

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第285回）検討報告〉

不動産の売買契約が高齢者である売主の意思能力の欠如を理由に無効とされた事例

（建物明渡等請求控訴事件）

◎東京高裁 平成26年10月30日判決

平26（ネ）1741号（平成26年11月14日確定）

判例集未搭載

調査研究部

（委員会担当：小林 正典、中戸 康文、畑山 雄二、葉山 隆）

はじめに

第285回の委員会では、土地建物を購入した不動産業者が、高齢者である売主の意思無能力を理由に当該売買契約は無効と主張する売主の長女夫婦（本件建物の賃借人）に対し、所有権を有する確認と建物明渡しを求めた事案（東京高裁平成26年10月30日判決 平成26年11月14日確定）を取り上げた。

本件は、亡B（売主）との間で、媒介業者の媒介により売買契約を締結し本件土地建物（アパート）を購入したX（控訴人 不動産業者）が、亡Bと賃貸借契約を締結し本件建物の一部に居住していたYら（被控訴人 Y1：Y2の夫、Y2：亡Bの長女）に対して、Xが本件建物の所有権を有することの確認と、Yらが主張する本件売買契約の無効、Xの所有権移転・貸主の地位承継の否認は、本件建物賃貸借における信頼関係の破壊にあたるとして、契約解除に基づく本件建物の明渡し、並びに明渡しまでの賃料相当損害金の支払を求めた事案である。

東京地裁では、①本件売買契約締結当時、亡Bは中程度の認知症に罹患しており、本件売買契約を主導していた亡C（亡Bの夫）も既に相当の判断能力の低下があった、②本件売買代金は不合理とは認められないが、亡B

の子であるY2らが極めて不安定な立場になる本件売買契約は不合理な内容といえる、③宅地建物取引業者であるXが、一見して不合理で後日紛争になることが明らかな状況を知りながら本件売買契約を進めたことは、不動産取引の専門家として十分な注意義務を尽くしていたかは疑問があるとして、Xの請求はすべて棄却された。Xはこれを不服として控訴した。

控訴審では、XはY2に対し、主位的に本件土地についてXが所有権を有することの確認請求を、予備的に5600万円（本件売買代金として亡Bに支払った代金）の不当利得返還請求を追加主張した。一方、Y2は附帯控訴に係る反訴請求として、その共用持分権に基づきXに対し、所有権移転登記の抹消登記手続を請求した。

控訴審判決では、原審の判断は相当であるとして、Xの原判決の取消請求及び追加請求の内、主位的請求は棄却されたが、予備的請求については、Y2はXに対し、売買代金として亡Bが受領した代金全額を返還すべき義務を負うとし、その義務の履行と本件土地建物の各登記の抹消登記手続とは同時履行の関係に立つものとして、その手続と引換給付の限度で認容した。また、Y2の反訴請求も、代金5600万円全額の返還との引換給付の限度

で認容された。

委員会では、意思無能力を理由とする契約無効の判断についての考え方、不動産取引において意思能力に懸念がみられる場合の注意点等について、有意義な意見交換が行われた。詳細は、「委員会における指摘事項」を参照いただきたい。

委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）において、意思能力に懸念がみられる場合の対応方針、及び意思無能力に関するトラブル事例等が報告されたので一部紹介する。

<ワーキング意見>

○高齢者と取引等を行う場合の社内規定

- ・ルールとして特に明示していないが、相手の属性等に応じた説明をするよう現場の運用に任せている。
- ・金融商品と同様に詳細なマニュアルに沿って細かい部分まで確認するよう規定を設けている。
- ・交渉内容等を出来る限り記録として残すようにしている。

○意思能力に懸念がみられる場合の確認方法について

- ・契約前に司法書士と一緒に意思確認を行っているケースが多い。その場合、決済までの期間はできる限り短く設定するようにしている。
- ・売主が高齢者の場合、本人の意思確認等とともに家族及び親族等の把握、仲たがいしていないか等の状況を出来る限り把握するようにしている。
- ・司法書士及び弁護士等による意思確認は全面的に信用しない。最終的に担当者の判断、意見を重要視する。
- ・売主の法定相続人に可能な限り立ち会ってもらい又は売却の事実を把握してもらうよ

うにしている。

- ・主治医の立会いを求めたり、売主承諾の上でわかる限りの相続人全員から了解を取った例もある。

○トラブル事例

- ・入院中の高齢者の親の面倒をみていた次男主導で、入院費用を捻出する目的でなされた売買契約が長男より意思無能力を理由に無効であるとして次男とともに訴えられた事例があった。入院先より提出された診断書及び司法書士含め関係者複数が入院先に訪問の上面談し意思確認を行う等細かく対応を行っていたことから、意思無能力とは認められず契約は有効とされた。
- ・契約締結した売主の親族より診断書等を提出され無効を主張された事例はあるが、白紙解除で対応した。
- ・入院中の母より入院費用を捻出すべく区分所有マンションの売却を依頼され最終的に決済終了したが、母の娘らと母と親密になった第三者との紛争にまきこまれた事例あった。
- ・契約締結後に被後見人であることが発覚した事例あったが、合意解除で収まった。
- ・確認した時点で問題がない場合でも、その後症状が進行し、契約時や決済時に意思無能力と判断される状態になることもあり、完全にトラブルを回避するのは容易ではない。

○本件事案に関する印象

- ・本件事例については、買主業者が強引な感があったと思われる。
- ・最近医療技術の発達にともない認知症に関し説明が進んできたことから、裁判においても、10年前、20年前に比べて認知症と認められる例が増えているのではないかと。

○利害関係者に告げない要請があった場合の対応

- ・将来の紛争を回避すべく、特に親族が利害

関係者の場合はその親族に売却のことを告げ、売主本人と話合うよう説明する。

- ・本件事例と同様の要請あった場合は、売主に対し長女と相談したうえで方針及び意見がまとまるまで待つ。長女の同意の意思確認をしたうえで媒介契約を受託する。
- ・本件のように、反対されるから伝えないで欲しいと言われている場合には、トラブルとなることが予測されるので、依頼を謝絶するようにしている。ただ、別の理由（売却すると聞くと財産内容について余計な心配をかける、自分から話しておく等）で直接話さないよう要請された場合には対応が難しい。過去、自分から話すと言っていたが、結果何も伝えておらずトラブルとなった事例がある。

本件は、高齢者である売主の不動産売買契約が、同人の意思能力の欠如等を理由として無効と判断された事例である。

裁判所は、売買契約締結当時、売主は中程度の認知症に罹患していたこと、売買金額は低廉ではないものの、本件売買は売主の子らが極めて不安定な立場となるものであり、売主にとって不合理なものといえることなどから、売主は契約時意思能力を欠いていたとして売買契約を無効と判断した。

買主は、売主に依頼し作成した陳述録取公正証書、及びその際立ち会った公証人の「本職との会話を通じ、意思能力、判断能力に関して通常人と異なる状態を感じることはなかった。」との記録があり、売主には意思能力があったと主張したが、裁判所は、売主の本件売買契約締結には、認知症の症状の一つである周囲への取り繕い、迎合的となる傾向が重要な影響を与えていたとしてその主張を否定し、また、宅地建物取引業者である買主は、紛争となる可能性が高いことを知りながら本

件取引をしており、不動産取引の専門家としての注意義務を十分尽くしていないと指摘している。

認知症と言っても様々な段階や症状があり、認知症と診断されたことをもって、意思無能力であると判断されるものではないが（参考 RETIO96-114）、本件のように、通常的意思能力を有する者であれば、そのような不合理な取引をしないであろうと客観的に判断される場合には、意思無能力により取引は無効と判断されることになるものと思われる。

高齢化社会が急速に進んでいることから、本件のような意思能力が疑われる高齢者の取引を取り扱うケースは増えてくるものと思われるが、宅建業者においては、依頼者に意思能力が疑われる事情等が見られないか、依頼者に当該取引をする合理的な事情があるか、依頼者にとって当該取引に合理性があるか等の確認を行い、もし当該確認が十分にできず、あるいは依頼者より「家族に話すな」などの条件が付されたことにより、後日の紛争懸念が払拭されなかった場合には、当該依頼を断るなど、不動産取引の専門家としての注意義務を十分尽くす必要があることに留意して頂きたい。

〔事務局〕

1 委員会資料

<控訴審の内容>

[主文]

1. 本件控訴を棄却する。
2. 控訴人が当審で追加した主位的請求を棄却する。
3. 被控訴人Y2は、控訴人に対し、控訴人から本件土地建物について、所有権移転登記、根抵当権設定登記の各抹消手続を受けると引き換えに5600万円を支払え。

4. 控訴人が当審で追加した予備的請求のうち、前項に係る部分以外の請求を棄却する。
5. 控訴人は、被控訴人Y2に対し、被控訴人Y2から5600万円の支払を受けると引き換えに本件土地建物について、所有権移転登記、根抵当権設定登記の抹消登記手続をせよ。
6. 被控訴人Y2の附帯控訴に係る反訴請求のうち、前項に係る部分以外の請求を棄却する。
7. 当審における訴訟費用は各自の負担とする。

[事実及び理由]

1. 控訴の主旨

- (1) 原判決を取消す。
- (2) 控訴人と被控訴人らとの間で、本件建物について、控訴人が所有権を有することを確認する。
- (3) 被控訴人らは、控訴人に対し、本件建物のうち同目録2記載の部分の明け渡し。
- (4) 被控訴人らは、控訴人に対し、連帯して平成22年12月1日から明渡済みまで月10万円の割合による金員を支払え。

2. 控訴人の当審での追加請求

(1) 主位的請求

控訴人と被控訴人Y2との間で、別紙目録記載の土地（以下「本件土地」という）について、控訴人が所有権を有することを確認する。

(2) 予備的請求

被控訴人Y2は、控訴人に対し5600万円を支払え。

3. 附帯控訴（被控訴人Y2の当審での反訴請求）

控訴人は、被控訴人Y2に対し、本件建物について、所有権移転登記の抹消手続をせよ。

物件目録 略

[判決の要旨]

1. 亡Bの意思能力の存在を前提とする請求について

- (1) まず、亡Bの意思能力の存在を前提とする請求について検討する。その請求とは、原審における本件建物の所有権確認請求明渡請求及び賃料相当損害金の支払請求に加え、当審での訴えの追加的変更に係る主位的請求（本件土地の所有権確認請求）である、控訴人Xの当審での訴えの追加的変更は、請求の基礎に変更はなく、これにより著しく訴訟手続を遅滞させることにもならないから、許されるものというべきである。そこで、これらの各請求の前提となる亡Bの本件売買契約当時の意思能力の存否を検討する。

- (2) 本件売買契約に至るまでの経緯、本件売買契約締結に関する経緯及び本件売買契約締結の経過については、…中略…のとおりであり、これに基づいて、本件売買契約当時の亡Bの意思能力の存否について検討するに、原判決が説示するとおり、亡Bの判断能力の程度、本件売買契約の合理性の程度、本件売買契約における亡Cの主導的関与及び亡Cの判断能力の程度、控訴人が不動産取引の専門家として本件売買契約に際して払った注意の程度を総合すると、本件売買契約当時亡Bに意思能力がなかったとする原判決の判断に誤りがあるとは認められない。

2 争点（本件売買契約が亡Bの意思無能力により無効となるか否か）について

争点について、本件売買契約が亡Bの意思無能力により無効とされれば、その余の争点を検討するまでもなく、Xの請求はい

ずれも理由がないことから、まずは争点について検討する。

(1) 亡Bの判断能力について

初めに、本件売買契約締結（平成 22年 5月27日）当時の亡Bの判断能力について検討する。

…中略…

以上によれば、本件売買契約締結当時、亡Bは、中等度の認知症に罹患し、記憶や見当識等の障害があった上、周囲に対して取り繕ったり迎合的になったりして場面や相手によって自らの意見を変える傾向が顕著であり、自らの意見を表明することが困難な状態であって、社会生活上状況に即した合理的な判断をする能力が著しく障害され、自己の財産を管理・処分するには常に援助が必要な状態であったといえることができる。

(2) 本件売買契約の合理性について

次に本件売買契約の内容についてみると、本件土地建物の代金5600万円が不相当に低廉であったとかそれ自体が不合理な内容であったとは認められないものの、亡BとY2との関係性や本件土地建物を巡る経緯からすれば、亡Bにとって、本件売買契約は極めて不合理な内容のものであったといわざるを得ない。

すなわち、第三者に本件土地建物を売却することで、被告らが当該第三者から立退きを迫られ自宅を失う自体にもなりかねない極めて不安定な立場になるのであるが、Y2は亡Bの子であって、亡BとY2との間に確執があり関係が悪化していたとも認められず、その他亡Bが被告らに黙って本件売買契約を締結することが合理的であるような事情は認められない。むしろ、被告らは、そもそも亡Bから勧められて本件建物に入居したのであり、平成14年頃には、

Y2がいずれは本件土地建物とアパート経営を引き継ぐことを前提に、亡Bの銀行からの借入れにつきY2と長男のFが共に連帯保証人となったのであって、その後もY2がいずれは本件土地建物を引き継ぐことが予定されていた。亡Cも、平成19年10月10日にY2が無償で本件建物を譲り受けることなどを内容とする「〇〇の土地建物について（案）」と題する書面を作成したり、いずれはY2が本件土地建物を相続し、D（亡Bの次女）が〇〇の建物を相続する旨の遺言書案を作成したりするなどし、平成22年2月頃においても、Y2が5000万円を支払って本件土地建物を購入するなどの案を提案していた。このように亡Bらと被告らとの間では、Y2が本件土地建物を取得することを前提として円満に話し合いが続けられてきたのである。また、Y2が、平成21年5月頃に亡Cがマンションを賃借するに当たって亡Cの借主としての一切の債務を保証する連帯保証人となっていることからしても、Y2と亡Bらとの関係が決して悪いものではなかったことがうかがわれる。そうすると、亡Bが正常な判断能力を有していたとすれば、本件売買契約のような極めて不合理な内容の取引を行うとは考え難いから、亡Bが本件売買契約を締結したこと自体が、亡Bには自己の行為の結果を正しく理解し合理的な判断をする能力がなく、そのために本件売買契約を締結してしまったことが推認されるというべきである。

なお、亡Bらは、本件売買契約の交渉において、XやJ（媒介業者の代表者）に対して、被告らが居住しているにもかかわらず本件土地建物を売却することとした動機として、約2年前から被告らに立退きを求めていたが被告らが相続で無償で本件土地建物を取得しようと考えていてらちが開

かないから第三者の手で問題を解決してほしいなどと述べていたのであるが、上記のとおり経緯からすれば、本件売買契約締結に先立って、亡BらがY2に立ち退きを求めていたとか、Y2が不当に亡Bらの要求を拒絶したという事実は認められない。

(3) 亡Cの関与について

ア 本件売買契約は亡Cが主導していたこと
上記に加え、証拠（証人J、X代表者本人）によれば、本件土地建物の所有者でありアパートを経営していたのは亡Bであったが、少なくとも亡Bがアパート経営を止めて以降、実質的に本件土地建物の処分を決定していたのは亡Cであって、本件売買契約に関しても、Xらとの交渉の場において主に発言をしていたのは亡Cであり、亡Bはそれをうなずいて肯定するなど従属的な立場にあったにすぎないことが認められる。

イ 亡Cも認知症により判断能力が著しく障害されていたこと

そして、亡Bの判断能力が障害されていたことは上記(1)のとおりであるが、亡Cも同様に判断能力が相当に障害されていたと推認するのが相当である。すなわち、…中略…、これらの事実からすれば、遅くとも同年9月頃には、亡Cには顕著な見当識障害やせん妄等の認知機能異常があったことがうかがわれる。そして、亡Cは、本件土地建物をY2に売却することとしたい理由として、〇〇の自宅で隣との間に高い塀を作るための資金が必要であると述べたり、平成21年9月頃には、入院先のG病院において、突然Y2に対し、「おいY2、500万円貸してくれや」と言ったりしており、Y2も平成20年頃から亡Cは猜疑心が強くなり話し方も威圧的になったとの印象を抱いていたのであるから、亡Cが、Y2が立ち退かないかららちが開かないなどと述べ

て、上記(2)のとおり極めて不合理な内容の本件売買契約を進めていたことに鑑みても、亡Cには本件売買契約締結前から相当の判断能力の低下があったことが推認されるというべきである。

ウ まとめ

そうすると、本件売買契約締結についての亡Bの意思能力の有無を判断するに当たっては、契約締結を主導した亡Cにも既に相当の判断能力の低下があったことが前提とされることになる。

(4) X側の事情について

本件売買契約締結当時亡Bが意思無能力であったか否かを判断するために考慮すべき事情として、次の点を指摘することができる。すなわち、Xは、不動産の売買・賃貸管理及びその仲介等を営む株式会社で宅地建物取引業者であり、X代表者のAは宅地建物取引主任者であって、不動産取引の専門業者であるところ、本件売買契約締結当時、亡Bは85歳、亡Cは88歳と高齢であり、亡Bらに特段親族間に争いがあることは聞いていなかったXにとって、Y2に知らせることなく本件土地建物を売却したいなどその要望が一見して不合理で後日紛争になることは明らかであったにもかかわらず、Xが亡Bらの要望を漫然と受け入れ本件売買契約を締結したことは、亡Bに取り繕いの症状があり、本件陳述録取公正証書の作成に立ち会った公証人でさえ「意思能力、判断能力に関して通常人と異なる状態を感じることはなかった」との印象を受けたことを踏まえても、果たして不動産取引の専門家として十分な注意義務を尽くしたかには疑問が残るところであって、この点も、本件売買契約の有効性の判断に当たって考慮すべきである。

以上のとおり、Xの主張はいずれも理由

がない。

上記の検討によれば、本件売買契約当時亡Bに意思能力はなかったと認められるから、Xの本件建物の所有権確認請求（原審での本訴請求）及び本件土地の所有権確認請求（当審で追加した主位的請求）、Xの明渡請求、賃料相当損害金の支払請求（いずれも原審での本訴請求）はすべて理由がないことに帰する。

よって、Xの本訴請求をすべて棄却した原判決の判断は相当であり、控訴人が当審で追加した主位的請求は棄却を免れない。

2. 亡Bの意思能力を前提とする請求について

(1) 次に、亡Bの意思無能力を前提とするXの当審での訴えの追加的変更に係る予備的請求（前示のとおり、当審での追加的変更は許される）及びY2の附帯控訴に係る反訴請求について検討する。

(2) Xの当審における予備的請求について

ア. 前示のとおり、亡Bは、本件売買契約当時意思能力を欠いた状態にあったと認められるところ、亡Bは、平成22年5月27日控訴人から本件売買契約の手付金100万円の支払を受け、同年7月6日残代金5500万円の支払を受けたこと、亡Bは平成23年3月3日死亡し、その相続人はY2及びDの2名のみであることが認められ、上記売買代金は、本件土地建物という不可分な物の対価として支払われたものであるから、性質上の不可分債務として、Y2及びD両名は控訴人に対して、本件売買契約の代金5600万円全額の返還義務を負うものと解すべきである。

イ. これに対し、Y2は上記不当利得返還債務につき主張するので、この点について検討する。

(ア) まず、Y2は控訴人の亡Bに対する本件

売買契約の代金の給付が不法原因給付に当たると主張する。

しかし、原判決「事実及び理由」によれば、亡Bは、本件売買契約当時85歳、亡Cは88歳と高齢であったところ、本件売買契約締結に至る事実経過に照らすと、不動産取引の専門家である控訴人として本件売買契約を締結するに当たり十分な注意義務を尽くしたのか疑問が残るということはいえ
ても、そのことを越えて、控訴人において、亡Bが本件売買契約当時意思能力を欠いていたことを知っていたとか、D及び仲介業者と共謀していたとかなどの事実関係があったとまで認めることは困難であり、また、これを認めるに足りる証拠もない。

よって、Y2の上記主張は理由がない。

(イ) 次に、Y2は、控訴人の不当利得返還債務が可分債務であること及び現存利益の消滅により控訴人に対して返還すべき金額は2157万円6400円の限度であると主張する。

しかし、Y2のXに対する不当利得返還債務が不可分債務であることは前示のとおりであり、Y2主張の、①Dに交付された1000万円（これは、亡Bの浪費と解することができる）、②仲介手数料182万7000円、③印紙代2万200円、④手付金100万円の合計1284万7200円の費目はいずれも亡Bにつき現存利益を消滅させるに足りないものである。Y2は、民法121条ただし書を意思無能力の無効の場合にも類推適用すべき旨を主張するが、本件のように、そもそも亡Bにつき現存利益が消滅したとはいえない場合については、上記規定を類推適用したとしても、上記結論に変わりはない。

よって、Y2の上記主張は理由がない。

(ウ) さらに、Y2は同時履行の抗弁を主張する。

本件売買契約の一方当事者である亡Bが本件売買契約当時、意志無能力者であり、

同契約は無効となるから、本件売買契約の清算として控訴人は本件土地建物についてなされた各登記を抹消して原状に復し、他方、Y 2 の各義務について、公平の観点から民法533条に基づき同時履行の関係にあるものと解するのが相当である。

そうすると、Y 2 は、控訴人に対し、売買代金として亡Bが受領した5600万円全額を返還すべき義務を負うが、その義務の履行と本件土地建物の各登記の抹消登記手続とは同時履行の関係に立つものと解される。

よって、Xの当審で追加された予備的請求は、本件土地建物の各登記の抹消登記手続との引換給付の限度で理由がある。

(3) Y 2 の附帯控訴に係る反訴請求について

Xは、本件売買契約が亡Bの意思無能力によって無効とされる以上、その清算として本件建物の控訴人所有名義の所有権移転登記の抹消登記手続に応ずる義務を負う。しかしながら、Xは、本件土地建物の抹消登記手続と代金5600万円全額の返還と同時履行の関係に立つものと解すべきであると主張するところ、上記(ウ)の説示に照らせば、Xの上記登記の抹消登記をなすべき義務は、代金5600万円全額の返還と同時履行の関係に立つものである。

よって、Y 2 の附帯控訴に係る反訴請求は、代金5600万円全額の返還との引換給付の限度で理由がある。

3. 以上の次第で、当審での判断の結論は次のとおりとなる。本件控訴及び控訴人Xが当審で追加した主位的請求については、いずれも棄却すべきである。Xが当審で追加した予備的請求については、本判決主文第3項のとおり引換給付を命ずる限度で認容し、その余を棄却すべきである。被控訴人Y 2 が、附帯控訴に係る反訴請求については、本判決主文第5項のとおり引換給付を

命ずる限度で認容し、その余を棄却すべきである。

2 論点（事務局より提示）

1. 本件事例においては、

① 亡Bの判断能力等に関する判断

- ・売買契約前において、初期から中期程度のレビー小体型認知症と診断され、その後、大脳委縮の進行、短期記憶障害の診断がされている。
- ・原審裁判所の鑑定では、「軽度から中程度の認知症に罹患している。判断力、意思能力が著しく減退していたとは言えない。」とされている。
- ・亡Bには、取り繕ったり迎合的になったりする傾向が顕著に見られる。
- ・本件売買契約は亡Cが主導し、亡Bがそれに従って行われているが、その亡Cも本件売買契約前から相当の判断能力の低下があったと推認される。

② 本件売買契約の合理性に関する判断

- ・売買価格は不相当とは認められないが、亡Bの子であるYらが極めて不安定な立場になる本件売買は極めて不合理な内容といえる。

③ 買主側の事情

- ・宅地建物取引業者である買主が、一見して不合理で後日紛争になることが明らかな状況を知りながら本件売買契約を進めたことは、不動産取引の専門家として十分な注意義務を尽くしていたかは疑問がある。

の各点を総合的に勘案して本件売買契約を、亡Bの意思無能力により無効と判断されているが、下記のようなケースであった場合も同様な判断となるであろうか。

＝ケース A＝

本件において、上記「①亡Bの認知症の状況、②本件建物に亡Bの子であるY2らが入居している事実」が認められたが、Xが本物件購入にあたり、本件建物の入居者が亡Bの関係者（子）であることを知らなかった（③の認定がなかった）場合。

＝ケース B＝

本件において、上記の「① 亡Bの認知症の状況」のみが認められる場合。

＝ケース C＝

本件において、買主（宅建業者）がYらに立ち退き交渉を行わず、売主の事情を全く知らない第三者（個人）にすぐに転売し、所有権移転、物件引渡しを完了していた場合。

2. 本件買主及び仲介業者は、亡B及び亡Cの意思能力を疑わず、その意向を汲んで取引をしたとも考えられるが、裁判所の「不動産取引の専門家として十分な注意義務を尽くしていない」との判断に関し、売主より利害関係のあるYらへの接触を断られている本件の買主及び仲介業者らは、どのような対応をすべきであったと考えられるか。

3. 本控訴審判決において、「Xに対し、本件土地建物の所有権移転登記、根抵当権設定登記の各抹消手続を受けると引き換えに5600万円を支払え」との判決を受けたY2は、本件の対処として5600万円の資金を調達して、Xとの清算を終わらせることになると思われるが、この資金調達が難しい場合、他に有効と考えられるY2の本件対処方法がないだろうか。

4. 当機構に寄せられる宅建業者よりの相談として、意思能力がやや疑われる売主で、実務上本人に対し意思能力の確認を申し入れることが困難である場合において、安全な取引をするためには、売主のなにをどこ

まで確認したらよいか、相談を受けることがある。適切なアドバイスとして考えられることがあればご意見を伺いたい。

＝宅建業者からの質問例＝

- ・役所の身分証明書で禁治産の宣告等の記載がないことが確認できれば、意思能力につき確認したことになるか。
- ・医師より、意思能力に問題がない旨の診断書をもっておけば、契約が無効となることはないか。

5. 当機構に寄せられる消費者よりの相談において、以下のような高齢者の知識不足等に乗じた取引と思われる事例がある。事実関係を書面にまとめ弁護士に相談するよう回答しているが、このとき、機構担当者は、どのような点に注意しながらアドバイスをしたらよいかご意見を賜りたい。

＝事例＝

- ・「業者が相談者の父（80歳）に土地売却を働きかけてきて再三断っていたが、相談者が数日間留守にしている間に父がその業者との間で売買契約締結をしてしまった」

3 委員会における指摘事項

[意思無能力に関して]

- ・本件のような事案は特殊なものではなく、よく見られる事案である。代金の点から見れば、特段廉価で売買されたわけではなく、不合理な取引とは言えない。仮に本事案が生活費に困窮しているといった事情による売却であった場合、売主の病状が全く同じであっても、契約は有効と認められた可能性は十分にあると思われる。
- ・今回、認知症であるとの診断があったことが大きく判断に影響した感があるが、一概に認知症と言っても様々な段階や症状があり、「認知症の診断＝意思無能力」という

わけではない。あくまで当該契約を締結した段階で意思無能力であったかどうか判断する際の判断材料の1つであったと考えるべきであろう。

- ・ 論点1（買主の属性が判断に及ぼす影響）について言えば、意思無能力を理由とする契約無効の主張について判断する際に、専門家としての注意義務という形で相手方の属性を考慮する必要があるのかは疑問である。意思能力の問題は主観的な問題であり、その相手側の属性考慮することについてはやはり違和感がある。あくまで他の2つの理由がメインの理由であり、それを補完する理由として相手方の属性があげられたと考えるのが適当と思われる。

[事案に関して]

<判決後の状況>

- ・ 論点3（Y2の対処方法について）に関しては資金を調達して支払う以外に方法はない。もっとも明渡を阻止することを目的とする被告にとっては、所有権が戻らなくても特に問題なく、敢えて資金調達して払うことはないのではないか。
- ・ 実際に本件では判決確定後、相当期間が経過したにもかかわらず、委員会当日現在、登記簿の記載に何ら変化は見られない。Y2の資金調達か、Y2とDの間の話合いが、難航している可能性もあるが、故意に放置している可能性も考えられる。

<買主の思惑について>

- ・ 本件資料にある登記簿謄本の記載を見ると、建物には買主へ融資した金融機関の抵当権が設定されていない。最初から建物を取壊すことを前提としていたことが窺える。

<主文について>

- ・ 本件では、付帯控訴に伴う反訴請求において所有権移転登記抹消と共に抵当権抹消をもとめているが、その請求相手に買主への

融資銀行が含まれていない。これでは、強制執行を行う場合に実効性を担保できないのではないか。

<金銭債権であること>

- ・ そもそも、Xに返還すべき5600万円は、Y2とDとの共同債務であるが、金銭債務として当然分割されるべきであり、Y2に対して全額の支払を命じるのはおかしいのではないか。5600万円の支払が、Xの登記義務と同時履行の関係にあり、不可分であるとの考えは理解できるが、だからと言って金銭債務が不可分とまでは言えないのではないか。この点、Y2も自らの負担分が相続持分相当であることを主張すれば、それに沿った判断がなされたのではないだろうか。

4 参考資料（委員会資料を本稿用に修正）

【参考判例】

（意思無能力により契約無効）

1. 認知症罹患による意思能力の欠如を理由に不動産の売買契約が無効とされ、転取得者についても民法94条2項の類推適用が認められないとされた事例（平成21年10月29日 東京地裁）

（意思無能力・暴利性-公序良俗違反による無効）

2. 認知症の高齢者の判断能力の低下に乗じてなされた土地の売買について、公序良俗違反により無効とされた事例（平成21年8月25日 大阪高裁）

（意思無能力-売買契約が不存在）

3. 土地所有者の実印が押捺された不動産売の契約書に基づきなされた所有権移転登記につき、売買契約は不存在であったとして、

買主及び転取得者への移転登記の抹消請求が認められた事例（平成24年12月19日 東京地裁）

（畏怖困惑行為-公序良俗違反による無効）

4. 賃貸借契約が貸主の無知弱味につけ入り畏怖困惑させて借主に不当な利得を得させるものであるとして、公序良俗違反により無効とされた事例（昭和53年7月18日 東京高裁）

（暴利性-公序良俗違反による無効）

5. 借地権付建物の売買契約が、価格の適正さを著しく欠いていること等を理由とした公序良俗違反による無効が認められた事例（平成5年8月30日 東京地裁）

（意思能力があると判断された事例）

6. 賃貸マンションの売買契約について、契約後自己の財産管理処分に常に援助が必要である旨の診断を受けた買主の、売買契約不成立、錯誤無効、付されるべき融資特約に基づく解除、意思能力による無効、公序良俗違反による無効の主張が否定された事例（平成25年10月22日 東京地裁）

（精神分裂症-意思能力があると判断された事例）

7. 売買契約締結時に、動機において精神分裂症による被害関係妄想の影響を受けていた売主について、意思無能力の状態にあったとはいえないとした事例（平成4年3月9日 東京地裁）

（相続人が意思無能力者を代理した場合）

8. 売主の使者として売買契約を締結させた売主唯一の相続人の、売主死亡後において売主の意思無能力を理由とする売買契約の無効主張は、信義則上認められないとされ

た事例（平成13年2月21日 東京高裁）

【本件事案売買契約書の内容】

売買代金：56,000,000円

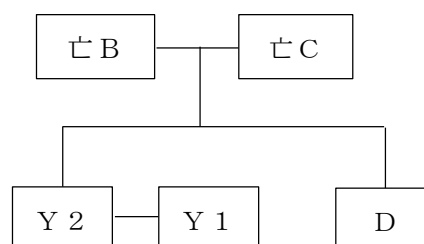
手付金：1,000,000円

残代金：55,000,000円

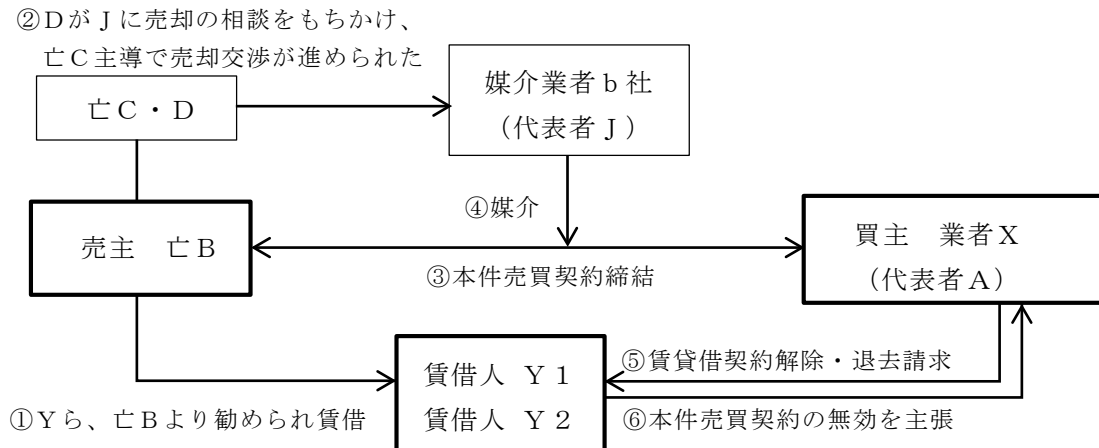
違約金：5,600,000円

その他：買主のローン特約あり

【Bの関係図】



【本件事案関係図】



【本件事案経緯一覧】

H2. 10	YらはBの勧めにより、改装費用 1000 万円近くを負担し本件建物に転居。 (賃料：20 万円／月)
H19. 4	B、アパート経営中止を決め、新規入居者の募集を止める。
H19. 10	C、本件土地建物のY 2 への承継方法について、Yらに提案する。
【Bの認知症に関する診断（E医師による）】	
H21. 2. 16：初期から中期程度のレビー小体型認知症。（初診・Cが同行）	
H22. 2. 15：MR I 検査で1年前に比べ大脳萎縮が明らかに進行。短期記憶障害が悪化している。	
H22. 3. 17	D、媒介業者b代表者Jに「B所有の本件土地建物を売却したいが、Yらが立ち退かないため売却できず困っている。」と本件土地建物の売却を相談。
H22. 4. 8	Bは、D同席のもと、Jに「老後のため資金を残したい。2年前よりYらに立ち退きを要求しているが埒が明かない。妨害が入るため売却のことはYらには話さない。」と話す。Jは、本件土地建物の売却代金が、Yらとの賃借事情を考慮すると概算 6600 万円になることを伝えるが、B及びDはそれでも何とか売却してほしいと依頼。
H22. 4. 19	B、媒介業者b（代表者J）と専属専任媒介契約を締結。
H22. 5. 15	Jは、買主XをBに紹介。売買打ち合わせにおいて「Yらに2年程前から立退きを請求しているが立退いてもらえないので、そのことを了解する第三者に売りたい。売却のことをYらに話すと必ず妨害が入るので話さない。」とBはXに話す。
H22. 5. 22	BらはXに対し、「今後Yらのことは、Bに一切関係なく、YらのことはXの責任で処理して欲しい。」と念を押す。
H22. 5. 27	本件売買契約締結（売買金額：5600 万円 C、D、仲介人Jが立会い） このとき、BらはXに対し「これでやっと片付いた。今後、Yらのことは私たちに一切関係ない」と話す。
【Bの認知症に関する診断（G病院診察による）】	
H22. 6. 17：頭部CTにより大脳の萎縮が認められ、高齢で認知症もある。（Dが同行）	
H22. 7. 6	本件売買契約決済（B：残代金受領、X：所有権移転登記手続受領。）
H22. 7. 6	Yらは、Cからの電話により、本件土地建物がXに売却されたことを知る。

H22.7.12	亡BとDは、Dに仲介手数料182万円を支払い、818万円を貸し付けるとした「覚書き」を作成。
H22.8.6	Xは、Yらに所有者変更通知及び退去の要請通知を行う。
H22.9.10	Yらは、Xの退去要請に対し、本件売買契約は亡Bの意思無能力のため無効であり、Xの請求に応じられないと回答。
H22.9.21	X、X代理人、JがBに交渉経緯を説明。Bは「Yらがなぜそんなことを言うのか理解できない。迷惑をかけてすまない。何かできることはあるか。」と言う。
H22.10.1	Bは、X代理人と、本件売買契約の経緯等について、公証役場にて「陳述録取公正証書」を作成。その場でBは、Yらの意思無能力の主張は心外であり全く正常であると述べる。立ち会った公証人Mは、「本職との会話を通じ、意思能力、判断能力に関して通常人と異なる状態を感じることはなかった」と記録。
H22.10.28	Dは、X代理人宛に「Bは認知症ではない。病院へ行ったこともなく、Yらは嘘をついている。」などとした文書を出す。
H22.10.29	Xは、Yらに対し、「本件売買契約の無効主張は、賃貸借契約を継続しがたい重大な背信行為に当たる」として、本件賃貸借契約を解除する旨を通知する。 対してYらは、H22.11.11に「売買契約は無効であり、仮に有効であっても本件賃貸借契約の解除は効力を生じない。」と通知する。
H22.11.8	C死亡。
【Bの認知症に関する診断（E医師による）】 H22.11.15：亡Cの遺産処理をBが自分でしたいとの希望により、E医師は「診断名：軽度認知障害。判断力などの障害はない。夫の遺産処理に関する判断力に問題はないと考えられる。」旨の遺産処理用診断書を作成する。 H22.11.23：E医師、Bに成年後見の申し立てを勧める。 H22.12.8：E医師、Y2の依頼に応じ、成年後見用診断書を作成。「診断名：後方型認知症。H19.8月頃から物忘れが出現。自己の財産を管理・処分することができない。他人との意思疎通はできるが、見当識につき障害が見られるときが多い、社会的な手続や公共施設の利用はできないときが多い、記憶力は問題があり程度は重い、脳の萎縮は著しい」	
H22.12.10	BとDは、X代理人に亡Cの相続処理に関する権限を委任する。
H22.12.13	BはY2に「何かわからない委任状に署名をした、本件土地建物はCが悪いやつらに騙されて売ってしまった、元に戻せるなら戻したい」と言った。
H22.12.24	Y2、東京家裁にBの成年後見の申し立てをする。
H23.1.7	X、本件訴訟を提起する。
H23.1.23	東京家裁は、Bにつき後見開始審判申立を本案とした保全処分を決定。
H23.3.3	B死亡。

(了)