

最近の裁判例から (9)－公序良俗違反による契約無効－

高齢者が自宅マンション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

(東京地判 平30・5・25 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

高齢者が、所有している自宅マンションを、被る不利益を十分に理解していないことに乗じて著しく低廉な価格で売却させられたことは、公序良俗に反し無効であるとして、買主に対し、所有権移転登記の抹消と弁護士費用及び慰謝料を求めた事案において、所有権移転登記の抹消と弁護士費用一部の支払が認められた事例（東京地裁 平成30年5月25日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年9月、売主X（原告 82歳）は、買主Y（被告 個人）にX所有マンション（本件不動産）を売却し、Yから売買代金350万円を受領した。Xは、受領した350万円から、司法書士に登記手続費用として31万円余を支払い、Yは、同日、本件不動産について、所有権移転登記を具備した。

XとYは、本件売買に伴い、YがXに対し、平成28年10月から1か月間、賃料月額22万円余で本件不動産を賃貸する旨の契約書を作成した。

Yは、平成28年10月、本件不動産に関して、Xを相手方として、本件売買の成立を前提とする訴え提起前の和解手続（即決和解）の申立てをしたが、Xの代理人は、同年11月、本件和解日に出頭し、和解はできないことを伝え、同手続は終了した。また、Yは平成28年11月、Xが居住する本件不動産を訪問し、立退料30万円の支払を提案して同不動産の明渡しを求めた。

Xは、Yを債務者とする本件不動産について処分禁止の仮処分を申し立て、平成28年11月、処分禁止の仮処分の決定がされた。

Xは、Yに対し、平成29年3月、本件売買がYの詐欺によるものであったとして、取消を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

（本件売買の公序良俗違反の有無）

本件不動産は、築30年以上であったこと、平成28年度の固定資産税評価額は1211万円余であること、リフォーム工事は615万円程度かかること、本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、固定資産税評価額の3割、取引想定価格の2割にも満たない本件売買価格の350万円は著しく低廉であり、買主が負担するのが一般的である登記手続費用31万円余をXが負担していることも併せ考えると、本件売買は著しく低廉な価格での取引といわざるをえない。

Xは、売買締結当時82歳で、本件不動産に一人で居住しており、締結後にYから本件不動産の明渡しを求められてもこれに応じず、むしろ、締結後間もなく処分禁止の仮処分を申し立てたのであるから、新しい住居を確保していなかったものと推測される。また、本件売買価格が著しく低廉であるのに対し、売

買締結時に作成した賃貸借契約書に定められた月額賃料22万円余（管理費込）は高額であり、X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、Xが本物件を売却する動機がまったく見当たらないことも考慮すると、Xは、本件売買により被る不利益を十分に理解しておらず、Yも、Xが本件売買について十分に理解しているかどうかの確認をすることなく漫然と本件売買を締結したものと認めるのが相当である。

以上によれば、本件売買は、X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Xに対して、暴利を得ようとしたものというほかはない。したがって、本件売買は、公序良俗に反して無効である。

（不法行為の成否）

本件売買を締結させた上、X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、Xの本件不動産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。

（損害）

Xは、本件不動産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が、かかる精神的苦痛は、登記が抹消されて本件不動産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が現実に本件不動産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、慰謝すべき程度の精神的損害が生じたとは認められない。

他方、Xは、本件不動産の登記名義を回復するため、弁護士に委任して仮処分の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と認められるところ、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と認められる。

このため、Xの請求は、本件不動産についての所有権移転登記の抹消手続及び50万円を認容し、その余は理由がないから棄却する。

3 まとめ

我が国の65歳以上の人口は増加傾向にあり、2018年10月1日において、人口に占める割合は28.1%に達し、WHOが「超高齢社会」として定義する21%を超えている。

このような状況の中、高齢者の不動産売却をめぐるトラブルは徐々に増えてきており、本件のように判断能力の低下に乗じて、著しく低額で売却させられたケースも多く見受けられ、本件のような悪質なものは、意思能力の欠如、錯誤、公序良俗違反などを理由として、売買は無効と判示されている。

高齢者においては、不動産を売却する場合、売買価格等について特段の注意を払うとともに、宅建業者が購入もしくは仲介する場合、十分な説明や意思能力の確認に努めることが不可欠である。

（調査研究部調査役）