に耐震補強工事を行い、本件物件内部についても、同年7月頃に、320万円程をかけてリフォーム工事を行ったこと、同じマンションの他の物件の売出価格や売却価格、ことに、同じ階の物件が、2180万円で売却に出されていることからすれば、本件売買契約当時の本件物件の時価相当額は少なくとも2000万円を下らないと認めるのが相当である。

したがって、上記2000万円から本件売買契

約における代金額700万円を控除した1300万円がXの損害額となる。

これに対して、Yらは、他のマンションの例を挙げて、本件物件のようなオーナーチェンジ物件（賃貸中の物件）については、相場が空室物件と比較して30%程度の低価格となる事情があり、また、業者による直接買取りの場合には30%値引くのが通常であるとか、さらには、本件物件はファミリータイプのものであり、ワンルームタイプのものと比較して買い手が付きにくいなどの事情があったなどと主張する。

しかし、Y社はXから本件物件を700万円で買い取ってから1箇月も経たずに第三者に1350万円で転売しており、証拠と弁論の全趣旨によれば実質的な転売先も不動産業者であると認められるから、1350万円という転売価格はいわば仕入価格であり一般の市場価格より低廉であると推認されること、本件物件があるマンションの同一階の賃貸中の物件（住居部分の床面積46.60m<sup>2</sup>）が2180万円で売り出されていること、同マンションの5階の物件（空室。住居部分の床面積47.87m<sup>2</sup>）が平成20年8月に2550万円で売買されたことに照らすと、本件物件の市場価格は2000万円を下らないものと認めるのが相当である。なお、Yらは、業者による買取価格は一般の市場価格より低額となると主張するが、本件売買契約は、Y2がY社の業務として理解力、判断能力が著しく不十分な状態のXに対し積極的に勧誘して、元々本件物件を売却する意思も必要もなかったXに本件物件の売却を承諾させたものであるから、Xの損害額を算定するに当たっては、本件物件の一般的な市場価格を基準にすることが相当である。

Xは、慰謝料として100万円を請求するが、Xの損害は本件物件を失ったことによる財産的損害が主であるところ、これは上記

により填補されることになる。それに加えてXの精神的苦痛に対する賠償を認めるべき事情は見受けられない。よって、Xの慰謝料請求は理由がない。

上記のとおり、Xの損害額は1300万円となるところ、その1割に相当する130万円をもってYらの不法行為と相当因果関係がある弁護士費用と認める。

したがって、Xの損害額は合計1430万円となる。

#### 4 争点3（過失相殺の成否及び割合）について

Yらは、本件では、過失相殺により大幅な減額を図るべきである旨主張する。しかし、前記2 ないし からすれば、本件取引につき、Yらの主張によっても、Xに過失相殺として考慮すべき事情があるとは認められない。なお、Xの長男Aは本件物件の登記済証及びXの実印を預かり保管していた（長男Aの供述）から、この点について本件売買契約に関しX側に落ち度があったとは認められない。

したがって、Yらの上記主張は採用できない。

5 よって、Xの請求は、Yらの全員に対し、各自1430万円及びこれに対する不法行為の日である平成24年7月23日（ただし、Y3については、Xから本件物件の所有権移転登記申請手続を受任しその登記を申請した同月24日）から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で認容すべきであるから、この限度で原判決を変更することとして、主文のとおり判決する。



## 2 . 委員会における指摘事項

不動産の押し買いに関する損害賠償請求等について

- ・本事例のように、理解力・判断力が不十分な相手方と、もしくは相手方の無思慮に乗じて、契約を締結したということであれば、訴訟になれば、契約の無効取消しや、不法行為による損害賠償請求が認められる可能性は高い。特に、本事例の買主業者のように他でも同様の苦情相談が多数寄せられているような場合は、なおさらであろう。
- ・一方で、これを未然に予防することは困難であるため、その様な懸念がある人を周囲がしっかり「見守る」ことが重要であろう。
- ・詐欺による契約取消しということもあり得るであろうが、詐欺は非常に要件が厳格であるため、公序良俗違反による契約取消しが認められるケースの方が多い。

損害賠償請求と契約の無効・取消しについて

- ・本事案では、原告（売主）側は契約の無効の主張はしていないが、司法書士に対する請求や弁護士費用の請求を行うため、不法行為による損害賠償の請求を選択したのではないかと考えられる。

司法書士の責任について

- ・本件判決は、売買価格が市場価格と比して著しく低額であったと認められ、司法書士がその価格での取引に疑念を抱かなかったことも理由として、司法書士の責任が認められたものである。確かに司法書士の職責については、登記申請人の意思確認は必要だが、基本的には申請に伴う各種書類の確認が中心であると考えられることからすれば、売買価格の確認にまで言及されるこ

とは実務上厳しいとの見方もある。

- ・通常は、司法書士が、容易に見抜けるような書類の偽造を看過したとか、取引当事者と称する者の外見が公的書類等に記載されている年齢等とそぐわないことを看過した、といった特段の事情がある場合に、責任が追及されるものと考えられる。

## 3 . 参考資料

（委員会資料より一部抜粋）

<参考法令等>

### 1 特定商取引法

#### 第五章の二 訪問購入

（平成24年8月改正により追加）

#### 第58条4（定義）

この章及び第五十八条の二十四第一項において「訪問購入」とは、物品の購入を業として営む者（以下「購入業者」という。）が営業所等以外の場所において、売買契約の申込みを受け、又は売買契約を締結して行う物品（当該売買契約の相手方の利益を損なうおそれがないと認められる物品又はこの章の規定の適用を受けることとされた場合に流通が著しく害されるおそれがあると認められる物品であって、政令で定めるものを除く。以下この章、同項及び第六十七条第一項において同じ。）の購入をいう。

第58条14（訪問購入における契約の申込みの撤回等）

購入業者が営業所等以外の場所において物品につき売買契約の申込みを受けた場合におけるその申込みをした者又は購入業者が営業所等以外の場所において物品につき売買契約を締結した場合（営業所等において申込みを受け、営業所等以外の場所において売買契約を締結した場合を除く。）におけるその売買契

約の相手方(以下この条及び次条において「申込者等」という。)は、書面によりその売買契約の申込みの撤回又はその売買契約の解除(以下この条において「申込みの撤回等」という。)を行うことができる。ただし、申込者等が第五十八条の八の書面を受領した日(その日前に第五十八条の七の書面を受領した場合にあっては、その書面を受領した日)から起算して八日を経過した場合(申込者等が、購入業者が第五十八条の十第一項の規定に違反して申込みの撤回等に関する事項につき不実のことを告げる行為をしたことにより当該告げられた内容が事実であるとの誤認をし、又は購入業者が同条第三項の規定に違反して威迫したことにより困惑し、これらによって当該期間を経過するまでに申込みの撤回等を行わなかつた場合には、当該申込者等が、当該購入業者が主務省令で定めるところにより当該売買契約の申込みの撤回等を行うことができる旨を記載して交付した書面を受領した日から起算して八日を経過した場合)においては、この限りでない。

<参考裁判例>

[ 不当な売買契約 ]

1. 東京地判 平27・12・16 ウエストロー・ジャパン

○自宅に架電してきた宅建業者から、自己所有地を売却する代わりに無価値な土地を買取られたとする個人が、不法行為による支払済購入代金の返還を求め、請求が認められた事例。

2. 東京地判 平27・6・26 ウエストロー・ジャパン

○79歳の女性に、入れ代わり立ち代わり執拗に勧誘して、価値が乏しい土地の売買を繰り返させた宅建業者らに対する共同不法行為が

認められた事例。

3. 東京地判 平27・2・13 ウエストロー・ジャパン

○認知障害のあった所有者が、詐欺行為により不動産を売却させられ、その後これについて悪意である者による所有権移転および抵当権設定登記がなされたとして、元所有者の遺族らがこれらの登記の抹消を求めた事案において、元所有者側に当該不動産を売却する意思があったとは認められず、また売買代金が授受されたとも認められず、転売を受けたとして所有権登記名義人となった者もこれらの事情を認識していたとして、また抵当権者も民法94条2項類推適用により保護すべき者にもあたらないとして、所有権移転登記ならびに抵当権設定登記の抹消が認められた事例。

4. 東京地判 平26・10・22 ウエストロー・ジャパン

○売主(80歳)が、不動産売買契約が錯誤による無効、もしくは詐欺により取り消されたとして、所有権移転登記の抹消を求めた事案。売主は署名捺印した書類が売買契約書と認識できなかったとは考えられないうえ、売買価格も路線価を上回っており、不自然なまでに低廉であるとも言えないとして、請求が棄却された事例。

5. 大阪高判 平21・8・25 判例時報2073-36

○認知症の高齢者が、事理弁識能力が著しく低下し、受容的な態度をとる他人から言われるままに、自己の有利不利を問わず迎合的な行動をする傾向があった状況の下で、売主のかかる状況を知悉していた買主と鑑定評価額の6割程度の売買価格で締結した売買契約は、公序良俗に反して無効であるとされた事例。

[ 媒介契約締結後の業者買取り ]

6 . 東京地判 平27・5・15 ウエストロー・ジャパン

○収益物件の紹介依頼を受けた宅建業者が、自らが取得した物件を即日転売したうえに手数料を収受したことは、欺罔行為にあるとされ、買主請求の一部（売買代金の5%と手数料全額）の損害が認められた事例。

7 . 福岡高判 平24・3・13 RETIO89-72  
（その後上告不受理）

○不動産売却の媒介契約の依頼主から、宅建業者が対象不動産を廉価で買取ったうえ、即日転売したことが、不法行為に当たるとして、転売によって得た利益の範囲で請求を認めた事例。

8 . 東京地判 平13・6・22 RETIO55-87

○売却の専任媒介依頼を受けた宅建業者が、その後自らが買主となって媒介契約金額の7割強程度の価額で売買契約を締結したところ、後に売主から詐欺を理由に引渡しを拒絶されたため、違約金の支払を求めて提訴した事案において、購入希望の情報を秘しつつ同種物件の競売価格以上では売却できない等の説明をした事情のもとでは、詐欺を理由とする売主からの売買契約取り消しが認められるとされた事例。

[ 売買価格の妥当性 ]

9 . 東京地判 平28・10・28 ウエストロー・ジャパン

○土地建物を売却した売主が、専属専任媒介契約を締結した媒介業者並びに買主業者が共謀して実勢価格について売主を欺罔させ、不当に低い価格で売買契約を締結させた等として、「相当な価格」との差額等の支払いを求めた事案において、物件の特性や売主の事情

からして価格が不相当とは言えない等として、請求を棄却した事例。

10 . 東京地判 平28・1・21 RETIO109-94

○借地権付き建物の買主が、媒介業者から適切な説明を受けられなかったために極めて高額で購入させられたとして、媒介業者とその取締役に対して、媒介手数料及び「相当な価格」との差額等の支払いを求めた事案において、媒介業者に説明不足があったとも、価格が不当に高額であるとも認められないとして請求が棄却された事例。

[時系列]

年月日	内容
平成 16 年 8 月 25 日	・ X は、相続により本件物件を取得した。(登記は平成 22 年 12 月)
平成 17 年 4 月	・ 遅くとも平成 16 年 11 月から通院していた X は、アルツハイマー型認知症との診断を受けた。その後、一時中断した時期もあったが、通院・服薬を継続していた。
平成 21 年 7 月	・ X らは、約 300 万円をかけて、本件物件室内の改装工事を行った。また、この頃本件物件を含むマンション全体の耐震補強工事が実施された。
平成 22 年半ば頃	・ A が、X から本件物件や自宅の登記済証、実印、預金通帳等を預かった。 (A によれば、この頃から X が不自然な行動・言動をすることが増えたうえ、X が盗難にあったと A に訴えた通帳が家の中にあったことが直接のきっかけのこと。)
平成 24 年 3 月 22 日	・ Y 社が設立され、Y 1 が代表取締役、Y 2 が取締役にそれぞれ就任した。 ・ 翌月、宅建業免許を取得し、営業を開始した。営業活動の中心は、登記情報等をもとにマンション所有者に売却の電話勧誘を行うもので、設立の翌月頃までには、Y 2 は X への電話での接触を開始していた模様。
平成 24 年 7 月 23 日	・ Y 2 が X に架電したところ、Y 2 は、X に本件物件の売却意向があると判断し、その後 X 宅に訪問し、両者が初めて面談した。なお、X は一人で在宅していた。 ・ その後の経過は以下の通り(認定事実と Y 2・Y 3 の主張による)。 本件物件について、媒介価格を 400 万円(Y 2 の主張によれば、X の希望金額)とする専属専任媒介契約が、X と Y 社との間で締結された。 X との会話の中で、Y 2 は X が本件物件の早期売却を希望していると判断し、Y 2 は Y 1 に連絡を取り、別の Y 社社員に価格査定書・売買契約書を作成させ、手付金とともに X 宅に持参させることとした。その社員が到着するまで、Y 2 は、電話で聴取した価格査定書の概要について、X に説明する等した。 Y 2 から X に「早期売却価格 933 万 8181 円、一般売却価格 1081 万 2631 円、チャレンジ価格 1284 万円。一般売却価格の 70%程度で買取検討可能。」等と記された価格査定書が示された。これに対して、(Y 2 の主張によれば) X が Y 社による買取を希望したことから、X と Y 社との間で、売買金額を 700 万円とする本件物件の売買契約書が締結され、手付金 140 万円が授受された。上記媒介契約は解除された。 本件物件の登記済証や X の実印が見当たらなかったため、Y 2 は、翌日に再訪するまでに探しておいてほしい旨 X に申入れて退出した。 Y 2 は、Y 3 に連絡を取り、翌日の決済への立会いと本件物件の Y 社への所有権移転登記申請手続を依頼した。その際、X が登記済証を紛失している可能性があることを併せて連絡した。 Y 3 は、X が登記済証を紛失している場合に備え、所有権移転登記の必要書類とともに、本人確認情報を準備した。
平成 24 年 7 月 24 日 (午前)	・ Y 2 が X 宅に訪問したところ、本件物件の登記済証と実印がともにないことが判った。 ・ これを受けて、X と Y 2 は、近隣の区役所出張所に赴き、X の実印改印手続きを行い、印鑑証明書を取得した。なお、Y 3 はこの一連の手続きは知らなかった模様。

平成 24 年 7 月 24 日 (午後)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ X 宅近隣の喫茶店に X・Y 2・Y 3 が集まって、本件物件の決済が行われ、残代金等として、563 万円余の預金小切手が Y 2 から X に交付され、所有権移転登記手続の必要書類を Y 3 が預かった。なお、賃貸借契約書は Y 社に引継がれなかった。</li> <li>・ その際に Y 3 は、認知症を患っていないか、成年後見の審判を受けていないか、本件物件の売却意思は間違いがないか、売買代金(700 万円)の算定根拠について十分な説明を受けたか、について問題ない旨記載のある立会決済確認書を X から徴求した。</li> <li>・ 手続き中、警官が駆け付けたが、Y 2・Y 3 が事情を説明したところ、退去した。</li> <li>・ 手続き完了後、X・Y 2・Y 3 の三者で X 宅前まで行った。Y 3 は X の自宅には入らず、両者とそこで別れて、自らの事務所に戻った。(Y 3 が作成した本人確認情報には、「X と自宅で面談した」旨の記載はあるが、これは誤りである旨陳述。)</li> <li>・ Y 3 は、自らの事務所に戻り、インターネットで所有権移転登記を申請した。</li> </ul>
平成 24 年 8 月 22 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Y 社と D の間で本件物件の売買契約が締結され、所有権が D に移転された。</li> <li>・ Y 社と D の間での本件物件の売買価格は、1350 万円だった模様。</li> </ul>
平成 24 年 9 月 1 日頃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ X が A に現金 114 万円を預けた。A は X に資金の出処を尋ねたものの、要領を得ない回答しか得られなかったため、A は、かつて X の依頼で 150 万円程度の現金を X に渡したことがあり、その残金ではないかと考えた。</li> </ul>
平成 24 年 9 月 9 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ C が A に架電(その後訪問)し、D が Y 社より本件物件を購入したので、賃貸借契約承継のために、賃貸借契約書を引渡す等の協力をしてほしい旨申し入れた。</li> <li>・ A は、本件物件を売却したことはなく、何かの間違いではないか等の回答をした。</li> <li>・ その後、A は、X に対して本件物件を売却したか等を確認したところ、売却していないとの回答であったが、自宅内を探索したところ、Y 社と締結した本件物件の売買契約書や Y 社から受領した小切手(翌日現金化)等が見付かった。</li> </ul>
平成 24 年 9 月 10 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ A は、顧問税理士の紹介で司法書士に相談したところ、本件物件の所有権を D から取り戻すことは困難であろう、との回答を受けた模様。</li> <li>・ その後、9/26 に区役所の消費生活相談窓口にご相談した。</li> </ul>
平成 24 年 9 月 27 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ X について、軽度の認知障害がある可能性が高いとの検査結果が出た。</li> </ul>
平成 24 年 10 月 10 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ X は、腰痛の悪化、食欲不振で入院した。</li> <li>・ 10/15 に、X は後見相当であるとの診断書が、主治医から出された。</li> </ul>
平成 24 年 11 月 19 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ X に対して、後見を開始し、A を成年後見人とするとの審判がなされた。</li> </ul>
平成 24 年 12 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ A と B は、Y 社が社員となっている保証協会に苦情申立てを行った。</li> </ul>
平成 25 年 3 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B と代理人弁護士は、上記保証協会での Y 社との和解交渉に臨んだが、Y 社は責任を認めず、不調に終わった。</li> </ul>
平成 25 年 7 月 19 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ X が Y らに対して、本訴を提訴した。</li> </ul>
平成 26 年 5 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ X の代理人弁護士が国民生活センターに行った弁護士照会の回答があった。その概要は、平成 24~25 年に Y 社に関する相談が 27 件あり、その多くが高齢者からのもので、Y 社に所有するマンションを売却する契約を締結した、とするものが、そのうち 7 件を占めていた。</li> </ul>
平成 26 年 12 月 3 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京地裁において判決言渡しがなされた。これを不服とする、Y 社・Y 1・Y 2 は 12/6 に、X は 12/16 にそれぞれ控訴した。</li> </ul>
平成 27 年 4 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京高裁において判決言渡しがなされ、その後確定した。</li> </ul>