

最近の判例から (11)

認知症により意思能力が無かったとして転売契約の無効と所有権移転登記の抹消登記が認められた事例

(東京地判 平21・10・29 ウエストロージャパン) 古本 隆一

認知症に罹患していたXから土地・建物を購入したY 1およびY 1から転売を受けたY 2に対し、X（成年後見人Z）から、XY 1間の売買は無効であり、よってY 1とY 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認められた事例（東京地裁平21年10月29日判決 認容 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

(1) 平成20年3月24日、売主Xと買主Y 1との間で、土地付き建物売買契約を締結し（第1売買）、同月26日に所有権移転登記がなされた。Xは契約時に、本件不動産を同年6月末日までに明け渡す旨の明渡承諾書をY 1に差し入れた。Xは、第1売買当時本件建物に居住しており、老人保健施設や介護施設等への具体的な入居の予定はなかった。

A司法書士は、平成20年3月23日にX方を訪れ、約20分間Xの娘Bの元夫であるC立ち会いの下、第1売買についての所有権移転登記手続きの委任状、登記原因証書への署名押印を求めたり、登記権利証紛失により必要となる本人確認のため、年金手帳や健康保険証などの身分証明書の交付を受け、本件不動産の取得経過等も聴取した。

この第1売買は、Cが自己の事業資金を得るため、Xが認知症であることを利用し、X所有の本件不動産を担保にしてY 1から300万円を借り入れることを企て、Xには本件不

動産を売却してその売買代金を取得するとして勧めたものであった。

(2) 同年6月26日、Y 1とY 2の間で売買契約がなされ（第2売買）、同日、所有権移転登記がなされた。Y 2から本件不動産の売却を依頼されたDは、X方を訪れ明け渡しを求めたが、Xは第1売買による売買代金を受領していないなどとして所有権の移転を否定した。

(3) 一方、Xの在宅介護ノートによると、平成20年3月頃、正常とは思われないXの言動が記録されている。

E医師による平成19年8月2日付主治医意見書及び平成20年8月26日付診断書によると、Xは、平成19年4月11日に初診を受けて特定不能の認知症及び器質性精神病と診断され、同年8月2日には短期記憶に問題があり日常の意思決定を行うための認知能力や意思の伝達能力が無く、妄想や暴言等の認知症の周辺症状も認められるとされている。

F医師による診断ないし回答書によると、Xは、平成19年10月25日以降定期的に診察を受けていたところ、認知症が徐々に進行し、平成20年5月12日の診断書作成時点において幻覚妄想、失見当識があり、正当な判断が出来ない状況でアルツハイマー型認知症と診断され、自己の財産を管理、処分することが出来ない後見相当の判断能力との判定意見がなされており、同年3月27日に診察した際にも同様の状態にあったとされている。

同年8月8日、Xにつき東京家庭裁判所に後見人選任の申し立てがなされ、同月20日、成年後見開始とX法定代理人成年後見人をZとする選任の審判がなされた。

Zは第1売買当時Xには意思能力がなかったため第1売買は無効であり、よって、第2売買も無効であるとして、登記名義人であるY2に対し、登記抹消手続きを求めた。これに対しY2は、Xには判断能力があったとし、またY2は善意の第三者であると主張してこれを拒否したため、X（Z）は提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの訴えを認容した。

1 第1売買当時のXの意思能力について

- (1) 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。
- (2) Y2は、第1売買の締結前後におけるXのAやDとの応対からは判断能力の低下は窺われないとするが、主に登記手続きに必要な限度で第1売買に関与したに過ぎないAが、短時間でかつ第1売買を主導したCが立ち会った場でXと接触した際にXの意思能力に疑問を感じなかったとしても、その認識を重要視することは相当でないし、Dとの会話において、売買代金を取得する目的を秘して第1売買の締結を勧めたCに騙されたとの認識をXが示したとしても、それ自体は比較的単純な事柄であり、居住用不動産の売買という不自然な行動に照ら

してみても、かかる事情を持ってXの判断能力が保たれていたと認めるのは相当でないというべきである。

- (3) よって、第1売買の際、Xは意思能力を欠いていたというべきであり、第1売買は無効と認めるのが相当であるから、Y1は本件不動産の所有権をXから取得できず、また、Y2も無権利者であるY1から、本件不動産の所有権を承継取得することは出来ないと認めるのが相当である。

2 Y2は善意の第三者として保護されるか

- (1) Xは、第1売買の当時、認知症により意思能力を欠いていたものと認められ、第1売買は、Xが意思能力を欠く状態であることを利用したCが主導して締結されたものというべきであるから、第1売買によりY1が本件不動産の所有権移転登記を得たとの外観が作出されるにつき、Xには何ら責められるべき事情は認められないというべきである。
- (2) よってY2の善意・悪意につき判断するまでもなく、Y2は、民法94条2項の善意の第三者として保護されるべきものと認めることは出来ず、この点のY2の主張は理由がない。

3 まとめ

本事例は、売主が認知症のため判断能力を欠くと認定されたものである。

売主が真の所有者であるか否かの確認は、宅建業者の基本的義務である。元の売買契約が無効であるから、以後の取引も無効であるとした本判決は、上記調査義務を再認識させるものであり、実務上大変参考になるものと思われる。