
最近の判例から (3)－公序良俗違反と売買契約無効－

詐欺的勧誘を受けて土地建物を売却した高齢者の売買契約が公序良俗に反して無効であるとされた事例

(東京地判 平27・1・14 判例時報2250-29) 新井 勇次

一人暮らしの高齢者(87歳)が、居住中の土地・建物を売却する代わりに、毎月、分割代金や生活保護費などを受領して、死ぬまで当該建物に居住することができるなどと勧誘されて締結した土地建物売買契約の無効を訴えた事案において、当該売買契約が公序良俗に反して無効とされた事例(東京地裁 平成27年1月14日判決 認容 判例時報2250号29頁)

1 事案の概要

本件は、都内A区に土地と建物(以下「本件土地建物」という。)を所有していた87歳の原告X(以下「X」という。)が、N社から、同社に対して本件土地建物を売却すれば、その代金として毎月10万円を、また、生活保護として毎月5万円をそれぞれ受領することができ、その他にも3万円、併せて1か月に20万円ほど受領することができ、しかも死ぬまで本件土地建物に居住することが可能である旨の説明及び勧誘を受け、平成25年2月21日、同社との間で本件土地建物の売買契約(以下「本件売買契約」という。)を締結したものの、その後、同社から毎月10万円の支払いはなく、本件土地建物については、Xから、N社と代表者が同じである被告Y1社(以下「Y1」という。)に所有権移転登記が経由された後、被告Y2社(以下「Y2」という。)へと転売され、所有権移転登記がされたことから、XはY2からいつ明渡を請求されてもおかしくない状況に置かれているとして、N社との

上記売買契約は錯誤により無効であるなどと主張、Y1及びY2に対し、本件土地建物の所有権に基づき、登記の抹消を請求したものである。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、Xの請求を認容した。

1. 本件売買契約の効力について

(1) 売買契約の意思の不存在について

Xは、平成25年6月28日に認知症の診断を受けているものの、同日の診断によれば発症時期は不明であり、Xが同年5月3日に自宅で転倒して後頭部を強く打ち付ける事故に遭っていること等に鑑みると、本件売買契約締結時にどの程度判断能力が低下していたかはどうかは明らかでなく、他にXに本件売買契約を締結する意思がなかったことを認めるに足りる証拠はない。Xは、本件契約書に自ら署名・押印し、登記手続に必要な書類を用意するなどしており、Xに本件売買契約を締結する意思がなかったとは認められない。

(2) 錯誤無効について

本件契約書によれば、同契約に基づく分割金は月額3万円と記載されている。平成25年2～5月分の現実の支払額は3万円又は5万円であり、10万円よりはるかに低額であったが、Xは、領収書を交付しており、N社やその代表者に対して苦情を申出た形跡はない。以上からすれば、Xが本件売買契約により月額20万円を受領できると認識したものと認め

るには足りないというべきである。

(3) 公序良俗違反について

本件契約書によれば、売買代金総額は「36万円」とされているものの、代金は毎月3万円ずつ合計119回に分けて支払うとされており、合計すると357万円となる。しかし、357万円との金額を前提としても、本件土地建物の固定資産税評価額は合計1188万3030円であり、固定資産税評価額の3割程度しかなく、都内23区内にある土地建物の売買価格としては著しく低廉であるというべきである。

Xは本件売買契約締結当時87歳の高齢であり、同契約の締結4か月後に認知症の診断を受けていることに加え、本件売買契約書は、売買代金総額がいくらか、毎月3万円の支払いがいつまでされるのかなど必ずしもはっきりしない不十分なものであるにもかかわらず、Xが署名・押印をするにあたり異議を述べた形跡もないことからすると、本件売買契約締結当時、Xの判断能力は一定程度は低下していたものと推測される。とすれば、Xは本件売買契約がXにとって不利なものであったことを正確には理解していなかったものと認められる。

本件売買契約締結後、N社はY1に所有権移転登記後、同契約からわずか2か月弱後にY2に転売し、しかもその際、本件売買契約においてはXが本件土地建物を引き渡すべき時期は平成34年2月21日とされているにもかかわらず、平成25年8月9日までにXを退去させた上、本件土地建物をY2に明け渡す旨合意書を作成している。このような経緯に照らすと、N社代表者は、Xに対して本件土地建物に永住できる旨説明していたにもかかわらず、当初よりそのような意図を有していなかったことが強く疑われる。

以上によれば、本件売買契約は、代金額が著しく低廉である一方、Xにとってはリスク

の非常に大きい内容のものであり、高齢であり判断能力の低下していたXに対して、不確実な見通しに基づいた説明をし、また、生活保護等の受給について誤導的な説明をするなど詐欺的ともいえる言辞を用いた上で上記のような内容の契約を締結させたものであると認められるから、本件売買契約は、公序良俗に反し無効と評価されるべきである。

2. 民法94条2項類推適用について

Y2は平成25年4月、Y1より本件土地建物を750万円で購入したが、同年8月16日付で購入契約を解除している。同解除により契約は遡及的に無効になっているのであるから、Y2は本件売買契約の効力につき利害関係を有する第三者に当たらない。よって、Y2は民法94条2項類推適用によって保護され得る第三者には該当しない。

3. 結論

以上のとおり、本件売買契約は公序良俗に反するものとして無効であり、かつ、Y2は民法94条2項類推適用により保護されるとのY2の主張を採用することはできないから、所有権に基づく妨害排除請求としての本件各請求はいずれも理由がある。

3 まとめ

本件取引は、詐欺的な勧誘によって、高齢者が所有し居住する土地建物の所有権を取得して、転売益を得ようとした不正・不当な取引であり、公序良俗に反するとして、売買契約自体を無効とした本判決は妥当なものと評価できよう。

高齢者を狙った原野商法の二次被害も絶えない状況にあるが、本件は、都内23区内の居住用不動産を狙ったものとして悪質性はさらに高いものであり、本件判決が同様な事案の再発防止につながることを望みたい。

(調査研究部主任調整役)