

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 まつめ

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_2 信用金庫に預金することを合意し、 Y_2 の職員 Y_3 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_3 に交付して、預金全額の払戻しを請求し、 Y_3 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_1 と共謀した Y_3 及びその使用者 Y_2 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

日持参した一億五千万円は、XとY₁の話し合いの結果、税額確定までAに預け、AがA名義でY₂に預金し、税額が確定した時に、Aが払い戻して、税金相当額をXに交付し、残金はY₁に返還することを合意したものであり、③Y₁が払戻しを受けた時点において、同預金の払戻請求権がXに帰属していたとはいえないとして、Xの請求権を棄却した。

Xが上告した。

二 判決の要旨

最高裁は、次のような判断を下した。

①本件契約の経緯から見れば、本件売買代金は一億五千万円を含む五億一千万円であって、税金額が一億五千万円を下回った場合にはその差額を当然に売買代金から減額する旨が併せて合意されたものというべきで、一億五千万円の預金の払戻請求権は、特段の事情がない限り、Xに帰属するものであり、②Y₃は払戻しにあたって、預金されたばかりの一億五千万円について預金名義人でないY₁から払戻しが請求されたのであるから、AやXの真意を確認した上で払戻し手続を処理して然るべきであるのに、その真意を確認し、又はその同意を得たとは認められないとし、③従って、原審の認定判断は、経験則違反、審理不

尽、理由不備の違法は免れないとして、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

三 まとめ

バブル期には、買主が物件の取得を図るため、税額買主負担の合意をすることがあった。その税額負担を如何に確保するか。売買代金に加えて支払うか、税額納付時に買主が負担するか。前者では買主の負担が多く、後者では売主の不安が残る。本件は、話し合いの結果、売主の娘A名義で保管することになったものである。

信用金庫の職員Y₃が一億五千万円をA名義に入金し、その直後Aに確めずに払い戻したため、本件紛争が発生した。金融機関の職員としては通常考えられない行為であり、極めて特異な案件である。信用金庫として、責任を免れない事案であろう。

従って、本件売買代金は税額相当額を含み、預金の払戻請求権は買主にはなく、原判決は審理不盡であるとする上告審の判旨は、妥当と思われる。

(企画調整部調整第二課長)