

主業者の市況悪化を理由とする協定破棄について、信義則上の義務違反があるとして、設計費等の損害賠償が認められている（東京地判 平五・一・二二六 判時一四七八―一四二一、東京地判 平六・一・二二四 判時一五一七一―一五六六、東京地判 平八・三・一八 判時一五

八二一六〇等）。

本件は、建物の修繕は本来必要なもので、相当因果関係がないとしたものである。珍しい事案である。

（調査研究部研究員）

最近の判例から

(2)

売買代金に関する要素の錯誤

（横浜地判 平一〇・四・二七 判例時報一六八〇―一〇五）

竹内 俊彦

土地建物の売買価格を路線価の七〇%相当額として七、〇〇〇万円と定めた場合において、実際の路線価の七〇%相当額が一億二、九〇〇万円であるときは、その売買価格は合理性を失するほどに低額であるとして、要素の錯誤を認めた事例（横浜地裁 平成一〇年四月二七日判決 認容（控訴） 判例時報一六八〇号一〇五頁）。

一 事案の概要

Xは、昭和六〇年一月、Aから本件土地建物を含む財産の包括遺贈を受けたところ、Aは、平成四年一二月、本件土地建物を、代金七、〇〇〇万円（その根拠は平成四年分の路線価の七〇%相当とされた）でYに売り渡し、平成五年一月七日登記を移転した。同日Aが死亡した。

Xは、本件売買契約は代金額が時価に比して著しく低額であるから、公序良俗違反又は要素の錯誤により無効であるとして、Yに対

し、登記の抹消を求めた。

Yは、本件金額は不合理な金額ではないと争った。

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) 本件売買契約書には、売買代金七、〇〇〇万円は平成四年分路線価の七〇%相当であると明記されているところ、平成四年分の路線価の七〇%相当額は一億二、九〇〇万円、本件売買代金とは相当の乖離があり、本件売買代金額は適正と認められる評価額に比較して合理性を失するほどに低額である。
- (2) しかし、その乖離は暴利行為と認定できるほどに甚だしいものではなく、Aの窮迫等に乗じて契約されたものとも認められないから、本件契約が公序良俗に反するとは

いえない。

(3) しかし、Aは、本件売買契約締結当時、売買代金額が路線価の七〇%であり、かつ、これが一般の取引価格に比較して低いものではないという認識を有し、これを前提に本件売買契約を締結したと認められるから、Aには要素の錯誤があり、本件売買契約は無効である。

(4) よって、Xの請求は理由があり、YはXに対し登記の抹消手続きをせよ。

三 まとめ

本件は、売主Aが高齢の婦人である。

これまで、高齢者の代金額をめぐる争いは、原野商法を別として、六分の一以下のものについて公序良俗違反を認めたもの（東京地判 平五・八・三〇 判時一五〇二一一二二）、二分の一以下のものについて無知、無思慮に乗じた公序良俗違反を認めたもの（福岡地裁 久留米支判 平一一・九・二九 判例集未登載）がある。

本件は、公序良俗違反とはいえないが、要素の錯誤があるとしたものである。妥当な判決であろう。

最近の判例から

(3)

高齢者ケア付マンション売買契約の債務

(東京高判 平一〇・七・二九 判時一六七六一五五) 石川 達郎

マンション売買契約とケアサービス契約、ケアホテル会員契約を締結した場合において、ケアホテル会員契約はマンション売買契約と密接関連性があるとはいえず、ケアサービス契約は密接関連性を有するが、同契約上の債務不履行はないとして、マンション売買契約の解除を認めなかった事例（東京高裁 平成一〇年七月二九日判決 確定 判例時報 一六七六号―五五頁）

一 事案の概要

Xらは、平成二年一〇月、業者Yから、熱海の高齢者（五五歳以上）用ケア付マンションを六、〇〇二万円で買い受け、同時にYの関連会社とライフケアサービス契約（日常の食事提供等のサービス）及びケアホテル会員契約（近隣の介護用ケアホテルの優先的利用）を締結した。

Xは、平成四年五月、東京で胃癌の手術を受け、静養のためマンションに戻り、ケアホテルを利用しようとしたところ、Yの側で暗に拒絶するような言動をし、また、Xが介護のため次男を同居させようとしたところ、Yの側から拒絶された。

その後、Xらは、ケアホテルの入所を拒絶され、介護サービス及び特別食サービスを受けられず、介護のための次男のメンバー登録を拒絶され、付添人に関する説明義務違反があったとして、要素の錯誤ないしは債務不履行によりマンション売買契約を解除し、Yに対し、売買代金の返還を求めた。

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) 同一当事者間で締結された二個以上の契