

最近の判例から (5)

不動産の売買契約について、その内容及び契約締結の経過に照らし公序良俗に反し無効であるとされた事例

(高松高判平成15・3・27 判時1830—63) 青山 節夫

土地建物の買主が、その購入したことを主張して建物退去土地明渡し等を求めたのに対し、売主は、売買契約の成立を否定し、仮に売買契約が成立していたとしても、公序良俗違反により無効であり、又は脅迫により取り消し得ると主張し、売主が所有権移転登記の抹消登記手続を求めた事案において、公序良俗違反の主張が認められた事例（高松高裁平成15年3月27日判決 取消 上告 判例時報1830号63頁）

1 事案の概要

Yは祖父から遺贈を受けた土地（以下「本件土地」という。）を所有していたが、登記済権利証はYの父が保管していた。（なお、本件土地の上には、Yの所有する建物のほか、Yの父及びその兄弟2名がそれぞれ所有する未登記の建物3棟が存し、本件訴訟でも全員が当事者となっているが、本稿においては割愛する。）

Yの知的能力は、医師の診断書によると、正常範囲にあるが正常値の最下位級に属しているとされている。Yは遊興費等にあてるため、消費者金融業者等から借入れをしていたが、平成10年8月ころには総債務額は600万円近くになった。

AはYと勤務先で同僚だったものであり、Xとも旧知の間柄であったが、平成10年8月ころYと会った際、YはAに多額の借金があることを話した。Aは知人であるXに本件土

地を売却して借金の整理をするように勧め、そのころ、Xに土地買取りの話を持ち込んだ。

Yは借金が原因で働く意欲を失って平成10年9月7日から家出生活が続けていたが、同月26日になって、勤務先の事務所に行き多額の借金があることを話し、実印及び印鑑登録証を預けた。

AはYが家出から戻ったことを知り、同月29日、途中で出会ったYを乗用車に乗せ、X宅に連れて行った。XはYに対し本件土地を2,000万円で買い受けると言って、本件土地の売却を求め、現金10万円を交付した。Yは登記済権利証、実印、印鑑登録証を所持していない旨告げた。YはXから住所変更の手続と実印の改印の手続をするように言われた。

Yは役場においてXの指示に従い住所変更の手続と印鑑登録の手続をし、Xは手続が終わった後、レストランにおいて、Yに対し本件土地の手付金として390万円（交付済の10万円とあわせて400万円）を交付した。

XはYを連れて司法書士Bの事務所へ行き、所有権移転登記手続を依頼した。司法書士BはYに運転免許証を提示させて本人確認をし、Xへの所有権移転登記手続をする意思を確認したうえで、登記申請用の委任状に押印した。Yは登記済権利証を所持していないため、同司法書士が保証人となって登記手続を行うことになった。

XとYは同日（平成10年9月29日）、本件土地及び地上建物を2,000万円で譲渡する旨

の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、その契約書に署名押印した。

Yは同日からXの指示でAと行動を共にした。翌30日または10月1日にXの指示で郵便局に行き、Y宛の郵便物を同郵便局に留め置く手続をした。同月2日、YとAは郵便局に行き、法務局よりのY宛送付された回答書（葉書）を受領した。YとXは、司法書士Bにこの葉書を交付し、同日受付で所有権移転登記がなされた。

Xは本件土地建物をYから買い受けたと主張し、建物退去土地明渡し等を求めたのに対し、Yが所有権移転登記の抹消登記手続を求め提訴した。一審地方裁判所はXの請求を認め、Yの請求を棄却したためYが控訴した。

2 判決の要旨

高等裁判所は、本件売買契約は公序良俗に反し無効であるとして一審判決を取り消し、Xに対し所有権移転登記の抹消登記手続を命じた。

- (1) 本件売買契約における代金額は2,000万円であり、固定資産税証明書における評価額や鑑定評価額の4割にも満たない金額であり、乖離は非常に大きい。
- (2) 本件売買契約当時、Yは、適正な時価は知らなかったものと推認される。本件売買契約における代金額は、売買の対象とされた不動産の実勢価格より著しく低いものであり、客観的に見てYにとって著しく不利なものであったところ、Xはそのことを認識しつつ、そのことを認識していないYに同契約を受け入れさせたものであるということが出来る。
- (3) 仮にYが本件土地をXに売却することについて親族に相談していれば、代金2,000万円で本件土地を売却することの不当性、不合理性を説明して強く反対し、対抗策を

取ったであろうことは容易に予測されたと考えられる。Xはその事態を回避するためAに指示してYと行動を共にさせたものであると推認することができる。このようなXの行為は、直ちにYに対する軟禁行為、脅迫行為に当たるとまでは評価できないとしても、Yが本件土地を売り渡すについて、自由かつ合理的な判断をするための前提を損なわせる恐れが極めて強い行為であるといふべきであり、契約自由の原則のもとでも、なお社会的相当性を著しく逸脱したものであるとの評価を免れ難い。

- (4) XはYの経済的窮状及び不動産取引の能力や経験の不足に乘じ、Yが本件土地を売り渡すについて、自由かつ合理的な判断をするための前提を損なわせる恐れが極めて強い方法を用いて、Yに著しく不利な条件の本件売買契約を締結させたものであるといふべきであって、本件売買契約は、その内容及び契約締結の経過に照らし、公序良俗に反し無効といふべきである。

3 まとめ

他人の無思慮、窮迫に乘じて不当な利益を得る暴利行為や不公正な取引行為などは、公の秩序に反し無効であると解されている。本判決は、契約の内容のみならず、取引の態様を総合的に考慮して公序良俗違反と判断したものであると思われる。