

事案の概要

- ・不動産会社 X の代表取締役 A と、元代表取締役で A の父 B がいるところ、本件土地は B の所有である、本件土地上に本件建物を建築し、X が建物の共有持分 10 分の 9 を取得していた。
- ・本件建物について、X から有限会社 Z に対し、売買に基づき、共有者持分全部移転登記がされた。
- ・原告 X は、当時の代表取締役 B が認知症により事理弁識能力を欠いていたのを利用して、X の唯一の資産であった本件建物を取締役らの承認を得ずに売却し、借地権価格の 10 分の 9 に相当する 2 億 4 5 5 2 万円の損害を与えたとして、B の妻らに対して不法行為に基づく損害賠償請求を行った。

## 判例のポイント

- ・ B は老齡性の認知症に罹患し、その程度は、中等度から重度であった。
- ・ しかし、B は、公正証書遺言を作成し、民事調停事件の手続きを行ったり、不動産売買の媒介契約を締結したり、病院の入院に際しても B が同意するなどしている。
- ・ これら複数の手続きに複数の者らに対応し、B の判断能力に疑問が持たれた形跡はなかった。
- ・ 本件売買に際しても、B は、媒介契約書の氏名の齟齬を指摘したり、F 司法書士に買主がどのような会社か、自己が死亡した後の売買代金がどうなるかなどを質問していた。

・Bは、その検査において、見当識、記銘力、注意力及び言語流暢性に障害が認められたものの、理解、計算及び論理は正常域であった。

・Bは、事理弁識に低下はあったものの、それを欠く常況にはなかった。未だ判断能力を保持していたといえ、原告の請求を棄却した。(別途、成年後見手続きにおいて、後見から保佐に手続きを変更していた等の事情もある)

#### 実務における注意点

・本件はあくまで限界事例といえる。

- ・意思能力があるかどうかは、問題となる個々の法律行為ごとにその難易、重大性なども考慮して、行為の結果を正しく認

識していたかどうかということを中心に判断される（平成17年9月29日東京地裁判決）。

- ・複数の手続き、複数の者の関与・証言が決め手と思われる。

- ・意思能力による契約無効とされる事例が増加しており、その影響は大きいので、十分に留意されたい。