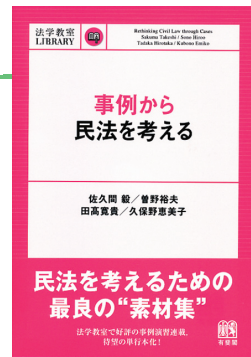


事例から民法を考える

佐久間 毅 = 曾野裕夫 = 田高寛貴 = 久保野恵美子

2014年4月刊/438頁/本体3000円+税
A5判/並製



編集担当者から 本書は、本誌367号から390号に連載しました「事例から考える民法」をまとめたものです。帯には「素材集」と入れました。少し違和感を覚える読者もいらっしゃるかもしれませんが、連載時から「読者に『自ら考える』ことを求める。そのために、問題に先駆けて論点に分かるようにはしない。また、問題だけでなく解説も考えるための素材と位置づける」というコンセプトから執筆がされており、本書は、単に事例問題集とは言い切れません。本書には、解答例は付いていませんし、難易度を示す★もなく、解答目安時間の記載もありません。突き放されているように感じる読者もいらっしゃると思いますが、それらに縛られず先入観なく、自ら考え抜くための素材として、本書の事例と解説を存分に活用していただければと思います。とは言え、読者の学習の進度に合わせた利用のために、事例の掲載順を民法の体系に沿って並べ直し、また巻末には民法典の体系と事例で取り上げる論点の対応表、事例索引などを付けてありますのでどうぞご安心を。(鈴木)

Point!

P

解説前に、主な論点を一覧するCHECK POINT欄を新設することで考える素材がより充実。

18

2 「その土地、誰にも売ってません。」

●事例
X (2013年11月の時点で80歳)は、妻 (同78歳)とともに長年理髪店を営んでいたが、2008年に白内障を患ったのを機に店をたたみ、以後、年額約80万円の国民年金と1998年に取得した甲土地を月極駐車場として賃貸して得られる賃料 (月額10万円) により生計を立て、不足するときは預金 (約1000万円) を取り崩していた。謙事に不安を覚えるようになったXは、近所に住み親身に面倒を見てくれる親Aに (X夫妻に子孫なかった)、2010年夏頃から甲土地の登記簿証、実印、預金通帳、旅行届出印を預けていた。

【説明1】 Xは、Aに、甲土地の登記簿証等を預けた頃から、甲土地にかかる駐車場契約の管理をゆだねているY不動産会社 (Bが従業員を2名雇って営んでいた) との連絡と預金の管理を任せていた。
2012年5月に、Xは、Yが社内事務のため管理契約確認書の作成への協力を求めてきていたとAから聞かれ、Aの求めに応じて書類に署名し、Aから渡された実印を押捺した。この書類は、Xを売主、Yを買主とする甲土地の売買契約書であった。また、Aが、変人関係にあるBに渡され、Xは目が見えなくなったAに代読させ、それを信じるという状況を利用して、Xに署名捺印させたものだった。その後まもなく、甲土地につきこの売買を原因とするX名義からY名義への所有権移転登記がされた。契約書において売買代金額は400万円とされているが、この売買はAとBが経費不償に陥ったYに甲土地を譲り渡すようとして仕組んだものであったため、代金の支払はされていない。

2012年8月に、YとZの間で代金額を3000万円とする甲土地の売買契約が締結され、これを原因とするY名義からZ名義への所有権移転登記がされた。Zは、障害のある子を持ち、その将来の生活資金確保の目的での売買をしていた。また、売買代金額をかなり不安感じていたが、資金調達の必要から早く処分したいためというBの説明を信じていた。

20

●CHECK POINT

- 意思表示の成立要件
- 錯誤による意思表示の無効
- 詐欺による意思表示の取消し
- 代理による契約の効果の本人への帰属
- 94条2項類推適用

●解説

I はじめに

(1) 【説明1】・【説明2】のいずれにおいても、Xは、Y・Zに対して、所有権に基づく妨害排除請求の一種としての抹消登記手続請求を求めている。これらの請求は、Xが甲土地を1998年に取得したこと、X名義からY名義、Y名義からZ名義への所有権移転登記が順次されたことという問題文に現れた事実から成り立つ。そこで焦点は、Y・Zの側からXの請求を妨げる事由が存在するか否かにある。

(2) 【説明1】では、Y・Zは、X・Y間での甲土地の売買によるXの所有権喪失により争うと考えられる。ここでは、Xが契約書であるとの認識なく契約書に署名したことをもって売買契約の成立が認められるかが、まず問題になる。

この売買契約の成立が認められる場合には、Xは錯誤無効 (96条本文) を主張して争うだろう。この主張が成り立つならば、Yとの関係ではXの請求が認められることになる。それに対し、Zとの関係では、錯誤無効につき96条3項の類推適用があるか否かが問題になる。96条3項の類推適用はされないとする場合には、無権利者からの善意 (無過失) の不動産取得者を保護する法理である94条2項類推適用法理が働くか否かが問題になる。

X・Y間の売買契約の成立が否定される場合には、Yは甲土地につき無権利であり、Zはその無権利のYからの譲受人となる。したがって、Zが94条2