認知症患者の不動産取引をめぐる最近の判例動向

研究理事・調査研究部長　福島 直樹

はじめに
1　認知症患者と不動産取引
2　意思能力が認められるとして取引が有効とされた事例
3　意思能力が認められないとして取引が無効とされた事例
4　公序良俗に違反するとして取引が無効とされた事例
5　不動産取引における留意点
おわりに

はじめに

親が高齢で認知症になり、介護が必要となったため、有料老人ホームに入居する費用をまかなうために不動産の売却をしたいが、どのように手続きを進めたらいいのかという相談が増えてきていると聞く。

我が国において急速な高齢化が進む中で、何らかの介護が必要と考えられる75歳以上の後期高齢者人口の割合は、2005年においては約1160万人（総人口に占める割合約９％）であったものが、2025年には約2170万人（約18%）に急増する見通しとなっている（平成22年度版　高齢者白書）。

介護を要する人の中には、認知症がある高齢者もおり、厚生労働省の推計によれば、高齢者の認知症患者は2002年に約150万人であったものが、2025年には約320万人になるとされている。

こうした中、近年、認知症の高齢者による不動産取引に係る裁判事例が増えていることから、その最近の動向を紹介したい。

1　認知症患者と不動産取引

⑴　認知症とは

世界保健機関（WHO）によれば、認知症とは「いったん発達した知的能力が様々な原因で持続的に低下した状態をいい、慢性あるいは進行性の脳の疾患によって生じ、記憶、思考、見当識、概念、計算、学習、判断など多面的な高次脳機能の障害からなる症候群」と定義されている。

一般的には、いろいろな原因で脳の細胞が死んでしまったり、働きが悪くなったために様々な障害が起こり、生活する上で支障が出ている状態（およそ６ヶ月以上）を指す。

認知症を引き起こす病気のうち最も多いのは、脳の神経細胞がゆっくり死んでいくアルツハイマー病、前頭・側頭型認知症、レビー型小体病である。次に多いのが、神経細胞に栄養や酸素が行き渡らなくなり、その結果その部分の神経細胞が死んだり、神経のネットワークが壊れてしまう脳血管性認知症である。

認知症にかかると、脳の細胞が壊れるこ

とによって周辺でおこっている現実を正しく認識できなくなる。具体的には、①記憶障害、②時間感覚・方向感覚等がなくなる見当識障害、③理解・判断力の障害、④計画を立てられなくなる実行機能障害、⑤その場の状況が読めなくなる感情表現の変化が現れる。

⑵ 認知症患者の不動産取引

人が不動産売買などの法律行為を有効に行う場合には、自分の行為の結果を判断できる判断能力・精神能力が必要となるが、この判断能力・精神能力は意思能力と呼ばれている。

意思能力を欠く人が行った法律行為については、民法に規定はないが、無効とされている（大判明治38年５月11日）。

意思能力の有無については、学説において、財産行為では7歳くらいが、身分行為ではその人生に及ぼす影響の重大性に鑑み15歳が基準とされている（「新版注釈民法⑴」高梨公之P246）。また、意思能力の有無の基準は、画一的・形式的なものではなく、プラモデルを買う売買契約の意思表示と親から相続した土地に抵当権を設定する意思表示とはレベルが違うとされている（「民法Ⅰ」内田貢P103）。

平成17年９月29日東京地裁判決においては、「意思能力とは自分の行為の結果を正しく認識し、これに基づいて正しく意思決定をする精神能力を有すると解すべきであり、意思能力があるかは、問題となる個々の法律行為ごとにその難易、重大性なども考慮して、行為の結果を正しく認識できていたかどうかということを中心に判断されるもの」としている。

認知症患者の不動産取引の判例においては、認知症患者の意思能力を認めたもの、意思能力を認めなかったもの等と案件ごとに判断が分かれている。以下では、最近の判例動向について紹介することとしたい。

2　意思能力が認められるとして取引が有効とされた事例

まず、認知症患者について、意思能力が認められるとして不動産取引が有効とされた事例を紹介する。

⑴ 代理権授与に基づく売買が有効とされた事例

（東京地判　平成８年11月27日判決（判時1680－120）RETIO NO 38）

① 事案の概要

痴呆症（認知症）の売主の相続人（原告）が、同売主がした代理権授与は意思能力を欠く無効なもので、これに基づく売買契約が無効であるとして、所有権移転登記の抹消を求めた事案である。裁判所は、代理権授与の際に意思能力を喪失しておらず、代理権授与は有効であり、売買契約もまた有効であるとした。

② 裁判所の意思能力に関する判断

裁判所は売主の意思能力について以下のように認定した。

・痴呆症の売主が入院していた病院の記録から、多発性脳梗塞のため痴呆症状を呈するようにはなってはいたものの、常時判断能力を喪失していたと断ずるには躊躇を覚える。

・弁護士が売り主と病院で面会した際、判断能力に疑問を感じることはなかったこと、売り主は面談した者を弁護士であることを認識し、本件土地建物を売却することを依頼したこと、弁護士が本件委任状を起案し、委任事項として本件土地建物の売却

等を記載して、逐一説明したところ、これを納得したことなどから、本件売買契約の趣旨、目的を理解し、委任事項も理解し、それ故に不自由極まりない手で、何とか委任状に署名を試みたと理解するのが合理的でる。

⑵ 売買が有効とされた事例

（東京地判　平21年２月25日判決（ウェストロージャパン））

① 事案の概要

原告が、被相続人の遺言に基づき不動産を取得したとして、所有権移転登記を経由して不動産を占有している被告に対し、所有権移転登記の抹消手続きと明渡しを求めたが、被告が、遺言は無効であり、本件不動産は被相続人から売買により取得したと主張した事案である。裁判所は、遺言は有効であるが、被告は本件不動産を被相続人の生前に売買により取得したとして、売買契約当時意思能力がなかったとの原告の主張を退けて、被相続人の意思能力を認めた。

② 裁判所の意思能力に関する判断

裁判所は、被相続人の意思能力について、アルツハイマーを発症していたものの、他者とのコミュニケーション能力に格別問題もなく、本件売買契約のあった当時、意思能力がなかったとまでは認めるに足りないというべきであると認定した。

⑶ 売買が有効とされた事例

（東京地裁　平成21年11月10日判決　（ウエストロー・ジャパン）RETIO NO 79）

① 事案の概要

原告（会社）の代表取締役が認知症により事理弁識能力を欠く常況にあったことを利用して、被告が、借地権がないものとして建物を売却し、借地権相当額の損害を与えたとして、被告に対し、不法行為に基づき損害賠償を求めた事案である。裁判所は、当該代表取締役は本件売買契約当時、事理弁識能力に低下はあったものの、それを欠く常況にはなかったとして、損害賠償請求を棄却した。

② 裁判所の意思能力に関する判断

裁判所は以下の理由から、本件売買契約の当時、認知症に罹患していた代表取締役は、事理弁識能力に低下はあったものの、それを欠く常況にあったものとは認められないとした。

・代表取締役は、老齢性の認知症に罹患しており、その程度は、中等度から重度であったものと認められるが、公証役場に赴き、従前の遺言の内容を変更する旨の遺言公正証書を作成し、また、民事調停事件の手続きを行っている。そして、本件土地及び本件建物の売却の仲介を仲介業者へ依頼し、媒介契約を締結している。さらに、病院に入院する際には、自ら、精神保健法22条の４第１項によって入院を同意している。これらの手続は、立場が異なる複数の者らが対応しているが、その手続の過程において、判断能力に疑問が持たれたような形跡はない。

・そして、司法書士による本人確認の際には、媒介契約書に記載されていた責任者の氏名に齟齬があることを指摘し、司法書士に対し、買主がどのような会社か、自己が死亡後は売買代金はどうなるのかなどと質問しており、そのやり取りは、判断能力に特に疑問を抱くようなものではない。

・代表取締役は、日本語版COGNISTAT検査においては、全体として、見当識、記銘力、注意力及び言語流暢性に障害が認められたものの、「理解」、「計算」及び「論理」は正常域を示しており、このことは、一定の領域において、判断能力は未だ保持

されていたことが窺われる。

3　意思能力が認められないとして取引が無効とされた事例

次に、認知症患者について意思能力が認められないとして不動産取引が無効になった事例を紹介する。

⑴　売買が無効とされた事例

（東京地裁平成20年12月24日判決（判時2044－98）RETIO NO 76）

①　事案の概要

90歳の高齢者（原告）が所有不動産について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、仮に受け取っていたとしても、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、所有権移転登記等の抹消登記手続きを求めた事案である。裁判所は、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などとし、所有権移転登記等の抹消登記手続きを認めた。

②　裁判所の意思能力に関する判断

裁判所は、売主の意思能力について以下のように認定した。

・売主は、賃借人に対し電気代及び水道代の請求をしなくなり、記銘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痴呆症に罹患されていると診断された。

・本件売買契約は、売り主にとって、売却代金が非常に低廉な著しく不利な内容のものであり、これを締結したことは合理的判断能力を有する者の行動としては理解しがたい。本件売買契約当時、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定でき、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支払われた事実を認定できない。

⑵　第三者への転売が無効とされた事例

（東京地裁　平成21年10月29日判決（ウエストロージャパン）RETIO NO 79）

①　事案の概要

認知症に罹患していた原告から土地・建物を購入した被告１および被告１から転売を受けた被告２に対し、原告の成年後見人から、原告と被告１間の売買は無効であり、よって被告１と被告２間の売買契約も無効であるとして、所有権移転登記の抹消を求めた事案であり、裁判所により無効であることがより認められた。

②　裁判所の意思能力に関する判断

裁判所は、第１売買の際、Ｘはアルツハイマー型認知症に罹患しており、本件不動産の売却に伴って自己が住居を失い、代わりの居住先が必要になるという極めて容易に予想できる問題点にすら思い至らないほど、既にその症状が相当程度進行していて、自己の財産の処分や管理を適切に行うに足りる判断能力を欠くに至っていたものと認めるのが相当であるとした。

⑶　賃借権の解除が無効とされた事例

（平成21年８月25日　東京地裁（ウエストロージャパン））

①　事案の概要

被告ら所有の土地上の建物に抵当権を有する原告が、高齢の建物所有者を代位して、賃借権を有することの確認を求めた事案である。裁判所は、被告らが建物所有者に対してした賃料不払いを理由とする解除の意思表示は、建物所有者が認知症と診断されていたことなどから、解除の意思表示の受領能力を有していなかったものと認められ、解除は無効

であるとした。

② 裁判所の意思能力に関する判断

裁判所は建物所有者の意思能力について以下のとおり認定した。

・脳血管障害・アルツハイマー型認知症と診断されるとともに、その基本症状として、知能障害、記憶障害、見当識（日時・場所・人物）障害、失計算、理解力・判断力の低下が認められ、簡単な質問について、まれに会話が成立するものの、会話はほぼ成立しない状況にあったことが認められる。

・認知症により、日常生活における意思決定ができず（ただし、選択肢があれば答えられることもあるが、当時の主治医の評価としては「判断できない」とされている。）、自分の名前や生年月日をいうことができず（ただし、名前は答えられる日もある）、時的・場所的見当識障害があり、短期記憶もできない状態であったことが認められる。

・本件解除時に本件記載の内容を理解する能力がない常況にあり、本件解除は（意思表示）の受領能力を有していなかったと認めるのが相当である。

4 公序良俗に違反するとして取引が無効とされた事例

最後に、認知症患者に意思能力の欠如が認められない場合でも、公序良俗違反により、不動産取引が無効とされた事例を紹介する。

⑴ 売買が無効とされた事例

（大阪高裁　平成21年８月25日判決（ウエストロージャパン））

① 事案の概要

土地を有していた被控訴人が、本件土地について被控訴人からの売買を原因とする所有権移転登記を受けた控訴人に対し、本件売買契約は意思無能力ないし公序良俗違反により無効であると主張して、同登記の抹消登記手続きを求めたところ、原審で、請求を全部認容とされたため、控訴人が控訴した事案である。裁判所は、本件売買は認知症で高齢者である被控訴人の判断能力の低い状態に乗じてなされた、被控訴人にとって客観的な必要性の全くない取引といえるから、公序良俗に反して無効であるとして、控訴を棄却した。

② 裁判所の判断

裁判所は、以下のように認定した。

・本件売買契約当時、認知症と妹の死をきっかけとする長期間の不安状態のために事理弁識能力が著しく低下しており、かつ、被控訴人に受容的な態度をとる他人から言われるがままに、自己に有利不利を問わず、迎合的に行動する傾向があり、周囲から孤立しがちな生活状況の中で、人から親切にされ、迎合的な対応をする状態にあったこと、これらを知悉して十分に利用しながら、被控訴人を本件売買締結に誘い込んだこと、控訴人は、被控訴人がそのような事理弁識能力に限界がある状態であったことを、本件売買契約が行われた際の風体、様子から目の前で確認して認識していたと推認することができる。

・また、被控訴人にとって本件売買をする必要性・合理性は全くなかっただけでなく、それは、客観的に適正に鑑定された本件土地の六割にも満たない売買価格の点で、被控訴人に一方的に不利なものであった。

・このような事情を総合考慮すれば、本件売買は、被控訴人の判断能力の低い状態に乗じてなされた被控訴人にとって客観的な必要性の全くない取引といえるから、公序

良俗に反し無効であるというべきである。

⑵　売買が無効とされた事例

（平成19年４月27日　東京地裁（ウエストロージャパン））

①　事案の概要

不動産業者である原告（買主）が、71歳の被告（売主）が、売買契約を履行しないとして、契約を解除して違約金等の支払いを求めた事案である。裁判所は、売買契約等が成立したと認めることができ、被告が意思能力を喪失していたと認めることはできないが、被告は高齢の独身者であってその意思能力にも不安があることを知りながら、もっぱら原告の利益を図る目的で、売買契約等を締結したものであることから、公序良俗に反し違反とした。

②　裁判所の判断

裁判所は被告の意思能力について、時々記憶が欠落する「まだらぼけ」の症状が出始め、貸付金に関する書類の管理も自力ではできない状態となっていたことや本件マンションが掃除されずに非常に汚い状態であったことがうかがえ、病院への入院当初から病室を間違えたり、昨日泊まった人がいないと話していたことがうかがえるが、その後の被告の入院中の状態に照らすと、売買契約当時においては、認知症に通常伴うことが多い人格障害も見られず、行動異常についても端的に徘徊と認定できる状態にまでは至っていないから、知能、記憶力、理解力を著しく低下させていたとまでは認められないとして、判断応力を欠く状態に至っていたとまでは認めることができないとした。

一方、裁判所は、被告が内装費にあてるための融資を受けていたという弱い立場に置かれていたこと、及び、被告が高齢の独身者であって、その意思能力にも不安があることを事前に知りながら、もっぱら原告の利益を図る目的で、被告の周囲を取引関係者で囲んだ状態で、本件売買契約の内容をほとんど説明することなく締結したものであるから、公序良俗に反し、売買契約は無効であるとした。

5　不動産取引における留意点

認知症に罹患した者の意思能力の有無は、行為者の年齢、認知症の程度、行為の動機・背景、内容、難易、重大性、行為の結果を正しく認識できたか等を総合的に考慮して判断されるが、以下では、これまで紹介した事例から、認知症の高齢者と不動産取引をする際のポイントとなる点について、整理してみる。

①　医学上の認定

まず、医師が改定長谷川式簡易知能評価スケール、MMSE（いずれも10分程度で質問に答える検査方法）やMRI（磁気を利用して脳の状態を映像化し観察する検査）等により検査した医学上の診断があるか否かがメルクマールとなる。

しかし、医学上認知症と診断されても、実際の不動産取引において意思能力は必ずしも否定されていない。

②　不動産の契約を理解できる判断能力

不動産取引は日常的な取引とは違い、一生のうちに何度も経験するものではなく、取り扱う金額も多額に上るものであることから、不動産の取引にあたっての意思能力は、不動産の契約内容を理解できるほどの判断能力が有るか否かが求められている。上記に紹介した事例において意思能力が認定された根拠については、「本人が土地建物を売却することを依頼し、委任事項を弁護士が逐一説明したところ、これを納得したこと」（東京地裁平成８年11月27日）や「自ら遺言公正証書を

作成し、民事調停事件の手続きを行い、媒介責任者の名前に齟齬があることを指摘し、買主がどのような会社か等の質問をしたこと」（東京地裁　平成21年11月10日）など、高度な理解力があることがあげられている。従って、単に、「代理権授与の委任状に署名した」、「不動産の売却に必要な書類に署名捺印した」というだけでは、本当に不動産取引の意思があったといえないと思われる。

③　不動産取引の合理性

上記②の内容を不動産取引という切り口でみると当該不動産の取引が合理的であるか否かということも意思能力の有無を認定する際のメルクマールとなっている。上記に紹介した事例において、「売却代金が非常に低廉な著しく不利な内容のものであり、これを締結したことは合理的判断能力を有するものの行動として理解しがたい場合」（東京地裁平成20年12月24日）や「不動産の売却によって自己の居住先が必要になるという極めて容易に予想できる問題点にすら思い至らない場合」（東京地裁平成21年10月29日）など、合理的な判断能力を有する者からみて不合理な取引の場合は、判断能力を欠いていると認定している。

④　高齢者にとって不利な取引か否か

また、高齢者の意思能力が低下しているものの、それを欠くとまで認められない場合であっても、高齢者保護の観点から、当該取引を有効にすると高齢者本人に不利となると思われる事案では、公序良俗違反を適用し、取引の効力を否定しているものがある。

上記に紹介した４の事例では、「高齢者が当該取引をする必要性・合理性がなく、売買価格の点で高齢者に一方的に不利」（大阪高裁平成21年８月21日）や「高齢者の弱い立場や意思能力に不安があることを知りながら、取引の相手方が自らの利益を図る目的で、契約内容をほとんど説明することなく契約した」（平成19年４月27日）として、公序良俗違反を適用し、当該取引を無効としている。

⑤　成年後見制度活用の必要性

以上のほか、３⑶で紹介した賃借権の解除の受領が無効とされた事例（東京地裁　平成21年８月25日）は、あらためて成年後見人が選任されていない場合の問題点を浮き彫りにしたものといえる。裁判所は、親族である長男が代理権なしに実質的な後見人的立場となって同人名義で賃料の支払いを行っていても、賃料不払いの際の催告や契約解除の書面の送付は、高齢者本人に送付しなければ法的効果は帰属しないとし、さらに、意思能力を欠いた高齢者本人への解除の通知も無効とした。こういった事態を招く前に、成年後見制度の活用を働きかけるなど早めの対応が必要であることを認識させられる事案である。

おわりに

認知症はだれにでもかかる可能性のある病気といわれている。今後、我が国において急速に高齢化が進むに伴い、認知症患者もますます増加していく。不動産取引に携わる者においても、認知症の高齢者が安心して暮らせるよう様々な支援を行うとともに、不動産取引にあたっては、認知症をよく理解して、より慎重に対応することが求められる。

（参考文献）

1　「新版注釈民法（１）」高梨公之
2　「民法Ⅰ」内田貢
3　「高齢者を悩ませる法律問題」升田純
4　「意思能力の欠缺を巡る裁判例と問題点」澤井知子（「判例タイムズ」1146）
5　「民事意思能力と裁判判断の基準」高村浩編書