

参考資料

暴利行為に関する裁判例の状況

消費者契約法の運用状況に関する検討会 第2回

2014年4月8日 山本敬三（京都大学）

- ・ 暴利行為に関する戦後の裁判例のうち、法律行為の無効を認めたものを取り上げた。
- ・ 出典のうち、WLJPCA という記号が含まれているものは、Westlaw Japan のデータベースによっている。

1. 非事業者間契約に関すると考えられる裁判例

【A1】東京地判昭和42年3月28日判タ208号183頁

・ Xは、Yから500万円を借り入れ、そのための担保としてX所有の土地・建物に抵当権等を設定した後、Yに残債務を返済するために、その土地・建物の一部をAに売却し、その代金をもってYに残債務を支払い、抵当権の抹消を求めたところ、Yに対して730万円の債権を有し、Yからその土地・建物の登記について必要書類を取得していたBが、Xに対し、BのYに対する債務を引き受けなければ抵当権等の抹消登記手続に協力しないといわれたため、Aへの所有権移転債務の履行に窮したXが、これに応じて、借受元金に加えて205万円の債務を負うこととしたケース

・ Xには何らかの不履行の事実はないにもかかわらずYらの不当な行為により作出された窮状にYらが乗じたのであるから、その主観的良俗違反は強度なものであり、また、Xにとって何らの対価もなくただ205万円の余分な債務負担を余儀なくさせてまったく対価のないところに205万円もの債務を負担させたものであり、基本となる対価の存在する通常の場合に比して、その対価関係の不当性は極めて強いとして、本件の合意は、暴利行為であり、民法90条により無効であるとした。

【A2】大阪地判平成9年8月27日判タ967号161頁

・ Xが、X所有の土地建物をAに320万円で売却する旨の契約を締結した際に、隣地所有者Yとの間で境界を確定した上、測量実測図面を作成して交付することとし、Xが債務を履行しないときは、違約金640万円を支払う旨を合意したが、Yは、Xとの間で以前にいさかひがあったことから、Xに対して境界確認書に対する押印を拒否したため、これに窮したXがYに対しいわゆる判付料として320万円を支払ったというケース

・ 320万円という金額は、境界確認書への署名捺印に対する謝礼の趣旨としてはもとより、Yが感情を害した事情について謝罪し、よって紛争を解決する趣旨を考慮しても著しく高額であって、その目的と対比すると権衡を失っていると評価せざるをえないとし、XはYから境界確認書に押印してもらえなければAに対し違約金640万円を支払わなければならないというXの立場を熟知し、Xの右窮状に乗じて、その対応を窺いながら、和解金の引き上げを図った上、320万円の支払を受けたという事情が認められるこ

とから、本件和解金のうち、20万円を越える部分については、その支払の合理的根拠を見出しがたく、公序良俗に反し無効であるとした。

## 2. 事業者間契約に関すると考えられる裁判例

### 【B 1】東京地判昭和 34 年 6 月 25 日判タ 96 号 43 頁

・ X は Y（宗教法人？）に昭和31年12月31日に115万円を貸し付けるにあたり、契約時に50万円を交付するが、昭和32年1月7日までに、Yが土地上の倉庫等を撤去し、宅地に地目変換の手續を了した上でその管理をXに移し、その売却処分に関する代理権限をXに付与することとし、Yが期限までにこの債務を履行すれば残金65万円を交付するが、Yが期限までに履行しないときは違約金100万円と1日あたり5000円の遅延損害金（年36割）を支払うことを合意したが、Yは期限までに債務を履行することができなかったことから、XがYに貸付金の返還と違約金等の支払を求めたケース

・ Yは知人から年内にぜひ50万円だけでも貸してやってくれと懇請され、その結果大晦日も押し詰まって契約が締結されたことからみれば、XがYの代表者の窮状に乗じたことは否定できないとし、このように債務者の窮状に乗じ履行の公算が極めて少ない債務を前提としてその不履行に対して過大な違約罰を約定した本件契約の条項は、公序良俗に反する事項を目的とする意思表示というべきであって無効であるとした。

### 【B 2】名古屋高判昭和 45 年 1 月 30 日下民 21 卷 1・2 号 155 頁

・ Yはレコード会社Xとの間で準専属契約（期間1年、準専属料月2000円、Yの得た総収入は6万円程度で未払分あり）を結んだが、Yが素人のど自慢番組に出演したため、XはYに対し、違反の場合につき500万円の違約金を支払う旨の定めに基づき、その支払いを求めた。

・ Yは、Xの歌手としての知名度も著しく低く、したがってXの契約金、準専属料、出演料等も低く格付けされていたにもかかわらず、本件準専属契約上の契約違反行為による違約金500万円は、一般的に見て著しく高額と考えられるのみならず、XにおけるYの準専属歌手としての立場や待遇、さらに他社における違約金の額等と対比して甚しく権衡を失し、暴利行為と断ぜざるをえないとした。

### 【B 3】東京高判昭和 53 年 7 月 18 日判時 900 号 69 頁

・ 兼業農家であるYは、Aに欺かれて、Aとの間で畑を建築材料置き場として使用することを目的とする賃貸借契約を締結したが、まもなくAに不審を抱き、契約を解除して畑の返還を受けようとしたが、すでに賃借権を処分した旨のAの言にしたがい、これを買取ったというXからその返還を受けるべく交渉したものの、その返還を受けられないばかりでなく、さらに別の畑と山林についても、より負担の大きい普通建物の所有を目的とし転貸条項の存する賃借権を設定する等の契約の締結を余儀なくされ、しかもそ

の賃料は周辺の土地の半額程度であり、通常授受される権利金も支払われなかったというケース

・ Yは無知と評するほかになく、XおよびAの言動は、Yの無知、弱みにつけ入り、Yを畏怖、困惑させるに足りるものであり、Xは社会的に著しく不相当な利得を得たものというべきであるから、XY間の賃貸借契約は、社会的妥当性を欠き、公序良俗に反する無効な法律行為といわなければならないとした。

#### 【B4】東京地判昭和59年10月25日判時1165号119頁

・ 信用組合Yは、資金繰りに追われていた会社経営者Xに対し、YのAに対する不良債権144万円の債務引受けを条件として500万円を貸し付け、Xは直ちに144万円の支払を受けたが、その後、Aに対する債権を回収することができなかつたため、XがYとの契約の効力を争ったケース

・ YがXに対しAの債務を引き受けることを条件にした貸付けを申し出たのは、Xが自ら経営する会社の資金繰りに窮していることに乗じて、本来、金融機関たるYとして自らなすべきAに対する不良債権回収の手間を省くと同時に未回収による危険を免れようとしたものであり、しかも、Y自身は、Xに対する貸付額については担保権を設定してその回収を確保した上、契約上の貸付額に対する約定利息を取得しようとしたものであって（実質貸付額を基準に考えれば、実質的に利息制限法所定の制限を超えた利息を取得することになる）、その結果において妥当でないばかりでなく、その手段、目的に応じて正当な金融取引の慣行上是認しがたいことに鑑みると、本件引受契約は民法90条に照らし効力を有しえないとした。

#### 【B5】東京地判昭和59年11月12日金商728号31頁

・ A（東宝株式会社）は、Yとの間で、Bを賃貸人とし、Yを賃借人とする店舗の賃借権を4億1000万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、代金は最初の2ヶ月は1000万円、その後は毎月1900万円の割賦で支払うことを約定したが、その後、Aが6484万円余りを支払ったものの、それ以後の割賦金の支払を怠つたため、YがAとの賃貸借契約を解除したことから、AがYに支払済み代金の返還を求めた（Aが破産したことから破産管財人Xが請求した）ところ、Yが契約を解除した場合は、支払済みの代金はAからYへの経営委託契約にもとづく経営委託料にあてる旨の約定があることを理由にその返還を拒絶したというケース

・ 本件割賦金は1ヶ月平均で1782万円余りであり、客観的には店舗の1ヶ月あたり営業利益よりも1000万円以上の高額であり、通常の委託料は営業利益の範囲内の額で営業利益よりは少額であると考えられること等を勘案すれば、本件特約は、割賦代金と委託料との対価的均衡を著しく欠くものでAにとって酷に過ぎると言うべきであるし、Aが右特約締結に至ったのはYの代理人の真実に反する説明に基づくもので、Yは資料の交付すら求めないAの軽率さに乗じて本件特約を締結したものであることをも総合すれば、同特約は公序良俗に反し無効であるとした。

**【B6】神戸地洲本支判平成 16 年 10 月 26 日 2004WLJPCA10266002**

・ X は、資金繰りに窮し、貸金業者 A との間で約 2 ヶ月の間に 3 回にわたり、130 万円、140 万円、150 万円を借り入れた際に、Y との間で保証委託契約を締結し、各貸付につき、32 万 5000 円（25%）、39 万 2000 円（28%）、42 万円（28%）の保証料を支払ったが、その後倒産にいたり、契約は無効だとして、保証料の返還を請求したケース

・ 本件各保証契約の各保証料は、X が早晚資金繰りに困って事実上倒産ないし破産するであろうことを予測しつつ、それまでの間に、そのような借主である X の窮状につけ込んで、X が、倒産等を防ぐために必死で準備するであろう資金を搾られるだけ貪り採ろうという目的で決定されたものと考え、客観的にみて、一見して以上に高率であると認められること、および、上記の事情を踏まえれば、Y には主観的にも社会的に不相当な暴利を貪るとの意図が推認されることからみて、本件各保証契約は、暴利行為として公序良俗に違反する行為であって無効であるとした。

**【B7】東京地判平成 17 年 9 月 27 日判時 1932 号 99 頁**

・ 資金繰りに窮した X らは、暴力団員 A の紹介で、Y から 1500 万円を借り入れ、その所有する建物を譲渡担保に供したが、その際、利息を月 5% とし 6 ヶ月分の利息として 450 万円を天引きされたほか（実質年利は 94% を超えることになる）、その後返済に窮したことから、150 万円を支払えば返済期限を 1 ヶ月猶予すると言われて、さらに 150 万円を支払った（実質年利は 189% を超えることになる）というケース

・ 本件消費貸借の利率は、現実の受領額に基づいて算出すると、出資法により処罰される年 109.5% の高金利を超過するものであり、名目貸付額に基づいて算出してもそれに近い高金利であること、Y が貸付時に X らに交付した契約書には現実の利率とは異なる低い利率が記載されているのみならず、Y は高金利による天引きの事実を否認してその事実を隠蔽しようとしていること、当初の返済期日を過ぎた後に要求した金利の利率は、現実の受領額はもとより名目額に基づいて算出しても出資法の規制金利を超過するものであり、しかも、Y はその受領の際に領収証を発行せず、受領の事実も否認して違法な高金利を取得した事実を隠蔽しようとしていること、Y の使者ないし補助者として暴力団関係者が関与していることを総合すると、本件消費貸借は、X らの無知に乗じて違法に暴利を得ようとするものであり、公序良俗に反するものとして無効というべきであるとした。

**【B8】名古屋地判平成 21 年 10 月 23 日判タ 1333 号 170 頁**

・ Y は、その経営する会社 A の事業の運転資金を必要としていたことから、Y から利息を月 2 割として 100 万円を借り受け、その後 40 万円を返済したにとどまることから、X が Y に対し本件貸付金等の返還を求めたところ、Y は、本件利息約定は出資法 5 条 1 項が

定める高金利規制に違反する極めて悪質なものであり、法的知識の欠如したXの窮状に乗じて不当な利益を得ようとしたものであること等を理由としてその支払を拒絶したケース

・ Xがおこなった本件利息約定は、年にすると240%の割合となるものであり、出資法5条1項の定める年利109.5%の2倍を超える極めて違法性の高い犯罪行為であり、Yは、当時、経済的に窮迫していたか、かりにそうでなかったとすれば、軽率ないし無経験のため本件消費貸借契約をおこなったものと考えられ、Xも、このようなYの状況を認識して、これに乗じて違法な高金利によって利益を得ようとしたものと推認されるところとして、本件利息約定は暴利行為として公序良俗に違反するとした。

#### 【B9】東京地判平成22年3月30日2010WLJPCA03308020

・ XがYから店舗の内装工事を請け負ったところ、漏水事故が発生したことから、XY間で、Yに4000万円の損害が生じたことを理由として、請負残代金を2500万円の支払をもって精算する旨の合意がされたが、実際にはYに生じた損害は730万円余りだったというケース

・ XY間の精算合意は、漏水事故によってYに生じた損害を填補させるため、Y主張の損害の内訳の詳細およびその的確な裏付け資料の提示なく結ばれたものであり、Y主張の損害額は明らかに過大であって、対価的に著しく不均衡な不合理な内容であるといわざるをえないことにかんがみると、Xからの請負代金支払の要請があったことを奇貨として、Xの窮迫に乗じて結ばれたものであり、Yに生じた実損害額を超える部分については、YのXに対する優越的地位を利用した暴利行為であって、民法90条により無効であるとした。

#### 【B10】大阪地判平成22年5月25日判時2092号106頁

・ Aは、フランチャイズ事業を展開するYから、Yが発注する店舗施工工事を継続して受注していたが、Yの事業展開が拡大し、受注量が急速に増えてからは（Aの全受注件数の9割を超える）、工事内容や請負代金額を決定しないまま、着手金や中間金の支払もないまま着工し、工事完成引渡し後、請負代金額の査定を経て初めて請負代金額が支払われていたほか、施工段階で基本工事以外の追加工事がされているか否かにかかわらず、査定の段階で基本工事の坪単価に坪数を乗じるなどの方法で算定した金額をもとに減額がおこなわれ、原価を下回る代金額への減額合意に応じることを余儀なくされていたというケース

・ 本件各合意のうち、少なくとも、合理性があると思料される査定額の8割を下回る部分については、Aが支出した原価にも満たない金額であるということができ、Yは、自らが優越的地位にあり、Aが従属的地位にあることを利用して不当に利益を取得するために本件各減額合意をなしたものといわざるをえず、本件各減額合意は、少なくとも上記の限度で公序良俗に反し、無効であるとした。

**【B 1 1】東京地判平成 23 年 1 月 19 日金商 1383 号 51 頁**

- ・ X が Y2らと投資事業の組合契約を締結して会社 Y1 の役員となって Y1 の株式を保有していたが、X が組合を脱退することになり、Y1 の持ち株を Y2らに 465 万円で売却する旨の売買契約は、X のうつ病状態で締結されたものであり、不当に安価であるから公序良俗に反し無効であるとして、株主権確認請求等をしたケース
- ・ X は、契約当時、中程度のうつ病に罹患しており、判断力や集中力等が低下していて、正常な判断ができない状態にあり、そのため、10億円の価値のある Y1 の株式 93 株を、その 200 分の 1 以下の価格である 465 万円で売却したものであって、Y2らも、X が軽率な判断をしていることを認識していながら、それに乗じて、上記のような著しく不合理な内容の売買契約を締結したものと認められるとして、本件売買契約は、暴利行為にあたり、公序良俗に反して無効というべきであるとした。

**3. 事業者・消費者間契約に関すると考えられる裁判例**

**【C 1】名古屋地判昭和 58 年 3 月 31 日判時 1081 号 104 頁**

- ・ X が、その子 A の難聴の治療のため、僧侶 Y の療術（加持祈祷）を 2 年 3 ヶ月の間に 700 回以上受けさせ、その対価として 589 万 6000 円を支払ったが、治癒しなかったため、Y に対して損害賠償請求と不当利得返還請求をしたケース
- ・ X をはじめその家族は、医師から見放された A の難聴を治すため、いわば藁をも掴みたい心境にあったのに対し、Y は過去に難病を治癒させた例のあることを引き合いに出し、A の難聴も治癒できる旨を言明して、X を契約締結に誘引し、2 年 3 ヶ月の間、A の難聴は一向に回復の兆しがなかったのに、再三直ると繰り返し、合計 737 回にわたり A をほとんど毎日のように通わせて加持祈祷を継続し、1 回 8000 円による合計 589 万 6000 円という高額な料金を取得したものであって、以上のような事情の下では、Y に対し右料金全額の利得をそのまま認めるのは著しく不当であり、社会一般の秩序に照らし是認できる範囲を超えているとして、最初の 1 年間の分を超える 518 万 8000 円について Y の取得を認めるのは公序良俗に反し、契約はその限度で無効であるとした。

**【C 2】津簡判昭和 62 年 11 月 17 日判タ 661 号 117 頁**

- ・ X は、利殖のため不動産会社 A から北海道洞爺湖付近の原野を坪当たり 3 万円で買受けて所有していたが、その後、不動産会社 Y の社員 B から、当該土地を坪当たり 9 万円で転売することを斡旋する、測量費として 105 万円かかるとの話を持ち掛けられ、その一部として 55 万円を支払ったというケース。
- ・ Y の側の一連の行為は、当該土地の価格等についての X の無知に乗じ、商業道徳を著しく逸脱した方法によつて暴利を博する行為であり、公序良俗に反して無効であるとした。

**【C 3】神戸地判平成 15 年 7 月 24 日 2003WLJPCA07249003**

・ X は、Y との間で、ステーキハウスの営業をおこなうことを目的としてフランチャイズ契約を締結し、加盟金として800万円を支払ったが、Y が立地調査や売上げ予測等もおこなっていないことなどから出店の意思を失い、Y に対し加盟金の返還を求めたところ、Y は、加盟金はいかなる事由によっても返還しないという特約があることを理由に返還を拒絶したというケース

・ 加盟金は、Y の商号・商標の使用許諾料および開業準備費用としての性質を有するが、本件においては、商号・商標の使用許諾料および営業許諾料をあわせても800万円に相当する価値があるとはどうも認められない上に、Y は開業準備費用も支出していないのであるから、本件加盟金800万円は著しく対価性を欠き、高額にすぎると認められ、その返還を一切認めないという本件加盟金不返還特約は、暴利行為であって公序良俗に違反し無効というべきであるとして、200万円を超える限度で不当利得返還請求を認めた。

**【C 4】宮崎地判平成 15 年 11 月 28 日 2003WLJPCA11286001**

・ 日掛金融業を営むY の従業員A らが、X に対し、その弟B の借り入れた30万円について、連帯保証人になるように執拗に要求し、私生活上の平穏を侵害して、連帯保証契約の締結を余儀なくしたから、同契約は公序良俗に反するなどして無効であるとして、その債務の不存在の確認等を求めたケース

・ B は、Y との契約書に記載していた住所と違っていただけから脅迫的な言動を受け、さらに真実はそうでないにもかかわらず、B が連帯保証している債務が270万円あるとして、直ちに支払うよう求められたため、猶予を乞うと、保証人をつけるように言われ、午後9時すぎごろに、B の姉X 宅にA らとともに赴き、翌日の午前零時過ぎまで居残り、A らに連れ回されて畏怖していたB が泣きながら土下座してX に保証を依頼したため、X は、B を助けるためには自分が保証人になるしかないと考えて本件連帯保証契約を締結したことから、X は、B を介し、A らの社会的相当性を逸脱するのみならず、犯罪をも構成する言動によって間接的に心理的圧迫を受け、自由な意思決定ができない状態に陥った上で、本件連帯保証契約を締結したものであること、B を介在し、このような事態になることはA らも十分認識できたのみならず、むしろこれを意図していたことすら窺えることから、その締結過程におけるA らの行為が社会的相当性を著しく逸脱するものとして公序良俗に違反するものであって、無効というべきであるとした。

**【C 5】大阪高判平成 16 年 7 月 30 日 2004WLJPCA07306001**

・ Y が、易学に興味を持って訪れたX に、改名により子供のけがや病気などの不幸を免れ、ペンネームを付け、印鑑を購入することで「運勢が良くなる」ことを強調して易学受講契約等を締結させ、138万円3000円を支出させたケース

・ Y は、易学に興味を持って訪れたX に対し、易学の説明冊子等をろくに見せることも

なく、易の説明もしないで、費用が高額であるのに驚いて帰りかけたXを引き留め、Xを困惑させて易学受講契約を締結させたほか、夫を亡くし、子供が家を出て心の支えを失い精神的に不安定な状態にあったXにおいて、夫の死のほかに、この先息子や娘までケガや病気などの不幸が起こってはあまりにつらいと思わせるなどした上、Xが動揺し、かつ、改名、印鑑の購入やYの祈祷が必要である等の暗示にかかったことを奇貨として、本件付随契約が結ばれたとして、以上の勧誘の方法およびその態様、契約締結の経緯、契約締結直後の本件付随契約締結の事情、契約内容としての易学受講料が異常に高額であること、Xの真情などを併せ考慮すると、本件易学受講契約は、著しく不正な勧誘行為によって、不当に暴利を得る目的をもっておこなわれたものというべきであって、暴利行為として公序良俗に反し無効であるとした。

**【C6】【14】【9】徳島地判平成19年2月28日2007WLJPCA02286002**

・肝性脳症に伴う精神神経障害を発症していた可能性のあるAが、Y1との間で18ヶ月の間に合計約5978万7728円の着物・アクセサリ一等を購入する売買契約を締結し、同売買契約につきY2らとの間で立替払契約を締結し、立替金を支払ったことについて、Y2がAの相続人Xらに対し立替金残額の支払を求め、XらがY1・Y2に対し既払金相当額の支払を求めたケース

・主治医が、Aは肝性脳症に伴う精神神経障害を発症していた可能性がある」と判断していることに照らすと、Aが上記のような浪費行為をするについては、上記の病気の影響があったものと推認するのが相当であり、Aが全く正常な精神状態で本件取引をおこなったということとはできないとした上で、本件取引の期間、Aの職業、資力、年齢等やこれに対するY1Y2の認識内容に照らすと、本件取引においては、遅くとも、Y1Y2とAとの取引総額が2000万円を超えた時点より後においては、Y1Y2は、Aとの取引量が過量販売に当たるものとして、以後の販売ないし与信取引を差し控えるべき信義則上の義務があったというべきであり、Aが客観的には精神神経障害の影響の下に本件の浪費行為をおこなったと認められることを併せ考慮するならば、少なくとも、この時期以降の取引は公序良俗に反するものとして無効となるとした。

**【C7】大阪地判平成20年1月30日判時2013号94頁**

・Y1が、加盟店契約を締結する信販会社Y2から立替払を受けて利益を得る目的で、Y1の従業員Xに対して、使用者という優越的地位を利用して、売上ノルマを設定し、また制服として着物着用を義務づけ、Xの支払能力を超える立替払契約（残債務がXの年収額の1.5倍を超える）を締結させた上で着物等を購入させたというケース

・本件各売買とこれに伴う立替払契約に基づく立替金債務が極めて過大であり、Xの資力等に照らして到底支払不能であったこと、そのような事態を引き起こした原因がY1の営業方針にあった上、Y1もXの実情を十分認識して、売上目標の達成を徹底して求めていたという事情を総合すると、本件売買に至らせたY1の行為は、売上向上や売上目標の達成のために、Xの従順な人柄を利用し、Xに対し、自社商品を購入することを



事実上強要したものというべきであり、その結果、Yは、従業員であるXの過大な債務負担のもとで会社としての利益を得たということが出来る。Xは、すでに残債務額が293万4400円あり、上記各契約の締結により立替払契約の残債務額が300万円を超え、各月の返済額も8万円を超え、向こう1年以上にわたって各月の返済額が月平均の給与の半分を超える状態に至ることとなったのであり、その後の本件売買によって、さらにその状況は著しく悪化し、残債務もXの年収額の1.5倍を超えるようになっている。そうすると、本件売買は、Xの支払能力を超えるものであっていずれも公序良俗に反して無効であるというべきであるとした。

**【C8】東京地判平成20年6月19日判タ1314号256頁**

・ 弁護士Yに対して土地甲・乙の譲渡に関する事務等を依頼してその弁護士報酬として3516万1500円を支払ったXが、相当な報酬額を超える支払は民法90条により無効であると主張して、不当利得の返還等を請求したケース

・ 甲の売却に伴って東京都からXに支払われた4億3227万951円や乙の競売代金である1億2400万円をYの交渉によって得られた経済的利益とみて報酬額を算定することは相当ではなく、Yの請求した報酬額は高額に過ぎるとみられることのほか、Yが、Xに報酬を請求するにあたり、金額の具体的な算出根拠を説明せず、かえってXと特別な財産上の利害関係のあるYの親族の利益に偏しているとの疑惑を招く行為に及んでいることを考慮すれば、XのYに対する報酬の支払は、暴利行為として無効であるとした。

**【C9】大阪高判平成21年8月25日判時2073号36頁**

・ Xは、認知症と妹の死をきっかけとする長期間の不安状態のために事理弁識能力が著しく低下し、周囲から孤立しがちで、一見して異常さを感じるほど極めて不潔な生活状況にあったが、親切にされると迎合的な対応をする傾向があったことを利用して、Yが、Xの所有する土地（適正価格6670万円）を3930万円で売却させ、所有権移転登記を経由したというケース

・ Xは、認知症と妹の死をきっかけとする長期間の不安状態のために事理弁識能力のために事理弁識能力が著しく低下しており、かつ、Xに受容的な態度を取る他人から言われるがままに、自己に有利不利を問わず、迎合的に行動する傾向があり、周囲から孤立しがちな生活状況の中で、Yが実質的に被用者として活用していたAらから親切にされ、迎合的な対応をする状態にあったこと、Aらは、これらのことを知悉して十分に利用しながら、Xを本件売買締結に誘い込んだこと、Yの代表者は、Xがそのような事理弁識能力に限界がある状態であったことを、本件売買契約がおこなわれた際のXの風体、様子から目の前で確認して認識していたと推認されるとし、本件土地の収益性、Xの客観的な経済状態からは、Xにとって本件売買をする必要性・合理性はまったくなかっただけでなく、客観的に適正な価格の6割にも満たない売買価格の点で、Xに一方向的に不利なものであったこと、長年にわたり不動産業を営むYの代表者は、それらのことを十分に認識し尽くし、ただちに転売して確実に大きな差益を取得することができると

踏んだ上で本件売買を締結したと推認できることもできるとして、本件売買は、Xの判断能力の低い状態に乗じてなされた、Xにとって客観的な必要性のまったくない（むしろXに不利かつ有害な）取引といえるから、公序良俗に反し無効であるとした。

**【C10】奈良地判平成22年7月9日消費者法ニュース86号129頁**

・高齢のXがYから7年7ヶ月間にわたって計3600万円分の着物・宝石などを購入していたことにつき、いわゆる過量販売・次々販売であって、公序良俗に反する無効な売買契約であるとして不当利得の返還等を請求したケース

・本件売買は、Yにおいて、財産の管理能力が痴呆症のため低下しているXに対して、これを知りながら、個人的に親しい友人関係にあるかのように思い込ませ、これを利用し、X自身の強い希望や必要のない商品を大量に購入させ、その結果Xの老後に充てられるべき流動資産をほとんど使ってしまったものであり、このような売買は、その客観的状況において、通常の商取引の範囲を超えるものであり、民法の公序良俗に反するとしたが、そのような評価ができるのは、Xが高齢であるのみならず、その財産管理能力において明らかに減退した状態であることを知ることができた時点以降の取引についてのみであるとして、その時点以降の売買に基づきYに支払われた売買代金（1391万290円）につき、同売買が無効であるとして不当利得返還請求をすることができるとした。

**【C11】東京地判平成24年5月24日2012WLJPCA05248008**

・不動産会社Y1の従業員Y2は、86歳の独居老人であるXに突然電話をかけ、X所有の不動産の相場が少なくとも700万円を超えることを十分に認識しながら、時価の約2割にしかならない150万円での売買の合意をさせ、その後初対面でいきなり売買契約書の作成から登記申請手続および代金決済まで完了させたというケース

・Y1は、Xに電話をかける前から、本件不動産の時価相当額が少なくとも固定資産評価額を超える700万円以上の価値があることを知りながら、所有権取得の登記が古く夫の死亡による相続登記もされた女性名義の不動産であって、所有者である高齢の女性が不動産相場に疎いことを予期しつつ、突然電話をかけて時価を著しく下回る150万円での売却を持ちかけ、その電話で直ちに売買契約の合意と決済手順までも決めてしまい、その後、初対面でありながら担当者と司法書士を派遣して売買契約書を作成して即日決済を完了させ、不動産相場に疎い高齢者の無知ないし判断力の乏しさを利用して不動産を時価を著しく下回る価格で買い取り、不当な利益を得るために本件売買契約を締結したとして、本件売買契約は、Y1が高齢者の無知を利用して不当な利益を得ることを目的とした暴利行為というべきであり、民法90条により無効とされるとした。