

第1 設問1について?

1 XはYに対して、所有権に基づきXY間の2012年5月締結の売買契約（以下「本件売買契約」とする）を原因とする甲土地所有権移転登記の抹消登記手続を請求することが考えられる。

かかる請求が認められるためには、①Xが甲土地の所有権を有しており、②Yが甲土地所有権移転登記を経由していることが必要である。

(1) まずXは1998年に甲土地を取得しており、また、少なくとも2012年5月時点までは甲土地所有権を有していた点については権利自白（民訴179条）が成立する。

またXY間で本件売買契約を原因とする甲土地所有権移転登記がなされたことは登記簿より顕著な事実であるといえる。

よってXの上記請求権は発生していると解される。

(2) これに対しYは、意思主義（176条）より、本件売買契約締結のみにより甲土地所有権はXからYに移転していることから、Xは甲土地所有権を喪失しているとして、所有権喪失の抗弁を提出することが考えられる。

(3) これに対してXは再抗弁として、本件売買契約は錯誤により無効であると主張することが考えられ、本件売買契約の成否が問題となる。

ア まずXは本件売買契約書の目的を甲土地の管理契約確認書であると誤信しており、「表意者が法律行為の基礎とした事情についての認識が真実に反する」場合に当たるといえる。

しかし本件においてXはAの代読を信じ、自ら契約内容を確認しておらず、重大な過失があるといえる。

よってXは本件売買契約について錯誤を理由とする取消しを主張することはできないと解される。

95Ⅲ①? 詐欺の場合との関係or?

イ 次にXは、本件売買契約はAによる詐欺によるものであるとして、その取消しを主張することが考えられる。

→ 詐欺に当たるXには3555の表意者があたらない? (松浦)

これにつき、詐欺が成立するには、①欺罔行為の存在、②欺罔者に故意があること、③欺罔行為と意思表示の間に因果関係があること、が必要である。

これを本件についてみると、AはXに対し本件売買契約書を甲土地管理の管理契約確認書であるとして表意者たるXを欺いているといえる（①充足）。さらにAはYと通じて、契約書を差し出せばAに代読させ、それを信じるという状況にXがあることを知りつつ、本件売買契約書に締結させており、Xを錯誤に陥らせようとする故意と、本件契約書を管理契約確認書であると誤信させることにより、契約の意思表示をさせる故意を有している（②充足）。そしてAの欺罔行為とXの意思表示の間には因果関係があるといえる（③充足）。

よってXは詐欺取消を主張できる。また、Yは上述の通りAと通じていたので、善意無過失の第三者ということとはできない。

ウ したがって、Xは本件売買契約を取り消すことができる結果、本件売買契約は遡及的に消滅する。

(4) よって Y の上記所有権喪失の抗弁は認められず、その結果、X の上記請求権は認められる。

94条
← 類推

2 X は Z に対して、所有権に基づき 2012 年 8 月に YZ 間で締結された甲土地売買契約を原因とする所有権移転登記の抹消登記手続を請求することが考えられる。

かかる請求が認められるためには、上述のように①X が甲土地所有権を有しており、②Z が甲土地所有権移転登記を具備していることが必要である。

(1) これにつき、上述の通り本件売買契約を取り消すことのできる結果 Y は遡及的に無権利者となり、Z の抗弁がない限り、X には所有権が帰属しており (①充足)、Z が所有権移転登記を具備している (②充足) こととなるので、X には上記請求権が発生しているようにも思われる。

①② YZ 両者の認められ

(2) そこで Z はたとえ Y が遡及的に無権利者となとしても、自己が A による詐欺を知らなかったことから 96 条 3 項の「第三者」に当たるとして、本件売買契約の取消しを自己に主張できないとすることが考えられる。

(3) これに対し X は、Z は Y との売買契約において Y の売却代金をかなり割安であると感じているにもかかわらず、Y にそのことを聞きただすなど、取りうる手段があったにも関わらず漫然と 3000 万円という低廉な価額で Y との取引に入っており、無過失ではないと主張することが考えられる。

111条

(4) そこで Z は、たとえ自己が 96 条 3 項の「第三者」に該当しないとしても、Y のもとには甲土地所有権移転登記が経由されており、虚偽の意思表示に類似した権利の外形があったことから、その外形を信じて取引に入った自己は 94 条 2 項の「第三者」に該当し、本件売買契約については善意であるので保護されると主張することが考えられる。

94 条 2 項類推適用は通謀による虚偽の意思表示同様、不実の登記などにより当事者が作出する意図のなかった権利の存在が外部に示されている場合、本人の帰責性の大きさから 94 条 2 項直接適用の事案と同視して、その虚偽の権利を信じた者の取引の安全を保障するものである。

これを本件についてみると、Z は Y が甲土地所有権移転登記を経由していたことで当時甲土地所有権は Y に帰属すると信じ、Y との取引に入っている。したがって、Z は 94 条 2 項の「第三者」に該当するようにも思われる。

しかし本件において X は A に登記済証などを渡しているものの、甲土地所有権移転の代理権などを与えたものではなく、また X が意図的に上記外形を作出したものでもないことから、その帰責性は 94 条 2 項直接適用の類型ほど大きくない。そこで 94 条 2 項の「第三者」には 110 条も類推適用し、善意のみならず無過失も要求されると解される。

これを本件についてみると、上述の通り Z には過失が認められるのであるから、Z は「第三者」に該当する。

よって、Z の上記抗弁は認められない。

(5) 以上より、X の上記請求は認められる。

第2 設問2について

1 本問においてはXA間で代理権の授与があったといえるところ、Aは授与された代理権の範囲を超えて本件売買契約を締結しているので、その効果がXに帰属するかが問題となる。

(1) まず授与された代理権を超えた法律行為をした場合、それは無権代理となりその効果は本人に及ばない。しかし、第三者がその越権部分も代理権に含まれていると信じて取引に入った場合、その第三者の取引の安全を図るべく、当該第三者が善意無過失である場合には保護される(110条)。

これを本件についてみると、XはAに基本代理権として甲土地の駐車場についての管理権限を与えていたといえるところ、AはYに甲土地を売却しており、権限逸脱の代理権行使であるといえる。

(2) そしてYはAを唆し、甲土地を売却させているので、Aが権限逸脱していたことを知っており、110条の言う「第三者」には該当しない。

しかしZは、AがXから与えられた権限を越えて本件売買契約を締結したことは知らなかったといえるので、「第三者」に該当するといえる。

2 したがって、XはYに対して上記請求をすることができるが、Zに対してはすることができないと解される。