

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第324回）検討報告〉

高齢者が自宅を著しく低額で売却させられたとして、売買の無効が認められた事例

〈所有権移転登記抹消登記手続等請求事件〉

◎東京地裁 平成30年 5月25日判決

平29（ワ）5812号 ウエストロー・ジャパン

調査研究部

（調査研究部調査役：和田 秀之）

はじめに

第324回の委員会では、高齢者二人がそれぞれ所有していた自宅の売却をした買主に対し、その売買契約が、いずれも公序良俗に反して無効であるなどとして、各所有権移転登記の抹消登記手続を求めるとともに、不法行為に基づく慰謝料及び弁護士費用相当額等の支払いを求め、抹消登記手続や一部支払いが認められた事例（東京地裁 平成30年 5月25日判決）を取り上げた。

〈事案の概要〉

本事案は、自宅を所有し、居住していた売主ら（高齢者）が、自宅の売買契約を締結した買主（個人）に対し、本件各売買は、いずれも売買代金が極めて低額である一方で、売主らにとっては損失の非常に大きい内容のものであり、買主は、高齢で理解力が低下していた可能性のある売主らに対して、十分な説明を行わないまま不合理な内容の契約を締結させ、暴利を得ようとしたものとして、本件各売買はいずれも公序良俗に反し無効であるとし、また、本件各売買契約を締結させた買主の行為は売主らに対する不法行為を構成するとして、各不法行為と相当因果関係のある弁護士費用相当額を損害と認定するなどとし

て、請求を一部認容した事案である。

委員会では、高齢者が自宅を売却させられたこと自体が、公序良俗に反する暴利行為に該当するのではないかといった意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（130頁）を参照していただきたい。

また、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、行政庁等で構成）でも、本事案等を踏まえ、高齢者の不動産取引における留意点などの報告がなされたので一部紹介する。

〈ワーキング意見〉

- 低廉な価格で売買されたことが、公序良俗に反するとして裁判所が無効と判断した点について
- ・市場価格等とあまりに乖離しており、売買契約無効の判断は妥当であると参加者の意見は一致した。
- ・市場価格の50～60%程度であれば、暴利行為とは、いえないのではないかと意見が多かった。
- ・売主、買主とも非業者（個人）なので、買主に対しての通常以上の説明責任は求められないのではとの意見もあった。
- ・高齢者取引を行うにあたり、マニュアルは

整備されている（司法書士と一緒に本人の意思確認を行う、家族同席や法定相続人に確認など）との意見が多かった。

- ・売主の高齢者が、売買契約後、契約時に意思能力がなかったと主張してトラブルになったとの話が聞かれた。
- ・売主の高齢者が、引渡し後売却していないと主張して訴訟中の案件もあるとの話が聞かれた。

○精神的損害は、所有権が保全されることにより慰謝し得ると判断されたことについて

- ・所有権移転登記が抹消され、所有権が保全されたことで、慰謝料なしは妥当とする意見が多かったが、犯罪行為に近く慰謝料があってもいいのではと意見もあった。

○高齢者の自宅リースバック契約について

- ・契約翌日に家族から解約の申し入れをしたとの話が聞かれた。
- ・リースバックの事例はないが、リバースモーゲージは扱っているとの話が聞かれた。
- ・国土交通省では、高齢者の自宅リースバック契約トラブルの増加に伴い、国民生活センターや有識者メンバーによる消費者向け「リースバック」ガイドブックの策定に向けた検討会を立ち上げたとの話があった。

○国土交通省より

- ・高齢者が押し売り、押し買いさせられるケースで苦情が多く寄せられているとの意見があり、下記事例等の紹介があった。

「高齢者の自宅に業者が複数人で訪問し、世間話から売却を持ちかけ、契約書類にサインさせ書類は持ち帰る。業者は早々に手付金を高齢者の口座に振り込み、高齢者から解約の申し出があった場合には、手付倍返しや違約金を奪取する。」

1. 委員会資料

<当事者>

[原告]

X 1：個人（売買 1）

X 2：個人（売買 2）

[被告]

Y：個人（売買 1、売買 2）

[関係者]

A：司法書士（売買 1、売買 2）

B：不動産会社社員（売買 1）

C：B 知人（売買 1）

D：C 知人（売買 2）

E：不動産会社社員（売買 2）

<判決の内容>

[主文]

- 1 Yは、X 1に対し、本件不動産 1 について、所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。
- 2 Yは、X 1に対し、50万円及びこれに対する平成28年11月15日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 3 Yは、X 2に対し、本件不動産 2 について、所有権移転登記の、各抹消登記手続をせよ。
- 4 Yは、X 2に対し、100万円及びこれに対する平成28年12月14日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 5 Yは、X 2に対し、13万5000円及びこれに対する平成29年3月10日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 6 Xらのその余の請求をいずれも棄却する。
- 7 訴訟費用は、X 1とYとの間で生じたものは、これを3分し、その1をX 1の負担とし、その余をYの負担とし、X 2とYとの間で生じたものは、これを6分し、その1をX 2の負担とし、その余をYの負担と

する。

- 8 この判決は、主文第2項、第4項及び第5項に限り、仮に執行することができる。

[請求]

- 1 主文第1項、第3項及び第5項と同旨
2 Yは、X1に対し、300万円及びこれに対する平成28年11月15日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

[裁判所の判断]

1. 争点1（本件売買1の公序良俗違反の有無）について

(1) 前記前提となる事実証拠を総合すれば、本件不動産1は、本件売買1締結当時築30年以上であったこと、本件不動産1の平成28年度の固定資産税評価額は合計1211万3615円であること、本件不動産1のリフォーム工事には615万円程度かかること、本件不動産1が属するマンションの他の同条件の部屋のリフォーム後の取引価格はおおむね2000万円を超えていることが認められる。そうすると、建物の固定資産税評価額が経年年数も考慮して算出されていることからすれば、本件不動産1の建物が築30年以上でありリフォーム代に615万円程度かかることを考慮しても、固定資産税評価額の3割、想定取引価格の2割にも満たない本件売買1の代金額350万円は著しく低額であり、また、買主が負担するのが一般的である登記手続費用31万3888円もX1が負担していることを併せ考えると、本件売買1は著しく低廉な価格での取引であるといわざるを得ない。

これに対し、Yは、本件不動産1のフルリノベーションには1000万円近く必要であると主張するが、これは、あくまで一般論としてのフルリノベーション費用について

述べたものにすぎず、採用することができない。

(2) 前記前提となる事実によれば、X1は、本件売買1の締結当時82歳で、本件不動産1に一人で居住しており、本件売買1締結後にYから本件不動産1の明渡しを求められてもこれに応じず、むしろ、本件売買1締結後間もなく処分禁止の仮処分を申し立てたというのであるから、本件売買1締結の前後を通じて新しい住居を確保していなかったものと推認される。また、本件売買1の代金額が著しく低額であるのに対し、X1とYが本件売買1の締結に伴って作成した「マンション賃貸借契約書」と題する契約書において定められた本件不動産1の賃料及び管理費は月額計22万2000円と高額であり、X1が本件売買1を締結した上で上記契約書により賃貸借契約を締結することは、X1にとって著しく不利益で不合理なものというべきである。そして、以上のような事情に、X1が本件売買1を締結する動機が全く見当たらないことをも考慮すると、X1は、本件売買1締結時に本件売買1を締結したことにより被る不利益を十分に理解しておらず、Yも、少なくとも、X1が本件売買1について十分に理解しているかどうかを確認することなく漫然と本件売買1を締結したものと認めるのが相当である。

(3) 以上によれば、本件売買1は、代金額が著しく低額である一方で、X1にとっては損失の非常に大きい内容のものであり、Yは、当時82歳と高齢で理解力が低下していた可能性のあるX1に対して、十分な説明をしないまま上記のような不合理な内容の契約を締結させ、暴利を得ようとしたものというほかはない。

したがって、本件売買1は、公序良俗に

反し無効である。

2. 争点2 (YのX1に対する不法行為の成否) について

(1) X1は、いわゆる原野商法の勧誘会社の勧誘により、栃木県、山形県、千葉県土地の取引を行わされていたところ、B、C及びDから、山形県の土地を七、八千万円で買いたいと言っている中国人がいるが、保証金350万円が必要であると言われ、本件不動産1を担保に350万円を借りるための仮の契約であるなどと説明されて本件売買1を締結させられた旨主張し、X1の陳述書にこれに沿う記載がある。

しかしながら、上記陳述書はX1の本人尋問による検証を経ておらず、客観的裏付けのない部分については直ちに採用することができないところ、証拠によれば、X1が栃木県や山形県の土地の売買を行っていた事実は認められるものの、山形県の土地を七、八千万円で売却するための保証金350万円を借り入れるための仮の契約であると説明されて本件売買1を締結したという上記陳述書の記載は、これを裏付ける客観的な証拠がない上、本件売買1に係る契約書の内容とも整合せず、直ちに採用することができない。そして、他にX1の前記主張を裏付けるに足りる証拠はない。

したがって、YがBらと共謀して本件売買1を担保権の設定あるいは仮の契約等と偽って締結させたという事実を認めることはできず、当該事実を前提とする不法行為の主張は採用することができない。

(2) 他方、本件売買1が公序良俗に反し無効であることは前記認定のとおりであるところ、かかる契約をX1をして締結させた上、その内容がX1にとって極めて不合理な内容の賃貸借契約書を作成させたYの行

為は、X1の本件不動産1という財産権を違法に侵害する不法行為に該当するものと認められる。

なお、Yが即決和解を申し立てたこと、Yが本件売買1の締結後、二度にわたりX1の居住する本件不動産1を訪問しX1に立退料の支払を提案して明渡しを求めるなどしたことについては、いずれも本件売買1の締結に付随する行為であって、その態様が脅迫を伴うなど著しく不当なものであったことを認めるに足りる証拠もないから、これを独立の不法行為と評価することは相当ではない。

(3) そこで、X1が被った損害について検討する。

X1は、本件不動産1を違法に奪われたことにより精神的損害を被ったとして慰謝料200万円の賠償を求めているところ、X1が、自宅である本件不動産1について公序良俗に反するような売買契約を締結させられ、明渡しを求められたという経緯に照らせば、相当程度の精神的苦痛を被ったことは認められる。もっとも、かかる精神的苦痛は、登記が抹消されて本件不動産1の所有権が保全されることにより慰謝し得る性質のものであり、X1が現実に本件不動産1の明渡しを余儀なくされるまでには至らなかったことも考慮すれば、これに加えて慰謝料をもって慰謝すべき程度の精神的損害が生じたとはまでは認められない。

他方、X1は、本件不動産1の登記名義を回復するため、弁護士に委任して仮処分申立てや訴訟追行を余儀なくされたことにより弁護士費用相当額の損害を被ったものと認められるところ、本件不動産1の固定資産税評価額、事案の内容、その他諸般の事情を斟酌すると、本件の弁護士費用相当額としては、50万円がYの不法行為と相

当因果関係のある損害であると認められる。

3. 争点3（本件売買2の公序良俗違反の有無）について

(1) 本件不動産2の平成28年度の固定資産税評価額は、本件土地が4914万9040円、本件建物が101万2100円であって、合計5016万1140円であること、大手不動産業者による査定では、本件不動産2の評価額は1億1479万円（M不動産販売株式会社による査定）又は1億2802万円（N不動産販売株式会社による査定）とされていることが認められる。そうすると、仮に本件建物の解体に相当程度の費用がかかるとしても（その費用は150万円から300万円程度であると認められる。）、固定資産税評価額の14%にも満たず、大手不動産業者の査定価格の5ないし6%程度にすぎない本件売買2の売買価格700万円は、著しく低額であって、当該価格に合理性を見出すことは到底困難である。

Yは、本件土地が不整形地であって大幅な減額がされる可能性があるとか、本件建物に不詳増築部分があって解体や基礎工事に多額の費用がかかる可能性があるなどと主張するが、いずれも明確な根拠に基づくものではなく、採用することができない（M不動産販売株式会社の査定では、本件土地については形状による10%の減価が行われていることが認められる。）。

(2) 前記前提となる事実によれば、X2は、本件売買2の締結当時92歳で、本件不動産2に一人で居住しており、本件売買2締結後にYから本件不動産2の明渡しを求められてもこれに応じず、むしろ、本件売買2締結後間もなく処分禁止の仮処分を申し立てたというのであるから、本件売買2締結

の前後を通じて新しい住居を確保していなかったものと推認される。そして、本件売買2の代金額は極めて低額でありX2にはおよそ利益がないと考えられること、X2が本件売買2を行う動機が全く見当たらないことも考慮すると、X2は、本件売買2締結時に本件売買2を締結したことにより被る不利益を十分に理解しておらず、Yも、少なくとも、X2が本件売買2について十分に理解しているかどうかを確認することなく漫然と本件売買2を締結したものと認めるのが相当である。

(3) 以上によれば、本件売買2は、代金額が極めて低額である一方で、X2にとっては損失の非常に大きい内容のものであり、Yは、当時92歳と高齢で理解力が低下していた可能性のあるX2に対して、十分な説明を行わないまま上記のような不合理な内容の契約を締結させ、暴利を得ようとしたものというほかはない。

したがって、本件売買2は、公序良俗に反し無効である。

4. 争点4（YのX2に対する不法行為の成否）について

(1) X2は、いわゆる原野商法勧誘会社の勧誘により栃木県等の土地を購入させられていたところ、Eなる人物から長野の土地を購入してくれればX2が所有する那須の土地と併せて1800万円で売却できるとの話を持ちかけられ、その税金対策に必要な1000万円を捻出するために本件不動産2をいったん売るような形にと言われて本件売買2を締結させられたと主張し、X2の陳述書にこれに沿う記載がある。

しかしながら、上記陳述書はX2の本人尋問による検証を経ておらず、客観的裏付けのない部分については直ちに採用するこ

とができないところ、証拠によれば、X 2 が別の不動産会社の仲介により栃木県や長野県等の土地の取引を行っていた事実は認められるものの、税金対策として必要な1000万円を捻出するために本件不動産2をいったん売ったことにするとと言われて本件売買2を行ったという上記陳述書の記載は、これを裏付ける客観的な証拠がなく、直ちに採用することができない。そして、他にX 2の前記主張を裏付けるに足りる証拠はない。

したがって、YがEらと共謀して税金対策として本件売買2を締結させたという事実を認めることはできず、当該事実を前提とする不法行為の主張は採用することができない。

(2) 他方、本件売買2が公序良俗に反し無効であることは前記認定のとおりであるところ、かかる契約をX 2をして締結させたYの行為は、X 2の本件不動産2という財産権を違法に侵害する不法行為に該当するものと認められる。

なお、Yが本件売買2の締結後、X 2に対し本件不動産2の明渡しを求めるなどしたことについては、本件売買2の締結に付随する行為であって、その態様が脅迫を伴うなど著しく不当なものであったことを認めるに足りる証拠もないから、これを独立の不法行為と評価することは相当ではない。

(3) そこで、X 2が被った損害について検討する。

X 2は、本件不動産2を違法に奪われたことにより精神的損害を被ったとして慰謝料200万円の賠償を求めているところ、X 2が、自宅である本件不動産2について公序良俗に反するような売買契約を締結させられ、明渡しを求められたという経緯に照らせば、相当程度の精神的苦痛を被った

ことは認められる。もっとも、かかる精神的苦痛は、各登記が抹消されて本件不動産2の所有権が保全されることにより慰謝し得る性質のものであり、X 2が現実に本件不動産2の明渡しを余儀なくされるまでには至らなかったことも考慮すれば、これに加えて慰謝料でもって慰謝すべき程度の精神的損害が生じたとまでは認められない。

他方、X 2は、本件不動産2の登記名義を回復するため、弁護士に委任して仮処分申立てや訴訟追行を余儀なくされたことにより弁護士費用相当額の損害を被ったものと認められるところ、本件不動産2の固定資産税評価額、事案の内容、その他諸般の事情を斟酌すると、本件の弁護士費用相当額としては、100万円が被告の不法行為と相当因果関係にある損害であると認められる。

5. 争点6 (X 2の13万5000円の支払の法律上の原因の有無) について

仮に、本件売買2と同時にX 2とYとの間で本件不動産2の賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)が成立したことが認められるとしても、本件賃貸借契約の締結日が本件売買2と同じ平成28年11月18日であること、本件賃貸借契約は本件売買2を前提としてX 2の明渡しの猶予期限を定めるとともに猶予期間中の賃料を定めたものであることからすれば、本件賃貸借契約は本件売買2に付随して締結されたものであるといえる。そのため、本件売買2が公序良俗違反で無効である以上、本件賃貸借契約も当然に無効である。

したがって、X 2のYに対する同月30日の6万円の支払及び同年12月5日の7万5000円の支払はいずれも法律上の原因がないことになるから、X 2は、Yに対し、上

記各金員の返還を求めることができる。なお、X 2 は、本件訴状により13万5000円の支払を請求しているから、遅延損害金の起算日は本件訴状送達の日翌日である平成29年3月10日である。

6. 結論

以上によれば（なお、争点5については判断する必要がない。）、X 1 の請求は、本件不動産1の所有権移転登記の抹消登記手続並びに50万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却することとし、X 2 の請求は、本件不動産2の所有権移転登記の抹消登記手続、100万円及びこれに対する遅延損害金の支払並びに13万5000円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

- 高齢者である売主がどの程度理解力があって、買主がどの程度説明や確認を行えば十分なのか。また売却価格がどの程度であれば暴利行為となり得るかについて
- ・本事案では、売主、買主の属性等ではなく、原野商法に関係したリストを悪用した構造的な詐欺商法と思われ、著しく低額で売却させられたこと自体が公序良俗に反するのではないか。
- ・売却価格がどの程度であれば暴利行為になり得るかは関係なく、住んでいる自宅を売却させられたことが、公序良俗に反するのではないか。
- ・司法書士が、所有権移転登記前に本人確認や売買契約書の内容を確認し手続きを行うことから、本事案の司法書士は業務違反に該当するのではないか。

- 高齢者である売主の精神的損害は、所有権移転登記が抹消されて所有権が保全されることにより慰謝し得ると判断されたことについて
- ・公序良俗に反しており、慰謝料は認められて当然ではないか。
- ・所有権移転登記が抹消されても、登記の履歴が残ることになり、慰謝し得るとはいえないのではないか。
- ・登記履歴が残ることで影響を受けるのは、精神的損害ではなく、売却時の経済的損失ではないだろうか。
- ・実際にどの程度の精神的な苦痛があったかが立証できないと、精神的損害を認めるのは難しいのではないだろうか。
- ・売主は、自宅を奪われる不安をかきたてられた不法行為を主張したほうが、立証しやすかったのではないか。
- ・売主は、陳述書しか提出しておらず法廷で精神的な損害を受けた発言をしていない為、限定的な認定しか受けられなかったのではないか。
- 高齢者が自宅の売却と同時にリースバック契約を締結することによる留意点について
- ・リースバック契約だからといって、売却価格が相場価格より低額だったり、賃料が相場賃料より高額になる必然性は、本来ないのではないか。
- ・リースバック契約では差し当たりの金額をもらえ、当面住み続けられるといったセールスで、内容をよく理解しないまま締結するリスクがあることから、高齢者はやってはいけないと思える。
- ・高齢者は、持家志向が強い傾向があり、リースバック契約やリバースモーゲージ契約で騙されないよう注意が必要だろう。
- ・適正に業務が行なわれるよう事業者向けの

リースバック指針を示す必要があるのではないか。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

(1) 参考裁判例

・ H30.3.15 東京高裁 判例時報

○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しを求めた事案において、個人売主から法人買主への売買契約は、売却金額が著しく廉価で、売買契約は公序良俗に反する暴利行為で無効であり、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。

・ H21.8.25 大阪高裁 判例時報

○認知症の高齢者が、事理弁識能力が著しく低下し、受容的な態度をとる他人から言われるままに、自己の有利不利を問わず迎合的な行動をする傾向があった状況の下で、売主のかかる状況を知悉していた買主と鑑定評価額の6割程度の売買価格で締結した売買契約は、売主にとって客観的な必要性が全くない、むしろ不利かつ有害な取引といえることから、公序良俗に反して無効であるとされた事例。

・ H27.2.13 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

○所有者が、詐欺行為により不動産を売却させられ、その後これについて悪意である者による所有権移転および抵当権設定登記がなされたとして、元所有者の遺族らがこれらの登記の抹消を求めた事案において、元

所有者側に当該不動産を売却する意思があったとは認められず、また売買代金が授受されたとも認められず、転売を受けたとして所有権登記名義人となっていた者もこれらの事情を認識していたとして、所有権移転登記ならびに抵当権設定登記の抹消が認められた事例。

・ H24.5.24 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

○売主(86歳)が、建物老朽化を理由に電話セールスで売却を勧めてきた買主業者に、面会当日に廉価(固定資産評価額700万に対し売買価格150万円)で契約を締結させられたとして、公序良俗違反による無効を主張し、所有権移転登記の抹消等を求めた事案について、売買契約は買主業者の暴利行為で民法90条により無効とし、所有権移転登記の抹消が認められた事例。

・ H26.10.22 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

○売主(80歳)が、不動産売買契約が錯誤による無効、もしくは詐欺により取り消されたとして、所有権移転登記の抹消を求めた事案。売主は署名捺印した書類が売買契約書と認識できなかったとは考えられないうえ、売買価格も路線価を上回っており、不自然なまでに低廉であるとも言えないとして、請求が棄却された事例。

・ R3.2.5 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

○障がいのある所有者の自宅が競売となり、宅建業者から強制競売を止められることができ自宅にも住み続けられるとの説明を受け、市場価格より低廉な価格で売却(その後、宅建業者は転売)した事案。所有者は、

宅建業者の暴利行為や不法行為等を理由に損害賠償請求を行うも、所有者は明確な売却意思を有していることから、不法行為等は認められず棄却された事例。

(2) 参考法令等

民法（改正後）

（公序良俗）

第九十条 公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。

（錯誤）

第九十五条 意思表示は、次に掲げる錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができる。

一 意思表示に対応する意思を欠く錯誤

二 表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤

2 前項第二号の規定による意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされることが表示されていたときに限り、することができる。

3 錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には、次に掲げる場合を除き、第一項の規定による意思表示の取消しをすることができない。

一 相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったとき。

二 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき。

4 第一項の規定による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。

（詐欺又は強迫）

第九十六条 詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。

2 相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知り、又は知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。

3 前二項の規定による詐欺による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。

（不当利得の返還義務）

第七百三条 法律上の原因なく他人の財産又は労務によって利益を受け、そのために他人に損失を及ぼした者（以下この章において「受益者」という。）は、その利益の存する限度において、これを返還する義務を負う。

（悪意の受益者の返還義務等）

第七百四条 悪意の受益者は、その受けた利益に利息を付して返還しなければならない。この場合において、なお損害があるときは、その賠償の責任を負う。

（不法行為による損害賠償）

第七百九条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

（財産以外の損害の賠償）

第七百十条 他人の身体、自由若しくは名誉を侵害した場合又は他人の財産権を侵害した場合のいずれであるかを問わず、前条の規定により損害賠償の責任を負う者は、財産以外の損害に対しても、その賠償をしなければならない。

<おわりに>

本件では、理解力が低下している、不利益を十分に理解していない高齢者の売主と、十

分な説明をしていない、十分に売主の理解を確認していない買主とが著しく低廉な価格で売買されたことが、裁判所から公序良俗に反し無効と判断された内容や、自宅の売却と同時に、買主に対し家賃を支払う所謂リースバック契約を行うトラブルについての内容について取り上げ、委員会の指摘事項等は実務において参考になるものと思われる。

国土交通省でも、こうしたトラブル等が発生している状況を踏まえ、「消費者向けリースバックガイドブック策定に係る検討会」を立ち上げ、2022年6月に「住宅のリースバックに関するガイドブック」を公表した。

不動産取引において、今後、同様のトラブルになるケースも想定されることから、参考にされたい。

【時系列】

本件売買 1

年月日	内容
平成 28 年 9 月当時	・ X 1（当時 82 歳）は、本件不動産 1 を所有し、居住していた。
平成 28 年 9 月 30 日	・ X 1 は、Y に対し、本件不動産 1 を 350 万円で売却し、Y から 350 万円を受け取ったが、受領した 350 万円の中から、司法書士である A に対して、登記手続費用 31 万 3888 円を支払い、Y 名義の所有権移転登記を行った。
平成 28 年 9 月 30 日	・ X 1 と Y は、X 1 が Y に対し、本件不動産 1 の賃料 59 万 1000 円を 10 月 31 日までに支払うこと、支払わないときは速やかに本件不動産 1 を明け渡すことが記載された「念書」を締結した。
平成 28 年 10 月 1 日	・ X 1 と Y は、Y が X 1 に対し、平成 28 年 10 月 1 日から同月 31 日までの期間、本件不動産 1 を賃料月額 19 万 7000 円、管理費月額 2 万 5000 円で賃貸する内容が記載された「マンション賃貸借契約書」を締結した。
平成 28 年 10 月 12 日	・ Y は、本件不動産 1 に関して、X 1 を相手方として、本件売買 1 の成立を前提とする訴え提起前の和解手続（即決和解）の申立てを行った。
平成 28 年 11 月上旬	・ Y は、X 1 の居住する本件不動産 1 を訪問して同不動産明渡しを求め、その後、再度訪問し、立退料 30 万円を支払うので本件不動産 1 の明渡しを求めた。
平成 28 年 11 月 15 日	・ X 1 は、横浜地方裁判所川崎支部に、Y を債務者とする本件不動産 1 についての処分禁止の仮処分を申し立て、処分禁止の仮処分の決定がされた。
平成 28 年 11 月 18 日	・ X 1 は、和解期日前に出頭し、和解はできないことを伝えた。
平成 29 年 2 月 21 日	・ X 1 は、X 2 と共同して Y へ所有権移転登記の抹消登記手続等の訴訟を行った。
平成 30 年 5 月 25 日	・ 本件判決

本件売買 2

年月日	内容
平成 28 年 11 月当時	・ X 2（当時 92 歳）は、本件不動産 2 を所有し、居住していた。
平成 28 年 11 月 18 日	・ X 2 は、Y に対し、本件不動産 2 を 700 万円で売却し、Y から 700 万円を受け取った。 ・ Y は本件不動産 2 の所有権移転登記を行った。
平成 28 年 11 月 18 日	・ X 2 と Y は、Y が X 2 に対し、本件不動産 2 の明渡しを平成 29 年 1 月 31 日まで猶予し、X 2 は明渡しまで月額 15 万円の賃料相当額を支払う旨内容の「合意書」に調印した。
平成 28 年 11 月 30 日	・ X 2 は、Y に対し、「合意書」に基づく賃料として、6 万円を支払った。
平成 28 年 12 月 5 日	・ X 2 は、Y に対し、「合意書」に基づく賃料として、7 万 5000 円を支払った。
平成 28 年 12 月 14 日	・ X 2 は、東京地方裁判所に、Y を債務者とする本件不動産 2 についての処分禁止の仮処分を申し立て、処分禁止の仮処分決定がされた。
平成 28 年 12 月中旬	・ Y は、本件売買契約締結後、X 2 に電話をかけたり、X 2 の居住する本件不動産 2 を訪問して、明渡しを求めた。
平成 29 年 2 月 21 日	・ X 2 は、X 1 と共同して Y へ所有権移転登記の抹消登記手続き等の訴訟を行った。
平成 30 年 5 月 25 日	・ 本件判決

【物件目録】（一部略）

本件不動産 1

所在：川崎市中原区

建物名称：●●ハイツ

構造：鉄筋コンクリート造 3 階建

床面積：1 階部分 57.55 m²

本件不動産 2

所在：文京区本駒込

地積：142.24 m²

建物種類：居宅

構造：木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床面積：1 階 71.09 m²

2 階 41.31 m²