

第 3 問

総まくり 32 頁以下、論証

集 23 頁以下

(事案)

甲土地の付近に新幹線駅ができるとの噂があり、それを信じていた甲土地の所有者 B は、A に対して、甲土地の付近に新幹線駅ができるから甲土地の価値は将来的に 1 億円まで上がると力説し、甲土地を 7 0 0 0 万円で購入するように持ち掛けた。

A は、B の説明を信じ、それなら甲土地を 7 0 0 0 万円で購入したいと返答し、B との間で甲土地を 7 0 0 0 万円で購入する旨の契約を締結し、代金 7 0 0 0 万円で B に支払った。

後日、甲土地の付近に新幹線駅ができるというのは単なる噂であり、真実ではないことが判明した。

なお、B は、土地を多数所有する資産家であり、土地に関する取引の経験が豊富であったのに対し、A にとっては、今回の売買が初めての不動産取引であった。

(設問)

A は、B から代金 7 0 0 0 万円を取り戻したいと考えている。A の B に対する代金 7 0 0 0 万円の返還請求が認められるかについて、理由を付して結論を述べなさい。

なお、A は B から甲土地の明け渡しや所有権移転登記を受けていないものとする。また、債務不履行責任については言及しなくてよいものとする。

(参考答案)

1. Aは、錯誤による意思表示の取消し(95条1項)により甲土地の売買契約が遡及的に無効になる(121条)と主張して、これにより発生する原状回復請求権(121条の2第1項)を行使して代金7000万円の返還を請求することが考えられる。
2. まず、Aは、甲土地を代金7000万円で購入するという効果意思に基づき、Bとの間で甲土地を代金7000万円で購入する旨の契約を締結することにより甲土地を代金7000万円で購入するという表示行為をしたのだから、効果意思と表示行為の間の不一致はなく、「意思表示に対応する意思を欠く錯誤」(95条1項1号)は認められない。もっとも、Aは、甲土地の付近に新幹線駅ができるから甲土地の価値は将来的に1億円まで上がるからという動機に基づいて上記の効果意思を形成したところ、実際には甲土地の付近に新幹線駅ができるという事実はなかったため、「表意者が法律行為の基礎とした事情についてその認識が真実に反する錯誤」(95条1項2号)たる動機の錯誤がある。
3. 次に、改正民法95条2項の趣旨は、本来は表意者が引き受けるべき動機の誤りの危険を相手方に引き受けさせるためには動機の表示に加えて法律行為の内容化も必要であるとする改正前民法下の判例法理の明文化にある。そこで、「表意者が法律行為の基礎とした」「事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていた」については、「表意者が法律行為の基礎とした事情」が表示を通じて相手方の了承を得ることで法律行為の内容となったことを意味すると解すべきである。

Aは、Bから甲土地の付近に新幹線駅ができるから甲土地の価値は将来的に1億円まで上がると力説され、それなら甲土地7000万円で購入したいとBに返答したのだから、Aの動機がBに対して表示されていたといえる。

確かに、購入する土地の付近に新幹線駅ができるかどうかは、土地の売買契約の当事者が通常関心を持つような事柄であるとはいえない。しかし、Aの上記動機が形成されたのは、Bはその旨を力説したからである。しかも、錯誤に陥ったAは今回の売買が初めての不動産取引であったのに対し、相手方であるBは、土地を多数所有する資産家であり土地に関する取引の経験が豊富な者である。そのため、表示されたAの動機を意思表示の内容とすることにつきBの了承があり、Aの動機が甲土地の売買契約の内容となったというべきであるから、Aの動機が「法律行為の基礎とされていることが表示されていた」といえる。

4. 「錯誤が…重要なものである」(95条1項柱書)とは、①その点につき錯誤がなければ表意者は意思表示をしなかったであろ

うこと（主観的因果性）と、②通常人を基準としても意思表示をしなかったであろうこと（客観的重要性）を内容とする。

A は、B から甲土地の付近に新幹線駅ができるから甲土地の価値は将来的に 1 億円まで上がると力説され、それなら甲土地を 7000 万円で購入したいと考えたのだから、上記動機について錯誤がなければ甲土地を 7000 万円で購入する旨の契約を締結していなかったといえる（①）。また、新幹線駅ができれば付近の土地の価格が上昇するのは常識であるから、通常人を基準としても、上記動機について錯誤がなければ甲土地を 7000 万円で購入する旨の契約を締結しなかったといえる（②）。したがって、A の「錯誤が…重要なものである」といえる。

5. 「重大な過失」（95 条 3 項柱書）は、普通人に期待される注意を著しく欠いていることをいう。

確かに、A は、甲土地の付近に新幹線駅ができるか否かについて何らの調査・確認をしていないため、錯誤に陥ったことについて過失があったという余地がある。しかし、A は今回の売買が初めての不動産取引であったのに対し、間違った説明により A を錯誤に陥らせた B が土地を多数所有する資産家であり土地に関する取引の経験が豊富な者だったことを踏まえると、A が普通人に期待される注意を著しく欠いていたとはいえない。したがって、A には「重大な過失」はない。

6. よって、A の錯誤取消しの主張が認められ、これにより原状回復請求権が発生するから、代金 7000 万円の返還請求が認められる。
以上

第 4 問

総まく 36 頁以下、論証集

25 頁以下

(事案)

A は、B から騙されて、実際には 3 0 0 0 万円の価値を有する甲建物が 1 0 0 0 万円の価値しか有しないと勘違いし、B との間で、甲建物を代金 1 0 0 0 万円で売買する旨の契約を締結し、B に対する引渡しを終えた。

その後、B は、C に対して、甲建物を代金 3 0 0 0 万円で売却し、引渡しも終えた。

なお、甲建物の登記名義は A のままである。

(設問)

B に騙されたことに気が付いた A は、C に対して、B の詐欺を理由として A B 間の売買契約を取り消して甲建物の明渡しを求めたいと考えている。A の C に対する甲建物の明渡請求が認められるかについて、理由を付して結論を述べなさい。

(参考答案)

1. A は、C に対して、詐欺による意思表示の取消し（96 条 1 項）により甲建物の売買契約が遡及的に無効になる（121 条）ため甲建物の所有権が A に復帰したと主張して、甲建物の所有権に基づく返還請求権として甲建物の明渡しを請求することが考えられる。

所有権に基づく返還請求権の要件は、①請求者が当該物の所有権を有することと、②相手方が当該物を現在占有していることの 2 つである。

C は、B から甲建物の引渡しを受け、現在、甲建物を占有している（②）。問題は、A が甲建物の所有権を有するかである（①）。

2. C は、A の所有権を否定するために、甲建物は元々 A の所有に属していたが、A は AB 間の売買契約（555 条）により甲建物の所有権を喪失したと主張する。これに対し、A は、AB 間の売買契約は B の詐欺を理由として取り消した（96 条 1 項）と主張する。

A は、B から騙されて、実際には 3000 万円の価値を有する甲建物が 1000 万円の価値しか有しないと勘違いし、B との間で、甲建物を代金 1000 万円で売買する旨の契約を締結したのだから、「詐欺…による意思表示」をしたといえる。したがって、A は、B の詐欺を理由として AB 間の売買契約を取り消すことができる。

3. A による詐欺取消しが認められる結果、甲建物の売買契約が遡及的に無効になり（121 条）、甲建物の所有権が A に復帰するのが原則である。そうすると、①の要件も満たされ、A の請求が認められるはずである。

4. これに対し、C は、自分は「善意でかつ過失がない第三者」（96 条 3 項）として保護されると主張する。

（1）96 条 3 項の趣旨は、取消しの遡及効から第三者を保護することで取引の安全を確保することにある。そこで、「第三者」は、取消し前に、詐欺により形成された法律関係を基礎として新たな法律上の利害関係を有するに至った者をいうと解する。

C は、A による詐欺取消しの前に、B の詐欺により形成された AB 間の甲建物の売買契約による B の甲建物の所有権取得を基礎として、B との間で甲建物の売買契約を締結することで、AB 間の売買契約の有効・無効について新たな法律上の利害関係を有するに至った第三者であるから、96 条 3 項の「第三者」に当たる。

（2）C は、AB 間の売買契約が B の詐欺によるものであることを知らなかったのだから、「善意」である。また、C は、B の詐欺

総まくり 36 頁 [論点 1]、

論証集 25 頁 [論点 1]

の事実について何らの調査・確認もしていないが、Bの詐欺を窺わせるような事情がなかったのだから、Bの詐欺の事実について調査・確認する義務を負わない。そうすると、Cは、何らの調査・確認をしていなくても、「過失がない」といえる。

- (3) 甲建物の登記名義がAのままであるから、Cは甲建物の所有権移転登記を備えていない。そこで、96条3項の「第三者」として保護されるための登記の要否が問題となる。

善意・無過失の第三者との関係では詐欺による意思表示が有効と扱われる結果、権利が順次移転したことになるから、被欺罔者と善意・無過失の第三者とは、前主と後主の関係に立ち、二重譲渡のような対抗関係には立たない。そこで、96条3項の「第三者」として保護されるためには、対抗要件としての登記(177条)は不要であると解する。

また、被欺罔者にも少なからず帰責性があるのだから、権利保護資格要件としての登記も不要と解する。

したがって、Cは、登記なくして96条3項の「第三者」として保護される。

- (4) Cは、96条3項の「第三者」として保護されるため、AB間の売買契約の取消しを対抗されないから、甲建物の所有権を取得できる。その結果、AはCとの関係では甲建物の所有権を失っていることになる。したがって、Aは甲建物の所有権を有しない(①)。

5. よって、AのCに対する請求は認められない。

以上

総まくり 37 頁 [論点 2]、

論証集 25 頁 [論点 2]

総まくり 37 頁 [論点 3]、

論証集 25 頁 [論点 3]

第 5 問

総まくり 38 頁以下、論証

集 26 頁以下

(事案)

A は、B から騙されて、実際には 3 0 0 0 万円の価値を有する甲建物が 1 0 0 0 万円の価値しか有しないと勘違いし、B との間で、甲建物を代金 1 0 0 0 万円で売買する旨の契約を締結し、B に対する引渡し及び所有権移転登記手続を終えた。

その後、B に騙されたことに気が付いた A は、B に対して、B の詐欺を理由として A B 間の売買契約を取り消すと主張した。

ところが、B は、C に対して、事情を秘した上で、甲建物を代金 3 0 0 0 万円で売却し、C に対する引渡し及び所有権移転登記手続を終えた。

(設問)

A は、C に対して、B の詐欺を理由として A B 間の売買契約を取り消したとして甲建物の明渡しを求めることができるか。理由を付して結論を述べなさい。

なお、所有権移転登記の抹消登記手続については、言及しなくてよいものとする。

(参考答案)

1. A は、C に対して、詐欺による意思表示の取消し（96 条 1 項）により甲建物の売買契約が遡及的に無効になる（121 条）ため甲建物の所有権が A に復帰したと主張して、甲建物の所有権に基づく返還請求権として、甲建物の明渡しを請求することが考えられる。

所有権に基づく返還請求権の要件は、①請求者が当該物の所有権を有することと、②相手方が当該物を現在占有していることの 2 つである。

C は、B から甲建物の引渡しを受け、現在、甲建物を占有している（②）。問題は、A が甲建物の所有権を有するかである（①）。

2. C は、A の所有権を否定するために、甲建物は元々 A の所有に属していたが、A は AB 間の売買契約（555 条）により甲建物の所有権を喪失したと主張する。これに対し、A は、AB 間の売買契約は B の詐欺を理由として取り消した（96 条 1 項）と主張する。

A は、B から騙されて、実際には 3000 万円の価値を有する甲建物が 1000 万円の価値しか有しないと勘違いし、B との間で、甲建物を代金 1000 万円で売買する旨の契約を締結したのだから、「詐欺…による意思表示」をしたといえる。したがって、A は、B の詐欺を理由として AB 間の売買契約を取り消すことができる。

3. A による詐欺取消しが認められる結果、甲建物の売買契約が遡及的に無効になり（121 条）、甲建物の所有権が A に復帰するのが原則である。そうすると、①の要件も満たされ、A の請求が認められるはずである。

4. これに対し、C は、自分は 96 条 3 項の「第三者」として保護されると主張する。

しかし、96 条 3 項の趣旨は取消しの遡及効から第三者を保護することで取引の安全を確保することにあるため、同条 3 項の「第三者」は取消し前に利害関係を有するに至った者に限られると解すべきである。

C は、A が詐欺取消しの主張をした後に、B との間で甲建物の売買契約を締結しているため、取消し前に利害関係を有するに至った者ではなく、96 条 3 項の「第三者」に当たらない。

したがって、C の上記主張は認められない。

5. もっとも、取消後の第三者が常に保護されないのでは、取引安全が害される。そこで、取消後の第三者を保護するための理論構成が問題となる。

取消しによる遡及的無効も法的擬制にすぎず、取り消しうる意

総まくり 36 頁 [論点 1]、
論証集 25 頁 [論点 1]

総まくり 38 頁 [論点 7]、
論証集 26 頁 [論点 7]

思表示は取り消されるまでは有効であるから、現実には、取消時点で、観念的には被欺罔者への復歸的物権変動が生じ、欺罔者を起点とした二重譲渡がなされたものと構成できる。そこで、取消後の第三者と被欺罔者の関係は、対抗問題（177条、178条）として捉えられると解する。

「第三者」（177条）であるCは、甲建物の所有権移転登記を具備したことにより甲建物の所有権を確定的に取得し、これによりAの所有権が否定される。したがって、Aは甲建物の所有権を有しない（①）。

6. よって、AのCに対する請求は認められない。 以上

