

## 最近の裁判例から (1)－暴利行為－

# 売買金額が著しく廉価であり当初の売買契約が無効であったとして、転得者の元所有者に対する明渡請求が棄却された事例

(東京高判 平30・3・15 判例時報2398-46) 葉山 隆

借入金の返済に窮していた個人売主より不動産を購入した法人買主から当該不動産を買い受けた宅建業者が、個人売主に建物の明渡を求めた事案において、個人売主から法人買主への売却金額が著しく廉価で、売買契約は公序良俗に反し無効であり、かつ、明渡しを求める宅建業者はかかる事情について善意無過失の第三者とは認めがたいとして、宅建業者の請求が棄却された事例（東京高裁 平成30年3月15日判決 取消・請求棄却<上告不受理> 判例時報2398号46頁）

## 1 事案の概要

賃貸アパートを建築する資金等をA組合から借入れていた被告Y（売主・個人）は、その借入金の返済を遅滞するようになり、その金額は687万円余に上っていた。A組合は催告の上、平成25年12月2日に貸付金全額（約3600万円）について期限の利益を喪失させ、返済が見込まれない場合、競売申立を行う方針である旨を通知した。なお、Yは、A組合からの借入にあたり、上記賃貸アパート・自宅建物及びその敷地等の自己所有の不動産（以下「各物件」という。）をその担保に供していた。

Yは、その前後に知人から金融業者としてB社の紹介を受けて面談の後、延滞していた金額に概ね相当する金額（以下「内入充当金」という。）をB社から借り受け、同月26日にこれをA組合への返済に充てたものの、A組合は既にYは期限の利益を喪失しているとし

て、残債務全額の返済をYに求めた。

平成26年6月、売買金額を6000万円とする各物件の売買契約（以下「第1契約」という。）がYとB社との間で締結され、各物件のB社への所有権移転登記がなされた。ただし、その時点ではA組合への返済はなされず、根抵当権も抹消されなかった。

同年7月、B社と原告X（宅建業者）との間で、売買金額を1億500万円とする各物件の売買契約（以下「第2契約」という。）が締結され、翌月にXへの引渡と所有権移転登記がなされた。その際、B社は受領した売買代金からYのA組合からの残債を完済するのに要する金額（以下「完済充当金」という。）をYに送金し、A組合に対するYの債務が全額返済され、根抵当権も抹消された。

平成27年5月、Xは、Yに対して自宅等の建物の明渡と賃料相当損害金の支払いを求めて提訴した。

原審でYは、第1契約は売買金額が著しく低廉で暴利行為にあたり、公序良俗に反し無効である等の主張をしたものの、これらは認められず、原審は、Xの請求を全面的に認める内容の判決を言い渡した。これに対し、その判決を不服としてYは、控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原判決を取消し、Xの請求を全て棄却した。

（第1契約の売買価格と代金支払）

B社は、Yに対して内入充当金と完済充当

金以外にも貸付金等の債権があり、売買代金とこれらを相殺した等と主張するが、内入充当金と完済充当金以外の金銭がB社からYに交付されたことを示す証拠はない上、YがB社に対してその他の支払いを約したと認める証拠もない。

各物件の固定資産税評価額の合計は約1億5000万円であり、また、その前後の金額と評価する複数の鑑定評価書も存在し、第1契約の売買価格とされた6000万円は、これらと比して著しく低額といえる上、それさえ実際に支払われたとは認められない。

(第1契約が無効となるか)

第1契約の売買価格は、上記各評価額の半額以下であり、また、この契約により、Yは自宅と収入源を全て失い、生活の基盤を完全に失ったうえ、手許には全く金銭が残らないこととなる。

このため、Yがかかる不合理な取引を行ったのは、A組合から競売申立を示唆されている中、論理的思考力や判断力等が相当程度低下していたことによると強く推認される。

一方、B社は、第1契約と第2契約の契約上の金額でも4500万円の転売利益を得ているのみならず、実際に支払ったことが認められるのは4000万円余に過ぎないことから、6000万円以上の莫大な利益を得ており、第1契約は、相手方の切迫した窮状と論理的思考力や判断力等の低下に乗じた公序良俗に反する暴利行為と言わざるを得ない。

(第1契約の無効をXに対抗できるか)

Xは、自らは善意の第三者であり、権利外観法理(民法94条2項類推)により保護され、各物件の所有権を取得している旨主張するが、B社が所有者であることの外観が作出されたこと、これが速やかに是正されなかったことについて、Yに帰責性があるとは認められない一方、Xは第2契約締結に先立ちYに

面談していた上、第1契約の売買金額も認識していたことからすれば、Xが善意無過失の第三者と認めることはできず、Xの主張は採用できない。

### 3 まとめ

相手方の窮迫や無知を利用して過大な利益を得ようとする暴利行為は、公序良俗に反する行為であり、民法90条により法律行為は無効となる。例えば、市場価格の6割程度で買取ったことが暴利行為にあるとされた裁判例(大阪高判21.8.25)がある。

本件については、本判決を不服としたXが上告したものの上告受理申立は棄却され、確定している。

どの程度の価格水準であれば、これが暴利行為にあたるのかという明確な基準はなく、売却価格のみならず、売り急ぎがあったか等の売買時の事情も斟酌されるが、売却価格のみに着目すると、本事例のほか、高齢者が所有する賃貸マンションを市場価格の35%程度で宅建業者に売却した事案で、その売買契約が公序良俗違反に当たるとして、市場価格との差額について売主の損害賠償請求が認容された裁判例(東京高判平27.4.28 RETIO 112-93)があるので併せて参考にされたい。

(調査研究部主任研究員)