



暮らしの判例



国民生活センター 消費者判例情報評価委員会

消費者問題を考えるうえで参考になる判例を解説します

一人暮らしの高齢者が居住不動産を低廉な価格で 売り渡す契約を無効とした事例

一人暮らしの高齢者が現に居住している不動産を著しく低廉な価格で売り渡す契約について、高齢で理解力が低下していた可能性のある売主に、買主がその不合理性を十分に説明しないままに契約を締結させて暴利を得ようとしたものであり、公序良俗に反して無効であり、高齢者の不動産という財産権を違法に侵害する不法行為にも該当するとした事例。(東京地方裁判所平成30年5月25日判決、『判例タイムズ』1469号240ページ)

当事者

原告：X(消費者)

被告：Y(宅地建物取引業者ではない個人)

関係者：A(原野商法でXが購入していた土地の売却を持ちかけたとされる者)



事案の概要

本件は、過去において原野商法の被害者であり、現在は年金が唯一の収入である高齢女性X(契約時において92歳)が一人で居住している不動産を、宅地建物取引業者ではない男性Y(当時25歳)が、極めて低額で買い取ったという事件である。

Xは、2016年11月中旬、所有していた本件土地とその地上建物(以下、本件不動産)を700万円でYに売却し、同日、Yから700万円を受け取った。同日、本件不動産についてXからYへの所有権移転登記手続きが行われた。XとYは、本件売買の締結に伴い、YがXに対し、本件不動産の明渡しを2017年1月下旬まで猶予し、XはYに対し、明渡しまで月額15万円の賃料相当額を支払う旨が記載された「合意書」を作成した。Xは、Yに対し、「合意書」に基づく賃料として、2016年11月下旬に6万円を、同年12月上旬に7万5000円を支払った。

その後、Xは、東京地方裁判所に、Yを債務者とする本件不動産についての処分禁止の仮処分を申し立て、2016年12月中旬、仮処分の決定

がされた。Yは、本件売買締結後、Xに電話を架けたり、Xの居住する本件不動産を訪問したりして、明渡しを求めた。

Xは、本件訴訟において、Xが本件売買を締結することにより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本件不動産を売却させるものであるから、本件売買は公序良俗に反し、または錯誤により無効(2017[平成29]年改正民法の施行前の事件)、あるいは詐欺により取り消すとして、本件不動産の所有権に基づき、Yへの所有権移転登記の抹消登記手続きを求めるとともに、本件売買を締結したYの行為に不法行為が成立するとして、慰謝料200万円および弁護士費用相当額200万円の損害賠償の支払を求め、さらに、不当利得返還請求権に基づき、本件不動産の賃料としてYに支払った13万5000円の返還を求めた。

どのような経緯でXがYに自己の居住不動産を売却するに至ったのかについて、裁判所は事実認定をしていない。この点で、Xは、いわゆる原野商法勧誘会社の勧誘によりP県やQ県の土地を購入させられていたところ、Aなる人物からQの土地を購入してくれればXが所有するP

の土地と併せて1800万円で売却できるとの話を持ちかけられ、その税金対策に必要な1000万円を捻出するために本件不動産をいったん売ろうなかたちにすると言われてYを紹介され、本件売買を締結させられたものであると主張している。しかし、裁判所は、この主張を裏付ける客観的な証拠がないとして、直ちに採用することができないとした。

本件不動産の2016年度の固定資産税評価額は、土地が約4900万円、建物が約100万円の合計約5000万円であり、大手不動産業者2社による査定では、本件不動産の評価額は約1億1500万円または約1億2800万円とされている。

 **理由**

1. 本件売買の公序良俗違反の有無

仮に、Yが主張するように、本件建物の解体に相当程度の費用がかかるとしても、その費用は150万円から300万円程度であると認められる。そうすると、固定資産税評価額の14%にも満たず、大手不動産業者の査定価格の5～6%程度に過ぎない本件売買価格700万円は、著しく低額であって、当該価格に合理性を見出すことは到底困難である。

Xは、本件売買の締結当時92歳で、本件不動産に一人で居住しており、本件売買締結後に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、本件売買締結の前後を通じて新しい住居を確保していなかったものと推認される。そして、本件売買の代金額は極めて低額でありXにはおよそ利益がないと考えられること、Xが本件売買を行う動機がまったく見当たらないことも考慮すると、Xは、本件売買締結時に本件売買を締結したことにより被る不利益を十分に理解しておらず、Yも、少なくとも、Xが本件売買について十分に理解し

ているかどうかを確認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、代金額が極めて低額である一方で、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92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、十分な説明を行わないまま前述のような不合理な内容の契約を締結させ、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、公序良俗に反し無効である。

2. YのXに対する不法行為の成否

YがAらと共謀して税金対策として本件売買を締結させたという事実を認めることはできないから、このような事実を前提とする不法行為の主張は採用できない。

他方、本件売買が公序良俗に反し無効であることは前記認定のとおりであるところ、かかる契約をXに締結させた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。

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ところ、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、これに加えて慰謝料でもって慰謝すべき程度の精神的損害が生じたとまでは認められない。

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ものと認められるところ、本件の弁護士費用相当額としては、100万円がYの不法行為と相当因果関係にある損害であると認められる。



3. 13万5000円の支払の法律上の原因の有無

本件賃貸借契約の締結日が本件売買と同じ2016年11月中旬であること、本件賃貸借契約は本件売買を前提として明渡しの猶予期限を定めるとともに猶予期間中の賃料を定めたものであることからすれば、本件賃貸借契約は本件売買に付随して締結されたものであるといえる。そのため、本件売買が公序良俗違反で無効である以上、本件賃貸借契約も当然に無効である。したがって、Xは、Yに対し、支払済み金員の返還を求めることができる。

4. 本件売買の錯誤無効の成否および詐欺取消しの可否

判断する必要がない。



解説

1. 公序良俗違反と暴利行為

公の秩序または善良の風俗に反する法律行為は無効とされる(民法90条)。公序良俗に反する法律行為の例としては、①密輸などの犯罪行為の約束やこのための資金融資、②不倫関係を維持するための金銭や物の提供、③親が借金をし、娘が芸娼妓として働いて返金する契約などの人の自由を不当に拘束する契約、④人の無知・軽率や窮状につけ込んで不当な利益を得る契約などが挙げられる。

このうち、④が暴利行為と呼ばれるものである。かつては、高金利での融資や、借金を返済できない場合に担保として提供された不動産を丸取りする契約などが問題となったが、その後、利息制限法や貸金業法、担保に関する判例法理の確立などにより、このような暴利は制約されるようになった。

現在では、本件のような「相手方の困窮、経験の不足、知識の不足その他の相手方が法律行為をするかどうかを合理的に判断することができ

ない事情があることを利用して、著しく過大な利益を得、又は相手方に著しく過大な不利益^{また}を与える法律行為」(2017年民法改正に向けて審議をしていた法制審議会民法(債権関係)部会の中間試案の表現)が、現代型暴利行為として問題となっている。

なお、参考判例①と②は、認知症高齢者が生活の基盤である不動産を時価よりも相当低価格で売却した事例で、それぞれ公序良俗違反であり無効とした。本判決は、Xが92歳と高齢で理解力が低下していた可能性があることには言及しているが、認知症であるかどうかについて特に判断することなしに、取引の内容から公序良俗違反を認定している点で、参考となる。

2. 契約締結と不法行為

詐欺的商法で契約を締結して金銭の支払をしている場合に、当該契約締結の意思表示を取り消して、あるいは公序良俗違反等による無効を主張して、支払済み代金の返還を求めることも、当該取引を理由に金銭を支払させたこと自体を不法行為として支払済み代金相当額を損害賠償として請求することもできる。いずれの場合でも、相手方に交付された代金または代金相当額^の金銭を返還させることが目的である。

この点で、本件では、契約の無効と不法行為の成立をともに認めているが、売買契約の無効が認められ、移転登記が抹消されれば、不法行為に基づく売主としての財産的損害は生じなかったことになる。実際に退去させられたわけでもないとして精神的損害の発生も認めず、弁護士費用だけが認められた。弁護士費用相当額の損害賠償を別途請求できる点に、不法行為に基づく請求のメリットがある。通常、契約に基づく請求では、これは認められない。

なお、参考判例③は、認知症高齢者がその所有する賃貸用マンションを不動産業者の取締役と面会したその日に安価で売却する契約をし、翌日に決済して所有権移転登記を経て、まもな



く転売された事例である。移転登記の抹消は請求されておらず、不動産業者、その役員らと司法書士の共同不法行為責任が認められた。

3. 受領済み代金の返還義務

契約が無効となると、各当事者は原状回復義務(民法121条の2)を負担し、本件であれば、Yは所有権移転登記の抹消登記手続を行う義務と賃料名目で受領した13万5000円の返還義務を負い、Xは受領済み代金700万円の返還義務を負う。もっとも、公序良俗に反し無効な契約を締結させたYの行為は不法行為に該当すると評価されていることから、YからXへの700万円の支払は不法原因給付(民法708条)となり、YはXにその返還を求めることはできない可能性が大きい。これは、詐欺的利殖商法で、高額の出資をさせておいて、当初配当名目で若干の支払がされていたような場合に、契約が取り消され、あるいは無効とされたとしても、詐欺業者としてこの配当金相当額の返還を求めることができないことと同じである。

だとすれば、Xは、不法行為の損害賠償として、弁護士費用の一部しか認められなかったが、実質的に700万円の損害賠償を受けたのと同様の経済的地位にあるかということ、本件が原野商法の二次被害であることから、そう単純な話ではない。

4. 原野商法の二次被害

原野商法とは、価値のほとんどない原野を、例えば、まもなく近隣が開発されて値上がり確実と言われて高額で購入するものの、開発も行われず価値のないままで終わるといったような詐欺的商法である。そのような無価値な原野を購入させられた者が高齢となり、負の遺産を子どもに残したくないと考えているところに現れて、二次被害を生じさせる例が増加している。例えば、あなたの土地を購入したいという人がいる、そのためには測量と整地の費用が必要だと言って金銭を支払わせるとか、取引に関連した税金

対策という名目で金銭を支払ったが実際には原野の売却と同時に新たな原野を購入する契約だったといった例である。

本件は、実際にはもう一人別の被害者(仮にZとする)が原告となっている。Zも原野商法の被害者で、一人で自己所有のマンションに居住している、契約当時82歳の高齢女性であった。Zは、2016年、Bから、R県の土地を7000～8000万円で買いたいと言っている中国人がいるとの話を持ちかけられ、その売買をするために保証金350万円が必要であると言われた。そして、その350万円をZが所有し居住しているマンションを担保に貸してくれる人物として紹介されたCに司法書士事務所に連れて行かれ、仮の契約であるなどと説明され、同事務所に来たYとの間で本件売買を締結させられたものであるとZは主張している。

裁判所は、原野商法の二次被害であるとのXやZの主張について、客観的証拠に欠けるとして採用することなしに、Xら勝訴の判決を下しているが、これらの主張が事実であれば、Yは、原野商法の二次被害を引き起こしている詐欺集団の末端の、オレオレ詐欺で言えば「受け子」のような存在に過ぎないことになる。そして、本件の原告側代理人弁護士の言うところでは、いずれの売買においても、いろいろな名目の下、代金は現実には売主の手に渡っていないとのことである。実際、Yは、売買代金700万円の返還と引換えに本件不動産の所有権移転登記抹消手続に応じるとの同時履行の抗弁を予備的にも主張していない。

参考判例

- ①大阪高裁平成21年8月25日判決(『判例時報』2073号36ページ)
- ②東京高裁平成30年3月15日判決(『判例時報』2398号46ページ)
- ③東京高裁平成27年4月28日判決(『消費者法ニュース』113号162ページ)