

めたものではなく、代金を提供して甲地を取り戻すか否かはAに判断が留保されている。

(4) 乙地の契約についても、甲地に加えて乙地を払い下げ、かつ、面積が極めて過大で、私下価格も坪当り一二二万円が七六万円まで下げられた違法なものであり、かつ、借家人に対して代替地の払下げがなされたものであり、aに対する贈賄がなければ実現しなかったものであるから、公序良俗に違反する。なお、乙地の間口は一五メートルあるから、使い難いとはいえない。

(5) よって、Yは、甲地及び乙地について、Aから売買代金相当額の支払いを受けるのと引換えに、所有権移転登記の抹消、建物収去、土地明渡しをせよ。

三 まとめ

本件は、贈賄によりなされた市有地の払下げで、かつ、オンブズマンの住民訴訟により原状回復が求められた点に特徴がある。

贈賄による売買は、違法な手段に基づくものであるから、違法性が強く、公序良俗に反し、無効であるとされている。刑事責任を問うだけでは、結果の違法を放置することになり、妥当ではないからである。

しかし、常に無効となるのか。判例自治のコメントでは、抵当権が設定されている場合、転々譲渡した場合も、無効とすべきか、問題提起がなされている。

また、本件は、住民訴訟によるものであるが、甲地の売買は、契約時点で妥当な価格であり、現時点では地価が下落して、無効とすると、かえってAが損をし、Yが得をするという事態が考えられる。

最近の判例から

(2)

土地の廉価売却行為等と後見人の責任

(東京地判 平一一・二五 判時一七〇一八五) 中澤 恭

後見人がブローカーの言を信じて低廉な価額で土地を売却するとともに、不要なマンション新築工事を発注して違約金を支払わざるを得なくなった事案について、後見人に善管

注意義務違反があるとした事例(東京地裁 平成一一年一月二五日判決 控訴棄却 判例時報一七〇一号八五頁)。

Yは、住民訴訟は原状回復の請求ができないと主張した。これに対して、本件判決は、法文に制限規定がない以上、原状回復の請求もできるとしたが、Aに返還代金の提供義務を命じたものではなく、Aにはいづれをとるか判断権が留保されていた。

これまで先例はなく、初の見解である。種々の議論のあるところであろう。上級審の判断が待たれるところである。

(調査研究部研究員)

一 事案の概要

禁治産者Aの後見人Yは、昭和六〇年三月から八月にかけて、Aの土地三筆をBに四、二五〇万円で売却し、また、同年六月、C建設会社とA名義のマンション新築工事請負契約を締結した。

しかし、本件土地の売却は、YがブローカーDのいうがままに行ったもので、鑑定評価額（五、二九三万円）を二七・七％下回っており、Bは、その直後借地人に転売していた。

また、マンション請負契約は、Aが漫然とDにすべてを任せて行った不要のもので、結局、平成三年三月、Cに違約金三〇〇万円を支払って、中止することとなった。

Aの相続人Xは、Yに対し、Aの土地売却行為及びマンション請負契約の締結と違約金支払行為が後見人の善管注意義務に違反するとして、損害賠償を求めた。

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) Yは、Aの後見人として、Aの財産を善管注意義務をもって管理処分する義務を負い、他に売却するときは適正妥当な価額で行うべきところ、Yは、信頼するに足りないDのいうがままに、低廉な価額であること認識しながら、鑑定評価額を二七・七％も下回る低廉な価額で本件土地を売却したのであるから、善管注意義務に違反し、不法行為責任を負う。

(2) その損害額は、鑑定評価額の九〇％相当

額と実際の売却価額の差額一、〇四二万円である。

(3) また、Yは、A名義で契約を締結する場合は、その契約が適正円滑に履行され、Aの利益に沿うよう注意すべきところ、Yは、漫然と本件マンション新築工事請負契約の締結及び履行をDに任せ、Aに違約金三〇〇万円の損害を被らせたのであるから、善管注意義務に違反し、Aの損害三〇〇万円について不法行為責任を負う。

(4) よって、Yは、Xに対し、一、三四二万円を支払え。

三 その他

本件は、禁治産者の財産処分をめぐる親族間の紛争である。

後見人Yは、後見人としての義務にほとんど注意を払わず、ブローカーDの言を信じて、Dのいうがままに、土地を廉価で処分し、不要なマンション新築工事を発注して、違約金を支払わざるを得なくなったものであり、Yが善管注意義務違反に問われるのもやむを得ない事案であろう。

後見人には、財産管理について重い責任があるのである。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(3)

マンションの方位についての説明義務

(京都地判 平一二・三・二四 判例集未登載) 竹内 俊彦

「全戸南向き」と表示して分譲したマンションが六二度西を向いていた事案について、マンションの向きは買主の意思決定に重要な

意義を持つ事項であるから、売主業者にはマンションの向きについて不正確な表示、説明をしてはならない信義則上の附随義務があ