

最近の判例から (10)

売主に意思能力がないことを理由に不動産売買契約が無効とされた事例

(東京地判 平20・12・24 判時2044—98) 町田 務

90歳の高齢者が所有不動産に関し著しく不利な条件で締結した売買契約について、契約を締結したことはなく、売却代金も受け取っていない、仮に締結していたとしても、契約当時意思能力を欠いていたから無効であると主張して、所有権移転登記と根抵当権設定登記等の抹消登記手続を求めた事案において、契約の締結については認定の上、売主は契約当時意思能力を欠いていたとして売買契約を無効とし、意思能力を欠いていた売主が買主名義の所有権移転登記の作出に積極的に関与したと評価するのは相当でないとして、民法94条2項の類推適用を否定し、所有権移転登記及び根抵当権設定登記等の抹消登記手続を認めた事例（東京地裁 平成20年12月24日判決 認容・確定 判例時報2044号98頁）

1 事案の概要

Xは平成19年5月頃、知人の紹介で甲と知り合い、6月4日、甲が経営する甲社に所有土地建物（以下「本物件」という。）を1億2000万円で売却する旨の売買契約（以下「別件売買契約」という。）を締結し、登記済証及び印鑑登録証明書を渡した。契約に先立ち甲はXに健康診断を受けさせ、X夫妻の代理人として介護付有料老人ホームへ入居申込書を提出したが、入居手続はとられなかった。

6月21日、Xは甲同席の下、本物件をYに5000万円で売却する契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、契約書（以下「本

件契約書」という。）に自ら署名のうえYの代表者乙に実印を渡して押印させた。本件契約書において引渡し及び登記手続日は6月21日、代金支払は8月31日までとされた。Xは、介護士に不安を述べ、薦められて登記簿を確認したところ、登記名義が変更されていることが判明したため、Yの所有権移転登記（以下「本件移転登記」という。）の抹消登記と、乙の根抵当権設定登記および根抵当権設定仮登記（以下「本件根抵当権登記等」という。）の抹消登記を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を認容した。

(1) XはYと売買契約を締結したか

本件契約書の印影はXの実印によって顕出したものと認められ、筆跡が類似していることを併せかんがみれば本件契約書は真正に成立したものと推定を受け、これを覆すに足る証拠はない。

(2) 契約当時のXの意思能力

本物件の価格は平成19年7月に不動産業者が作成した査定書において3億2000万円ないし3億9000万円とされている。本物件には本件根抵当権登記等が存在したが、本件売買契約当時それらの被担保債権は合計5900万円であった。ほかにXは賃借人に対する保証金債務1500万円を負い、これらを差し引いても本物件は2億4000万円以上の剰余価値を有する

ところ、本件売買契約は被担保債権の負担をYに負わせることなくこれを5000万円で売却するというもので、Xにとって著しく不利な内容のものといえる。

別件売買契約については内容をよく理解できないXをして非常に低廉な代金で締結させた可能性がうかがわれ、Xが別件売買契約を締結したことをもって直ちに本件売買契約の代金が低廉でないと認めることはできない。

Xは平成19年1月頃から賃借人に対して電気代及び水道代の請求をしなくなり、同年8月、Xは記憶力及び計算力の障害並びに構成障害の認められる老人性認知症に罹患していると診断された。

別件売買契約に先立ち甲がXに健康診断を受けさせていることを併せかんがみれば、本件売買契約当時、Xは老人性認知症に罹患しており、その理解力、判断力は相当に衰えていたものと推認することができる。

Xの預金口座に多額の金員が入金された形跡はなく、Xが費消した事実や現在多額の現金を保有していると認めるに足る証拠はない。Yは現金で2500万円を渡したと主張するが、不動産売買においては通常考え難く、極めて疑わしいといわざるを得ない。Xの5000万円の領収書が存在するが、領収証の金額を訂正せずに交付するということはおよそあり得ないもので、領収証の存在をもって直ちに代金を支払ったと認めることはできない。

本件売買契約はXにとって著しく不利な内容のものであり、Xがこれを締結したことは合理的判断力を有する者の行動としては理解し難い。本件売買契約当時、Xは老人性認知症に罹患しており、その理解力、判断力は相当に衰えていたものと推認でき、すべての主張立証をもってしても本件売買契約の代金がXに支払われた事実を認定できない。本件においては、Xが十分な理解、判断の下に本件

売買契約を締結すべき特段の事情が認められず、Xは、本件売買契約締結当時、本件売買契約の内容及び効果を認識する意思能力を欠いていたと認めるのが相当である。

(3) 民法94条2項の類推適用について

乙は、Xが本件移転登記の作出に積極的に関与した旨主張するが、Xは本件売買契約当時、老人性認知症に罹患し、理解力、判断力を減退させ、本件売買契約の内容及び効果を認識する意思能力を欠いていたのであって、この事実を照らせば、Xが本件契約書に自署し、実印を押印させてこれを交付した行為はもとより、印鑑登録証明書や自署捺印した書面を交付した行為についても、Xが本件移転登記の作出に積極的に関与したと評価することは相当ではない。民法94条2項の法意に照らしても、本件売買契約が無効でYに本物件の所有権が移転しないことを、Xが乙に対抗し得ないとする事情はないというべきである。

3 まとめ

意思能力は、自己の行為の法律的な結果を認識、判断することができる能力をいい、意思能力がない者がした法律行為は無効とされる（大判明38・5・11民録11・706、通説）。

不動産取引においては、成年後見制度（民法7条）を活用し、意思能力を欠く者の被害を予防することが望ましい。

民法94条1項は、相手方と通じてした虚偽の意思表示は無効としつつ、同条2項は、この無効は善意の第三者に対抗することができなとし、善意の転買者等を保護している。

本件ではXがYと通じたわけではないので、Xは乙に対しても無効の主張ができる。

(調査研究部調査役)