

契約の不成立・無効と94条2項類推適用

2016年4月25日

平成19年6月17日、Xが、自宅において、自らの所有する本件土地と地上の建物（あわせて甲という。）を、Y₁社に5000万円で売却する契約（本件売買契約）を締結し、Y₁が移転登記を備えた。その後、Y₂をY₁の債権者とする極度額5億円の本件根抵当権設定登記がされている。

Xが、①本件売買契約を締結した覚えはなく、本件売買契約は成立していない、②本件売買契約を締結したとしても、その当時意思能力を欠いていたため無効である、として所有権に基づいて、Y₁に甲の移転登記の抹消を、Y₂に本件根抵当権設定登記の抹消を求めた。

Y₁・Y₂は、①②を争った。また、本件売買契約が不成立または無効であったと判断される場合に備えて、Y₁は、移転登記の抹消はXに支払った代金の半分2500万円の返還と引換えとするべきだ、と主張した。さらに、Y₂は、自らは契約の不成立や無効を知らず、Xが本件移転登記の作出に積極的に関与したことから、94条2項が類推適用され抵当権設定は有効である、と主張した。これに対して、Xは2500万円を受け取っていない、Xには帰責性はないと争った。

裁判所が認定した以下の事実から、Xの請求の可否を考えなさい。

- [1] 本件売買契約の契約書や登記申請書に用いられた署名の筆跡はXのものであり、陰影は印鑑登録証明書の陰影と一致している。
- [2] Xは、本件売買契約当時、90歳の男性である。Y₁は、演芸、スポーツ及び音楽に関する興行の企画、実施等を目的とする株式会社である。Y₂は、不動産業に携わっている者であり、Y₁の設立者であり元代表取締役である。
- [3] Xは、その妻であるAと2人で、本件建物の5階及び6階に居住し、本件建物の他の階の賃料（月額合計105万円）と年金（2か月毎に73566円）を主な収入として生活しており、本件不動産以外には特にめぼしい資産を持っていなかった。
- [4] Aは、当時、糖尿病及び認知症にかかっている、要介護状態にあった。XとAの間には、2人の子供がいるが、いずれもXとは別居しており、Xと会うのは年に1回程度、電話をするのは数か月に1回程度であった。
- [5] Xは、本件売買契約当時まで、本件建物の管理人をしており、平成18年までは、本件建物の賃借人らに対し、毎月の賃料と共に、毎月の電気代及び2か月ごとの水道代を請求して受領していた。しかし、平成19年1月ころから、Xは、本件建物の賃借人らに対し、電気代及び水道代の請求をしなくなった（現在もしていない）。
- [6] 平成19年8月16日、Xは、同年8月16日、病院で、記銘力及び計算力の障害並びに構成障害の認められる中等度ないしやや高度の老人性認知症に罹患していると診断された。
- [7] 本件不動産は査定書において3億2000万円ないし3億9000万円とされている。
- [8] 本件不動産には、本件根抵当権登記のほかに、債務者をXとする平成2年8月4日付けの極度額8000万円、根抵当権者C銀行の根抵当権設定登記が存在し、Cに対する残債務額は約5000万円であった。
- [9] 平成19年6月21日、Xは、Y₁の代理人Dが持参した本件契約書に署名をし、Dに実印を渡して押印させた。本件契約書では、所有権移転、引渡し及び登記手続の日は同日とされ、売買代金は同年8月31日までに5000万円を支払うとされており、また、Xは本件不動産に係る根抵当権設定登記を消除する義務を負わないこととされた。
- [10] Y₁は同日に代金額の一部2500万円をXに支払ったと主張しているが、同日付でXから交付を受けたXの署名捺印のある領収書の金額は5000万円となっていた（訴訟において、その点に関するY₁からの合理的な説明はされていない）。
- [11] Xは、本件不動産の登記済証、Xの印鑑登録証明書、「賃貸人変更に関するご通知」と題する、本件建物の賃借人らに対し、Y₁がXから本件不動産を買い取り、Xの賃貸人たる地位を承継したので、Y₁の指定する口座に賃料等を振り込むよう依頼する旨の書面、委任状等に署名し、Dに実印を押させた上、Dに対してこれを交付した。同日、DがXとY₁を代理して甲の移転登記手続を申請し、登記がされた。
- [12] 平成19年6月21日以降現在に至るまで、Xが、当時有していた銀行預金口座および郵貯センターの貯金口座において、100万円以上の金員が一度に入金されたことはなかった。Xが高額の商品等を購入した形跡は見当たらず、多額の現金を保有してもいない。
- [13] 同年6月28日、Y₂はY₁に3000万円を貸し付けたとして（この契約書や借用証書は提出されていない）、この返還債権を担保するため、甲につき極度額5億円の本件根抵当権を設定し、7月3日に設定登記がされた。
- [14] 同年7月9日、Xが自宅を訪れた介護士に本件売買契約の話をしたところから問題が発覚し、Xは家族と相談した後、本件訴訟を提起した。