

最近の判例から

(3)

老人性痴呆症と意思能力

(東京高判 平九・六・一一 判タ一〇二一―一七二) 小林 誠吾

遺産分割協議により取得した土地建物について、二男と土地交換契約及び建物持分移転契約を締結したが、契約当時、すでに中等度の痴呆症の状態にあり、意思能力を欠いていたとして、二男に対し、所有権ないし持分全部移転登記の抹消を、また、根抵当権を設定した銀行に対し、その抹消登記手続についての承諾を命じた事例(東京高裁 平成九年六月一日判決 上告棄却 判例タイムズ一〇一一号一七一頁)。

一 事案の概要

Xの夫Aが、昭和五五年二月死亡し、昭和五七年一月遺産分割協議が成立して、本件土地(一)をXが、本件土地(二)を二男Y₁が取得し、両土地上に建っている本件建物はXとY₁とが共有(持分二分の一)することとなった。

Y₁は、事業資金借入れのため、本件土地(二)

(非角地)と本件土地(一)(角地)を交換し、かつ、本件建物についてのXの共有持分を自己名義にして銀行融資を受けようと考え、平成元年三月、Xの承諾を得て、交換を原因とする各土地の所有権移転登記及び本件建物についてのXの共有持分全部移転登記を完了した。

その後、Y₁は、Y₂銀行から本件土地(二)の買取資金名目で七、〇〇〇万円を借り入れてこれを事業資金に充てることとし、同年九月、Xから土地売買契約書に署名捺印を得て、所有権移転登記を完了した。Y₁は、本件土地(一)、本件土地(二)及び本件建物を債権者とする根抵当権の設定登記を行い、Y₂から七、〇〇〇万円の融資を受けた。

その後、X(明治三九年生れ)は、平成四年五月家庭裁判所により禁治産宣告を受けた。

X(後見人二女B)は、土地交換及び建物

共有持分譲渡契約の締結当時、老人性痴呆症により意思能力を欠いていたとして、Y₁に対し、所有権ないし持分全部移転登記の抹消を、また、Y₂に対し、抹消登記手続についての承諾を求めた。

第一審は、Xの請求を棄却し、Xが控訴した。

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は昭和六三年ころには中等度の痴呆症の状態にあり、平成元年三月の本件契約締結当時契約の意味を正確に理解して結果の是非を判断する能力を有せず、意思能力を欠いていたと認められる。

(2) よって、Xの本件請求は理由があるから、これを認容することとし、これと異なる原判決を取り消す。

三 まとめ

本件は、禁治産宣告前に締結された契約について意思能力の欠如を理由に無効を認めた事実認定に関する事例である。これまでに、借地権付建物の売買について、買主が意思無能力の状態にあったとは認められないとした

判例がある（東京地判平四・三・九判タ八〇六一七二）。

本件のような問題は、今後、益々高齢化が進んでいく中で特に注意すべきであり、取引

に關与する業者としても十分な配慮が必要であらう。

なお、民法の改正により、新しい成年後見制度が四月一日以降創設される。

最近の判例から

(4)

売買の目的の特定と代金支払い時期

（水戸地裁龍ヶ崎支判 平一〇・一一・三〇 判例集未登載）

竹内 俊彦

土地の西側部分七〇坪を売買し、残代金の支払いは「融資実行日所有権移転登記手続完了時」に行うとした場合において、土地の範囲は分筆登記により確定したとし、また、残代金の支払いについては、保証書による移転登記であるから、確認のためのはがきが法務局に返送されたときをいうとして、売主に債務不履行があるとした事例（水戸地裁 龍ヶ崎支部 平成一〇年一月三〇日判決 控訴判例集未登載）。

一 事案の概要

買主 X_1 は、平成八年二月二日、媒介業者 X_2 の媒介で、米国に住む売主 Y から、茨城県北相馬郡守谷町の土地七〇坪を、二、一〇〇万円で購入受け、手付金二〇万円を支払い、 X_2 がこれを保管した。 Y は、契約締結後の平成九年一月八日に来日した。

残代金一、八九〇万円の支払いについては、契約書上、「融資実行日所有権移転登記手続完了と同時に X_1 より Y に支払う」と記載されていたが、 Y が権利証を紛失していたので、所有権移転登記手続は、保証書の方法により行うこととなった。そこで、 X_2 は、 Y に対し、

残代金の支払いは、法務局から Y に郵送された確認のためのはがきが法務局に返送されたときに実行したいと伝えていた。

一月二五日、 X_1 への融資が同月二八日に受けられることになったと X_2 が Y に連絡したところ、 Y は、融資実行時に小切手で残金を支払ってほしいと要望した。二七日に X_2 が、はがき返送時に残金の支払いを行う旨伝えると、 Y は中間金の支払いを求めたが、 X_2 に断られると売買契約を白紙撤回すると言い、銀行に向くことを拒絶した。 X_2 は、二八日、 Y の滞在先である神奈川県まで出向いて、売主の債務を履行するよう求めたが、 Y は、 X_2 に会うのを拒絶して、米国に帰国した。

ところで、本件土地は、 Y 所有地八四二㎡の内の西側七〇坪とされたが、境界手続が未了であったので、 X_2 は、まず仮測量を行って、概ねの範囲を記入した図面を Y に送信し、次いで正式測量を行って、測量図を Y に送付していた。また、本件土地はセットバックを要