

最近の判例から (5)－成年後見人による売買と善管注意義務－

被後見人の居住用不動産売却について後見監督人及び仲介業者に対する注意義務違反等に基づく損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平26・9・24 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

被後見人の居住用不動産の売却について、被後見人が、契約締結当時の後見監督人と仲介業者に対し、両者の注意義務違反等により当該不動産が低廉な価格で売却されたとして、損害賠償の支払を請求した事案において、その売却代金は不法行為を構成させるほどの低廉な価格とはいえず、また仲介業者の媒介行為に関し注意義務違反は認められないとして、被後見人の請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年9月24日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告 売主）は平成15年11月頃、認知症を発症し、有料老人ホームに入所した。

平成16年11月頃、A（Xの義理の甥）は弁護士Y1（被告）に、Xの介護費用に充当するため、X所有の居住用土地建物（以下、「本件不動産」という。）を売却する旨相談し、併せて仲介業者の紹介を依頼した。

Y1は、本件不動産を売却するには成年後見人を選任する必要がある旨を説明し、仲介業者Y2（被告）を紹介した。

平成17年10月、東京家裁は、Aの申立によりXについて後見を開始し、その成年後見人としてAを選任する審判をし、職権で成年後見監督人としてY1を選任する審判をした。

同年12月、東京家裁は、Aの申立を受け、Y1の同意を確認した上で、本件不動産をa

社に代金7310万円で売却することを許可する審判をした。同月20日、Aは、Xの成年後見人としてY2の媒介により、a社と本件不動産につき代金を7310万円で売買契約（以下「本件売買契約」という）を締結し、平成18年2月21日に残代金を支払った。

同月6日、a社は、b社と本件不動産につき代金を9980万円とする売買契約（以下「本件転売契約」という。）を締結し、同月21日に残代金を支払った。さらにb社は、その4か月後、本件不動産を代金1億3800万円でcに売却した。

平成22年6月、東京家裁は、Xの財産をAの妻が使い込みをした報告をY1より受け、Aが成年後見人を、Y1が成年後見監督人を辞任することを許可し、新たな成年後見人として弁護士Bを選任する審判をした。

X（代理人B）は、Y2は特定の不動産業者に声掛けをするのみで、指定流通機構にも登録せず、専任媒介業者として十分な売却活動をしたとはいえず、またY1は、それを漫然と見過ごし本件不動産の売却に同意を与えたため低廉な価格で売却されたとして、Y1らに対し、本件売買契約と本件転売契約の代金の差額2670万円の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

X（代理人B）は、Xの依頼で行われた本件不動産の鑑定評価（以下「本件評価」という。）が更地評価で9700万円であったことを理由に、本件売買契約の代金が適正価格に比して著しく低廉であると主張する。

しかしながら、①本件不動産を売却する場合、本件建物（築後50年）の解体、残置物の処分等の必要があったこと、さらに、隣地との境界を確定するために測量をする必要もあったこと、②Aは、Xをその費用をもって介護するとの負担付きでXの財産全部の包括遺贈を受け、介護費用の支払等をしていたものの、Xの年金収入等や預貯金ではこれを賄い得ず、本件不動産を早期に売却する意向を有していたことが認められる。これに加え、本件転売契約の代金にはa社の転売利益が当然に加算されていることや、本件評価においても、本件不動産の更地価格は、公示価格を規準とする方法では8690万円、収益還元法では5880万円と試算されていることをも考慮すると、Y1において本件不動産の売却につき同意を与えることが直ちに不法行為を構成するほどに、著しく低廉などというのは困難である。

Y1は、Y2から、本件不動産の特性、a社よりの「取り纏め依頼書」の購入価格の妥当性につき説明を受け、自ら路線価を調査したり、本件不動産の現況を確認した上で、本件不動産を7310万円で売却することにつき同意を与えたことが認められる。Y1及びY2において、本件土地が転売され、本件転売契約の事実を知り、又は、これを知り得たとは認められない本件において、Y1に本件不動産の売却に関し注意義務違反があったとまでいうのは困難である。

Y2は、当初、ワンルームマンション業者に本件不動産を売却することを検討していたものの、本件土地の間口が狭く、課税（狭小住戸集合住宅税）上の問題もあることから、

建売業者にこれを売却することとし、Aに対し、本件建物の解体費用、測量費用等の見積りを示した上、本件建物を解体し更地にすれば、高価での売却が可能になる旨の説明をしたものの、Aが資力の不足を理由に上記費用の支払を拒絶したことから、やむを得ず、現状のまま売却することにし、想定より高めの9960万円とする物件紹介書を作成して、複数の建売業者に声掛けをした。Y2は、Aに対し、Y1を通ずるなどして、a社から取り纏め依頼書が提出されたことを報告し、本件特性に鑑み、上記の価格以上で本件不動産を売却するのは困難である旨の説明をして、その了解を得たことも認められる。よって、Y2に本件不動産の売買の媒介に関し注意義務違反があったというのは困難である。

3 まとめ

本件は、本件不動産の売買契約締結から、2か月後に転売され、さらにその4か月後に再転売されているが、媒介業者らは注意義務違反等に当たらないとされた事例である。媒介業者が価格の妥当性について説明をしていたことやその売主の売却事情等を加味して、その責任を否定したもので、妥当な判断と思われるが、媒介した物件がその後に高値で転売された場合、売主等から、媒介業者は不当に低廉な価格で売却させたとして紛争が生じることは少なくない。

媒介業者は売却価格について紛争が生じることがないように、媒介時の価格の査定に当たっては根拠を示して提示しておくことは当然のこと、契約の交渉に際しては、買主の契約条件を正確に伝え、転売目的であるとき又はその可能性があるときは、その旨も説明しておくことが必要である。

（調査研究部調査役）