

令和 5 年度法律文書錬成講座問題（民法）

次の【事実】を前提として、〔設問 1〕および〔設問 2〕に答えなさい。

【事実】

1. A は、多数の土地を所有し、それらを他人に賃貸していた。B は、そのうちの一筆の土地甲を建物所有目的で A から賃借し、同地上に老朽化した建物乙を所有していた。
2. 2023 年初頭、A は、納税のため、上記の各所有地を賃借人らに底地価格で分割譲渡し始めた。そこで、B が、同年 2 月、A に対し甲の売渡を申し入れたところ、A は、「甲を売り渡すことに基本的に異存はないが、価格その他の条件を交渉したい。他の譲渡交渉が立て込んでいるので、4 月以降に話合いの席を持ちたい」と回答した。
3. これを受けて B は、当時家族と共に住むための住宅の建設用地を探していた C に、甲は現在 A の所有地であるが、まもなく B が譲り受ける見込みであると説明したうえで、甲の購入を持ち掛けた。C は、この B の申し出を快諾した。そこで、B と C は、2023 年 3 月 1 日、B が C に甲を 3000 万円で売る旨の契約を締結した。その際、両名は、B が乙を収去したうえで、2023 年 4 月 28 日までに内金 2000 万円と引換えに甲の引渡しを行うこと、また、A と B との間での所有権移転登記手續が完了した後、速やかに残金 1000 万円と引換えに B から C への所有権移転登記手續を行うことを取り決めた。
4. B は、同年 3 月中に乙の収去を終え、同年 4 月 3 日、2000 万円の支払と引換えに甲を C に引き渡した。
5. 同月 5 日、A と B との間で甲の売却交渉が行われた。その席で A は、B に対し、C に甲を売却し、これを引き渡したことは契約違反に当たるとして、A・B 間の甲の賃貸借契約を解除する旨を通知し、甲を買い受けたのであれば、更地価格である 4000 万円を支払うよう主張した。これに対し、B は、賃貸借契約の解除については異議を述べることなく、従前の借地関係などを理由に 2000 万円での買取りを打診したが、A は、これに応じなかった。その後も B が C への売却価格 3000 万円よりも低い価格に拘ったため、価格について折り合わないまま時間が経過した。

〔設問 1〕

上記の【事実】1～5 に加え、次の【事実】があったとする。

【事実】

6. 2026 年 4 月、C は、既に甲の上に自宅丙を建築し居住していたところ、A・B 間の交渉が一向に進展しないことから、このままでは A から甲の明渡しを求められるかもしれないと危惧し、A との直接交渉に乗り出した。その結果、同年 4 月 20 日、A・C 間で、A が C に甲を 3500 万円（当時の時価）で売る旨の契約が締結され、同日中に代金全額の支払と引換えに所有権移転登記手續が行われた。

問) 2026 年 4 月 25 日、C は、B に対し、B・C 間の甲の売買契約を解除する旨を通知し、既払代金 2000 万円の返還を請求するとともに、損害賠償として、C が A に支払った代金との差額 1500 万円の支払を請求した。これらの請求が認められるかを、それぞれ論じなさい。なお、利息については、検討を要しない。

〔設問 2〕

上記の【事実】1～5に加え、次の【事実】があったとする。

【事実】

7. 2026 年 4 月、甲の時価は、2800 万円まで下落していた。そこで、A は、時価よりも高く甲を売却しようと考えた。

問) 2026 年 4 月 10 日、A は、C に対し、B・C 間の甲の売買を追認する旨を通知したうえで、所有権移転登記手続と引換えに残代金 1000 万円を直接 A に支払うよう請求した。この請求が認められるかを論じなさい。

以上

【出題の趣旨】

本問は、他人物売買に関する複数の重要問題を扱うものである。事実関係は、代表的な判例である最判昭和 41・9・8 民集 20 - 7 - 1325 [百選Ⅱ 43] を参考にした。

〔設問 1〕では、売主の権利移転義務の履行不能を理由とする解除および填補賠償請求の可否が問われている。解除については、C が A から甲を直接取得したことが、債権者の帰責事由（543 条）に該当しないかを検討する必要がある。損害賠償については、B の帰責事由（415 条 1 項ただし書）の有無を、上記判例を踏まえつつ、B・C 間の契約に照らして評価することが求められる。

〔設問 2〕では、目的物所有者による他人物売買の追認の効力が問われている。事案を異にするが（他人物の販売委託契約の事案）、最判平成 23・10・18 民集 65 - 7 - 2899 [百選Ⅰ 34] の法理が、他人物売買にも当てはまる。同判例を踏まえた論述が求められる。

【採点基準】

〔設問 1〕 40 点

一 既払代金の返還請求 20 点

(1) 解除の根拠規定（542 条 1 項 1 号）に基づき、以下の請求原因を適切に挙げている。 2 点×4

- ① B・C 間における甲の売買契約の成立
- ② C が B に①契約に基づき 2000 万円を支払ったこと
- ③ B の権利移転義務（561 条）の全部履行不能
- ④ 解除の意思表示

(2) 上記③につき、C が A から甲を直接買い受けたことにより、B の債務が履行不能となったことを、適切に認定している。 4 点

(3) B の抗弁として、C の帰責事由（543 条）が考えられることを指摘している。 2 点

(4) B の履行不能が C の帰責事由によるものであるかを、事実関係に即して適切に論じている。 6 点

※ B が長期間 A との交渉をまとめることができなかったこと、また、既に丙を建築して居住していた C には、甲の明渡しを回避する必要があったことを考慮すると、C が A から甲を直接取得したことは、C の帰責事由に該当しないものと評価できる。

二 損害賠償請求 20 点

(1) C が履行に代わる損害賠償（填補賠償）を請求していることを指摘し、根拠規定として 415 条 2 項（1 号）も挙げている。 2 点

(2) 以下の請求原因を適切に挙げている。 2 点×4

- ① B・C 間における甲の売買契約の成立
- ② B の権利移転義務の履行不能
- ③ 損害の発生とその額（代替取引に要した追加費用 1500 万円）
- ④ ②と③の因果関係

(3) B の抗弁として、B に帰責事由がなかったこと（415 条 1 項ただし書）を主張する可能性を指摘している。 2 点

(4) B の帰責事由の有無を、契約の趣旨および事実関係に即して、適切に論じている。

- ① 「契約……に照らして」という条文に鑑み、B の帰責事由の評価基準を B・C 間の契約に基づき

考察している。 3点

※ 売主の権利移転義務は、一般に、結果債務であり、不可抗力によらない限り免責されないと言われるが、本問のように、買主が他人物売買であることを認識していた場合には、買主も権利を取得できないリスクを一部引き受けていたものと評価することができる。そのような場合には、売主の義務は、権利を移転するために相当の努力を尽くすことにあるものと考えられる。相当の努力を尽くしたと言えれば、売主の帰責事由は否定される。

※ Bの責めに帰することができない事由＝不可抗力としている場合 1点

- ② Aにおよそ売却意思がなければ、Bには帰責事由（上記の努力義務に対する違反）がなかったものと評価できるところ、Aの売却意思の有無を事実関係に即して認定している。 2点

※ AがBに4000万円を提示したことが、暗に売らない意思を示していると受け取られるかもしれない。しかしながら、Aは、当初から売却自体を拒絶しておらず、最終的にはCに売却している。したがって、Aには、更地価格であれば売却する意思があったものと評価できる。

- ③ Bが甲を取得するために相当の努力を尽くしたかを、事実関係に即して評価している。 3点

※ Bは、Cへの売却価格よりも安い価格で甲を購入しようとしていた。このような交渉態度では、Bは、相当の努力を尽くしたとはいえない。

〔設問2〕10点

- (1) 所有者が他人物売買を追認しても、当該契約上の地位が所有者に移転し、契約上の債権債務が所有者に帰属することはない、との結論を述べている。 5点
- (2) その理由として、契約に基づく債権債務が所有者に帰属するならば、他人物買主が同売主に対して有していた抗弁を主張することができなくなるなど、買主に不測の不利益を与えることを挙げている。 5点