

## II 高齢者と契約—売買契約（不動産）

## 8

## 不動産の売買契約が高齢者の意思能力の欠如を理由として無効とされた事例

東京地判平成26・2・25、平成23年(ワ)第243号、同25年(ワ)第22472号建物明渡等請求事件、請求棄却【控訴後、控訴棄却、確定】、判時2227号54頁

和田倉門法律事務所 / 弁護士 梅原 梓

## I 事案の概要

1 原告Xは、不動産の売買・賃貸管理およびその仲介等を営む会社である。

2 被告Y<sub>1</sub>は、Aとその夫Bの長女であり、被告Y<sub>2</sub>は、Y<sub>1</sub>の夫である。

3 Aは大正13年生まれで、平成23年3月3日に死亡した。Bは、大正11年生まれで平成22年11月8日に死亡した。AおよびBには、Y<sub>1</sub>の他に二女Cがいる。

4 ア 平成2年10月頃、AならびにY<sub>1</sub>およびY<sub>2</sub>（以下、Y<sub>1</sub>およびY<sub>2</sub>を総称して「Yら」という）との間で、本件建物のうちYら専有部分を賃料月20万円で賃貸する旨の賃貸借契約が締結され、同契約に基づき、Yらは引渡しを受けた。

イ 平成20年頃から、BはY<sub>1</sub>に対して、本件土地建物をY<sub>1</sub>に売却したいということを何度か打診していた。

平成22年2月頃、Y<sub>1</sub>はBから「本件土地建物を5000万円でY<sub>1</sub>に売却することとして、その代金は本件建物のアパート経営による賃料収入から分割払いとし、A死亡時の未払分は相続から差し引くこととする」との書面を見せられた。

同年3月頃、Y<sub>1</sub>は、Bが遺言書作成を依頼していた弁護士より、Bが上記内容の書面をY<sub>1</sub>が了承したものとして当該弁護士に説明したということを開いた。

5 ア 平成22年3月17日、A、B（以下、「Aら」という）およびCは、Aが所有する本件土地建物を売却したいが、Yらが立ち退かないため売却できないという相談を不動産仲介業者に行った。

イ 平成22年5月27日、Aは、当該不動産仲介業者が紹介したXとの間で、本件土地建物を5,600万円で売買する旨の売買契約を締結した。この時、Aらは、Xに対し、「これでやっと片付きました。今後、Yら夫婦のことは私たちには一切関係ありません」と話し、無事本件土地建物が売却できたことについて感謝の意を示していた。

ウ 平成22年7月2日、Aは、AがCに182万円を仲介手数料として支払い818万円を貸し付けるこ

と、この書面は貸付完了時に破棄することを内容とする「覚書」と題する書面を作成した。

エ 平成22年7月6日、本件土地建物につき、本件売買契約を原因としてAからXへの所有権移転登記手続が完了した。

オ 平成22年7月8日、Bが、Yらに架電し、本件土地建物を売却したこと、Aは本件売買契約の件について話ができないためBが電話を架けたこと、今後はXと話をすることなどを伝えてきたことから、Yらは本件土地建物がXに売却されてしまったことを初めて知った。

6 ア 同年8月4日、XはYらに対して、本件売買契約に基づき本件賃貸借契約の賃貸人たる地位をAから承継したこと、Yらに転居を求めたいことなどを通知した。

イ 同年9月10日頃、Yらは代理人弁護士を通じて、Xに対して、Aは高齢で意思無能力であり本件売買契約は無効であり、Xの要求には応じられない旨通知をした。

ウ 同年9月21日、Xは、原告代理人らとともに、Aらの自宅を訪問し、AにYら代理人との交渉経緯を説明したところ、Aは上記Yらの通知の内容に対して反発を示したことから、原告代理人は、Aに自身の意思で本件土地建物を売却したことを証拠として残すために、公証人の前で公正証書を作成してもらえないかと依頼し、Aがこれを了解した。

エ 同年10月1日、Aは、原告代理人と共に公証役場に赴き、本件陳述録取公正証書を作成した。その際、これに立ち会った公証人は、「本職との会話を通じ、意思能力、判断能力に関して通常人と異なる状態を感じることはなかった。」と記録した。

オ 同年10月6日、原告代理人は、Yら代理人に対し、本件陳述録取公正証書の内容を引用して、本件売買契約が有効であるとともに、本件売買契約が無効であると主張することは本件賃貸借契約を継続しがたい重大な背信行為にもあたると旨通知した。

カ 同年10月15日、Yら代理人は、原告代理人に対し、改めて、本件売買契約当時Aはアルツハイマー型認知症に罹患し意思無能力であったから、本件売買契約は無効である旨回答した。

キ 同年10月29日、明渡交渉が決裂し、XはYらに対し、本件賃貸借契約を継続しがたい重大な背信行為があるとして、同契約を解除するとの意思表示を行った。

ク 同年11月11日、Yら代理人は、10月29日付原告代理人の通知に対し、本件売買契約は無効であり、仮に有効であるとしても本件賃貸借契約の解除は効力を生じないとする回答をした。

7ア ところで、平成20年6月頃には、Aには認知症を疑わせるような行動が見られたことから、BはY<sub>1</sub>に対して、Aを病院に連れて行くよう依頼するなどしていたが、Aが拒否するなどしたため、病院に行くには至らなかった。

イ 平成21年2月16日、Aは、Bに強く勧められたことから、Bと共に戊クリニックを訪問し、甲医師の診察を受けた。

甲医師は、Aから事情を聴取し、MRI検査を実施して、Aの脳の後頭葉、頭頂葉を中心とした部分に萎縮があることを認め、Aが初期から中期程度のレビー小体認知症と診断し、認知症治療薬であるアリセプトを処方することとした。

ウ 平成22年3月15日、Aは、戊クリニックを受診したところ、甲医師は、MRI検査を実施し、初診時と比較して脳萎縮が明らかに進行していることを認めるとともに、短期記憶障害が悪化していると判断した。

エ 平成22年6月17日、Aは、転倒し怪我をしたため、Cと共に慶応病院を訪れ診察を受けたが、その際、Aには頭部CTにより脳の萎縮が認められた上、同病院の医師はCに対し、Aは高齢で認知症もあるため家族も記憶しておくようにという説明を行った。

オ 平成22年11月15日、Aは、戊クリニックを受診した。甲医師は、AがBの遺産処理を自分でやりたいと希望を述べたことから、診察の場面では取り繕いが顕著で、記銘力障害や管理能力低下は明らかかなものの、Bの遺産処理に関して本人が持っている気持ちや感情に関しては、あたかも未だ障害されていない様子であると考え、A本人の意思を尊重することとし、「診断名」を「軽度認知障害」とし、「患者は上記診断にて平成二一年二月一六日より通院治療中です。軽度認知障害なので、物忘れはあるが、判断力などの障害はない。夫の遺産処理に関する判断力に、問題はないと考えられる。」とする遺産処理用診断書を作成した。

カ 同年11月23日、Y<sub>1</sub>はDとともに、戊クリニックを訪れ、甲医師に対して、「Bも晩年はアルツハイマー型認知症だったのか、人格が変わり攻撃的で、介護拒否がありなかなか介入できなかつ

た。」「Aは薬の飲み忘れが多い。」「一瞬の判断はできるが、脅されたり強く言われると、誤ったことをやってしまう。パニックになると従ってしまう。」などと話したため、甲医師は成年後見の申立てを勧めた。

キ 同年12月8日、甲医師は、Y<sub>1</sub>の依頼に応じて、「診断名」を「後方型認知症」とし、「H19.8月頃～物忘れが出現。徐々に進行してきた。H21.2.16当院初診。上記と診断。」との所見とともに、「自己の財産を管理・処分することができない。」とか、他人との意思疎通はできるが、見当識につき「障害が見られるときが多い」、社会的手続や公共施設の利用は「できないことが多い」、記憶力は「問題があり程度は重い」、脳の萎縮は「著しい」とする成年後見用診断書を作成した。

ク 平成23年2月23日、甲医師は、成年後見用鑑定書を作成した。成年後見用鑑定書には、「① レビー小体型認知症であり、知的能力に著しい障害がある。」「② 自己の財産を管理・処分するには常に援助が必要。」「③ 回復の可能性は極めて低い。」との鑑定主文に続き、「取り繕い症状のため、理解できていなくてもあたかも理解したかのような態度を取る。医師の診察など、自分が評価される場面においては、顕著な取り繕いが認められる。」とか、「意思の疎通がその場限りで、社会生活上状況に即した合理的な判断をする能力は著しく障害されているものと判定できる。」などと記載されている。

8ア XはAとの間で賃貸借契約を締結して本件建物を占有するYらに対して、Xが本件建物について所有権を有することの確認を求め、AとYらとの賃貸借契約の解除に基づき、本件建物の明渡し等を求めて、訴訟を提起した。

イ これに対して、Yらは、Aは本件売買契約締結当時、MRI画像上、財産を管理・処分することができなかったことが高度の蓋然性・合理性をもって推認できるから、本件売買契約は、Aの意思無能力により無効というべきであるなどと主張した。

## II 判決要旨

### 1 Aの判断能力について

甲医師の診断内容、I7に記載のAの判断能力の程度を示す事情、Aが取り繕ったり迎合的になったりする傾向があったことなどを認定した上で、「本件売買契約締結当時Aは中等度の認知症に罹患し、記憶や見当識等の障害があった上、周囲に対して取り繕ったり迎合的になったりして場面や相手によって自らの意見を変える傾向が顕著であり、自らの意見を表明することが困難な状態であって、社会生活

上状況に即した合理的な判断をする能力が著しく障害され、自己の財産を管理・処分するには常に援助が必要な状態であったということができると判示した。

## 2 本件売買契約の合理性について

第三者に本件土地建物を売却することで、Yらが当該第三者から立ち退きを迫られ自宅を失う事態にもなりかねない極めて不安定な立場におかれることとなるが、Y<sub>1</sub>はAの実子であり、AとY<sub>1</sub>との間に確執があり関係が悪化していたとも認められず、むしろ、AとY<sub>1</sub>らとの間では、Y<sub>1</sub>が本件土地建物を取得することを前提として円満に話し合いが続けられてきたなどの事情を考慮し、「本件土地建物の代金五六〇〇万円が不相当に低廉であったとかそれ自体が不合理な内容であったとは認められないものの、AとY<sub>1</sub>との関係性や本件土地建物を巡る経緯からすれば、Aにとって、本件売買契約は極めて不合理な内容のものであったといわざるを得ない。」と判示した。

## 3 Bの関与について

本件売買契約はBが主導しており、Bも認知症により判断能力が著しく障害されていたことを認定した上、「本件売買契約締結についてのAの意思能力の有無を判断するに当たっては、契約締結を主導したBにも既に相当の判断能力の低下があったことが前提とされることになる。」と判示した。

## 4 X側の事情について

「本件売買契約締結当時Aが意思無能力であったか否かを判断するために考慮すべき事情として、次の点を指摘することができる。すなわち、Xは、……不動産取引の専門業者であるところ、本件売買契約締結当時、Aは八五歳、Bは八八歳と高齢であり、Aらに特段親族間に争いがあることは聞いていなかったXにとって、被告Y<sub>1</sub>に知らせることなく本件土地建物を売却したいなどその要望が一見して不合理で後日紛争になることは明らかであったにもかかわらず、XがAらの要望を漫然と受け入れ本件売買契約を締結したことは、……果たして不動産取引の専門家として十分な注意義務を尽くしたかには疑問が残るところであって、この点も、本件売買契約の有効性の判断に当たって考慮すべきである。」と判示した。

## 5 Aの意思能力の有無について

「以上の事情を総合すれば、本件売買契約締結当時、Aは、中程度の認知症に罹患し、記憶や見当識等の障害があった上、周囲に対して取り繕ったり迎合的になったりして場面や相手によって自らの意見を変える顕著な傾向があり、自らの意見を表明することが困難な状態であって、社会生活上状況に即し

た合理的な判断をする能力が著しく障害され、自己の財産を管理・処分するには常に援助が必要な状態であったところ、Aが極めて不合理な内容の本件売買契約を締結してしまったのは、かねてより本件土地建物の処分を主導的に検討し、当時既に相当程度判断能力の低下していたBがY<sub>1</sub>らが立ち退かないなどとして本件土地建物をXに売却しようとしたのを受け、Aが、BやCの意見に迎合し、本件売買契約の結果の是非を正しく判断することができず、Bと同様の不合理な判断をしてしまったことによるものといえる。そうすると、Aは、自己の行為の結果を正しく理解し合理的な判断をする能力が著しく障害されていたために本件売買契約を締結してしまったものであり、これに対して、原告は、不動産取引の専門家として十分な注意義務を尽くしたとは言い難いのであるから、本件売買契約はAの意思無能力により無効であると解するのが相当である。」と判示した。

## III 分析と展開

意思能力とは、自分の行為の結果を弁識し判断することのできる能力である(注1)。この意思能力を欠く者の法律行為は、民法には明文の規定はないが、無効であると解されており(大判明治38・5・11民録11輯706頁)、学説もそのように理解している(注2)。

意思能力の有無は、個々の具体的な法律行為ごとに、行為者の年齢・知能などの個人差その他の状況をそのまま踏まえての、実質的個別的判断にかかるものであり(注3)、具体的にどの程度の能力を有していれば、意思能力が存するといえるのか、その判断基準については必ずしも統一的なものが存在するわけではない(注4)。実際の運用上は、客観的な判断能力、精神的能力の程度のほか、取引の動機、背景、経緯、取引の内容、種類、性質、取引当事者の関係、取引の際の状況等の事情が考慮され、意思能力の有無が判断されていると指摘されているところである(注5)。

本判決も、概ね、上記の考慮要素に沿って、本件売買契約当時、Aには意思能力がなく同契約は無効であるという判断を行った。本判決の判断で特徴的と思われる3点に以下触れる。

まず1点目は、本判決では、裁判所の採用した鑑定結果があり、かかる鑑定結果では、「Aは、認知症(アルツハイマー型認知症が考えられる。)に罹患していたが、その程度は軽度ないし中等度であり、判断能力あるいは意思能力が著しく減退していたとは考えにくい。」とされているにもかかわらず、裁判

所が本件契約時にAに意思能力がなかったと判断している点である。

判決は、鑑定結果につき、「鑑定は、原告及び被告ら双方の主張を公平に考慮し、MRI画像やHDS-Rの結果等の客観証拠や認知症に関する医学的知見を踏まえた上で、Aの認知症は軽度から中等度であり、判断力、意思能力が著しく減退していたとはいえないとの結論を導いているものであって、その内容が直ちに不合理であると言うことはできない。」としつつも、Aを直接診察してきた甲医師作成に係る成年後見用診断書および同鑑定書における診断をどのようにとらえているのか必ずしも明らかではないことなどを、理由に、「鑑定の結果により、Aの意思能力に関する……判断を覆すことはでき」ないとしている。

通常、裁判所の採用した鑑定人の鑑定結果は、裁判所も指摘するようにXおよびY双方の主張を公平に考慮したものとなると考えられ、成年後見用診断書・鑑定書のようにYからの依頼のものとは異なり、信頼性が高いように思われるが、鑑定結果ではなく、成年後見用診断書・鑑定書が重視されている点は本件の特徴といえる。

2点目は、本件売買契約の合理性について金額の妥当性ではなく、AとY<sub>1</sub>との間の親子関係が良好なものであったことを前提として、Y<sub>1</sub>を著しく不安定な立場に置くものであることから、Aにとって、本件売買契約は極めて不合理な内容のものであったといわざるを得ないとしているのも本判決の特徴と思われる。

3点目は、Xが不動産取引の専門家として十分な注意義務を尽くしたかどうかを本件売買契約締結当時Aが意思無能力であったか否かを判断するために考慮すべき事情として挙げられている点である。

このように、取引の相手方の状況に触れている裁判例としては、取引の相手方の主張および提出証拠を排斥する理由として、契約書の「家族構成欄」に何らの記載を求めていることについて、「金融業者の処理として極めて不自然であり、重大な落ち度がある」と指摘し、「相続のことを考慮して、家族構成はもちろん、今回の融資の件について家族の承諾を得ているか等について当然に問いたしておくべき注意義務を負っていたのであり、これらのことをしておけば、同人の判断能力に対する疑念は容易に抱けたはずであり、融資の不自然さにも思い至ったはずである」と判断した裁判例(東京地判平成10・10・26金法1548号39頁)、「なお書き」において、取引の相手方が取引の状況からしてその対応の仕方から異常に気付いたものと推定できるとの認定を付加し、結論として意思無能力により契約の無効

を認めた裁判例(東京高判平成10・6・15判タ1041号212頁)、がある。

なお、X側は反論として、本件売買取引については、Aの夫であるBおよび二女であるCが同席して本件売買契約に問題がないことを確認していることから、Aの意思能力はあったと主張していた。しかし、B自身に被害妄想等の認知機能の異常があったという認定をしている上に、Cについては、本件土地建物の売却を仲介業者に持ちかけたのはCであったこと、本件売買契約締結後に仲介手数料名目でAから多額の金銭の交付を受けたことなどからすれば、Cが自らの利を図るために本件売買契約を進めていたことが推認されるから、Cが同席していることから本件売買契約に問題がなかったといえるわけではないと判示している。

高齢者との取引の場合、実子などを同席させて契約を行う場合も多い。これは後に高齢者の意思無能力を理由として契約の効力を争われるリスクを減らすことを意図しており、本件でもそのような意図があったと思われる。事業者としては実子の同席によりリスク回避されると安心するかもしれないが、本件のようにその他の事情に照らして意思無能力を理由に売買契約が無効と判断される場合もある。このような判断がされた事例としても本判決は参考になると考える。

(注1) 谷口知平=石田喜久夫編『新版 注釈民法(1) 総則(1)』246頁(有斐閣・1993年)

(注2) 我妻榮『新訂 民法總則(民法講義I)』61頁(岩波書店・1993年)

(注3) 幾代通『民法総則〔第2版〕』51頁(青林書院・1991年)

(注4) 澤井知子「意思能力の欠缺をめぐる裁判例と問題点」判タ1146号88頁(2004年)

(注5) 升田純『高齢者を悩ませる法律問題』64頁(判例時報社・1998年)

Azusa UMEHARA