

第 1 編

權利關係

◎ 第2章 意思表示

第1節 詐欺

- 1 A所有の土地について、AがBに、BがCに売り渡し、AからBへ、BからCへそれぞれ所有権移転登記がなされた。Cが移転登記を受ける際に、AB間の売買契約がBの詐欺に基づくものであることを知らなかった場合で、当該登記の後にAによりAB間の売買契約が取り消されたとき、Cは、Aに対して土地の所有権の取得を対抗できる。(96-5①)
- 2 Aが、Bの欺罔行為によって、A所有の建物をCに売却する契約をした。Cが当該建物を、詐欺について善意のDに転売して所有権移転登記を済ませても、Aは詐欺による取消しをして、Dから建物の返還を求めることができる。(02-1④)
- 3 A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された。Bは、第三者であるCから甲土地がリゾート開発される地域内になるとだまされて売買契約を締結した場合、AがCによる詐欺の事実を知っていたとしても、Bは本件売買契約を詐欺に理由に取り消すことはできない。(11-1②)
- 4 AはA所有の甲土地をBに売却した。AがBの詐欺を理由に甲土地の売却の意思表示を取り消しても、取消しより前にBが甲土地をDに売却し、Dが所有権移転登記を備えた場合には、DがBの詐欺の事実を知っていたか否かにかかわらず、AはDに対して甲土地の所有権を主張することができない。(16-3②)

第2節 強迫

- 1 A所有の甲土地についてのAB間の売買契約において、Aが第三者Cの強迫によりBとの間で売買契約を締結した場合、Bがその強迫の事実を知っていたか否かにかかわらず、AはAB間の売買契約に関する意思表示を取り消すことができる。(07-1③)
- 2 所有権がAからBに移転している旨が登記されている甲土地の売買契約について、FはBとの間で売買契約を締結して所有権移転登記をしたが、その後AはBの強迫を理由にAB間の売買契約を取り消した場合、FがBによる強迫を知っていたときに限り、Aは所有者であることをFに対して主張できる。(08-2④)
- 3 A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された。BがEに甲土地を転売した後、AがBの強迫を理由にAB間の売買契約を取り消した場合、EがBによる強迫につき知らなかったときであっても、AはEから甲土地を取り戻すことができる。(11-1④)

第2章 意思表示

第1節 詐欺

- **詐欺による取消しを、善意の第三者に対抗することはできない。**それゆえ、Aは善意のCに詐欺による取消しを対抗することはできない。したがって、CはAに対して土地の所有権を対抗できる。「第三者Cが、だまされたAに対して土地の所有権を対抗できるかどうか」という問い方になっている点に注意。
- × 本問は、Aが第三者BにだまされてCと売買契約を締結しており、いわゆる第三者による詐欺に該当する。**第三者による詐欺は、相手方が悪意でなければ取り消すことができない。**したがって、Aは、相手方Cが善意の場合は当該売買契約を取り消すことができない。また、仮にCが悪意でAが当該売買契約を取り消せたとしても、**詐欺による取消しを、善意の第三者に対抗できないので**、第三者Dが善意である本肢では、AがDに取消しを対抗することはできない。したがって、いずれにせよ、AがDに建物の返還を求めることはできない。
- × **第三者による詐欺は、相手方が悪意の場合にのみ取り消すことができる。**したがって、相手方Aが、第三者Cによる詐欺の事実を知っていたのであれば、Bは売買契約を取り消すことができる。
- × **詐欺を理由とした意思表示の取消しは、善意の第三者には対抗できないが、悪意の第三者には対抗できる。**この点は、第三者が登記を備えているかどうかにかかわらず、したがって、Aによる詐欺を理由とした意思表示の取消し前に甲土地を取得したDが所有権移転登記を備えていたとしても、Dが詐欺の事実を知っていたときは、AはDに甲土地の所有権を主張できる。

第2節 強迫

- **第三者による強迫は、相手方が善意の場合でも取り消すことができる。**したがって、相手方Bが第三者Cの強迫の事実を知っていたか否かにかかわらず、AはAB間の売買契約に関する意思表示を取り消すことができる。
- × **強迫による取消しは、善意の第三者に対抗することができる。**したがって、第三者FがBによる強迫を知らなかった場合でも、Aは、強迫による取消しをFに対抗でき、所有者であることをFに対して主張できる。
- **強迫による取消しは、善意の第三者に対抗することができる。**したがって、第三者EがBによる強迫を知らなかったときであっても、AはEから甲土地を取り戻すことができる。

第3節 虚偽表示

- 1 AとBは、A所有の土地について、所有権を移転する意思がないのに通謀して売買契約を締結し、Bの名義に移転登記をした。Bがこの土地をDに売却し、所有権移転登記をした場合で、DがAB間の契約の事情を知らなかったことについて過失があるときは、Aは、Dに対してこの土地の所有権を主張することができる。(95-4②)
- 2 Aが、債権者の差押えを免れるため、Bと通謀して、A所有地をBに仮装譲渡する契約をした。BがAから所有権移転登記を受けていた場合でもAは、Bに対して、AB間の契約の無効を主張することができる。(00-4①)
- 3 所有権がAからBに移転している旨が登記されている甲土地の売買契約について、DはBとの間で売買契約を締結したが、AB間の所有権移転登記はAとBが通じてした仮装の売買契約に基づくものであった場合、DがAB間の売買契約が仮装であることを知らず、知らないことに無過失であっても、Dが所有権移転登記を備えていなければ、Aは所有者であることをDに対して主張できる。(08-2②)
- 4 AがBから甲土地を購入したところ、甲土地の所有者を名のるCがAに対して連絡してきた。Cは債権者の追及を逃れるために売買契約の実態はないのに登記だけBに移し、Bがそれに乗じてAとの間で売買契約を締結した場合には、CB間の売買契約が存在しない以上、Aは所有権を主張することができない。(10-4④)
- 5 Aが所有する甲土地につき、AとBが通謀の上で売買契約を仮装し、AからBに所有権移転登記がなされた場合に、B名義の甲土地を差し押さえたBの債権者Cは、虚偽表示の無効を対抗することができない「善意の第三者」の「第三者」にあたる。(12-1①)
- 6 Aが所有する甲土地につき、AとBが通謀の上で売買契約を仮装し、AからBに所有権移転登記がなされた場合に、Bが甲土地の所有権を有しているものと信じてBに対して金銭を貸し付けたCは、虚偽表示の無効を対抗することができない「善意の第三者」の「第三者」にあたる。
(12-1③)
- 7 Aは、その所有する甲土地を譲渡する意思がないのに、Bと通謀して、Aを売主、Bを買主とする甲土地の仮装の売買契約を締結した。この場合において、善意のCがBから甲土地を買受けた場合、Cがまだ登記を備えていなくても、AはAB間の売買契約の無効をCに主張することができない。(15-2①)

第3節 虚偽表示

- 1 × **虚偽表示による無効は、善意の第三者に対抗することができない。この点は、善意の第三者に過失があっても同様である。**したがってAは、AB間の契約の事情を知らなかったことについて過失があるDに対して、虚偽表示による無効を対抗することができず、Dに対してこの土地の所有権を主張することはできない。
- 2 ○ Aが、Bと通謀して、A所有地をBに仮装譲渡する契約は、虚偽表示にあたる。**虚偽表示による契約は、無効となる。**したがって、AはBに対して、AB間の契約の無効を主張することができる。BがAから所有権移転登記を受けていたことは、結論に影響しない。
- 3 × **虚偽表示による無効は、善意の第三者に対抗することができない。この点は、善意の第三者が所有権移転登記を受けていないときでも同様である。**したがって、Aは虚偽表示による無効を、AB間の売買契約が仮装であることを知らないDに対抗することはできない。それゆえ、Aは所有者であることをDに対して主張することはできない。
- 4 × 本問は、土地がC→B→Aと移転した事例である。そして、CB間の売買契約は虚偽表示にあたり、Aは第三者にあたるが、**虚偽表示による無効は、善意の第三者に対抗できない。**したがって、Aが、CB間の売買契約が虚偽表示であることを知らなければ、Cは、虚偽表示の無効をAに対抗することができず、その場合、Aは所有権を主張することができる。
- 5 ○ 判例によると、虚偽表示による無効を対抗することができない「善意の第三者」の「第三者」とは、**当事者以外の者で、虚偽表示が有効であることを前提に新たな利害関係を有するに至った者**を意味する。本問のCは、AB間の虚偽の売買契約（虚偽表示）が有効であることを前提に、B名義となった甲土地について差押えを行っている。したがって、Cは、AB間の売買契約が有効であることを前提に、新たな利害関係を有するに至ったといえる。よって、Cは「第三者」に該当する。
- 6 × 問5の解説でも述べたとおり、「第三者」とは、**当事者以外の者で、虚偽表示が有効であることを前提に新たな利害関係を有するに至った者**を意味する。本問のCは、AB間の虚偽の売買契約（虚偽表示）が有効であることを前提に、Bが甲土地の所有権を有しているものと信じてBに金銭を貸し付けているが、それだけでは「利害関係」とまではいえない。つまり、問5のように、**虚偽表示の目的物である甲土地に対して差押えを行った者（差押債権者）は「第三者」にあたるが、虚偽表示の目的物の譲受人（B）の単なる債権者は「第三者」にあたらないのである。**よって、Cは「第三者」に該当しない。
- 7 ○ **虚偽表示による無効は、善意の第三者に対抗することができない。この点は、第三者の登記の有無を問わない。**したがって、たとえCが登記を備えていなくても、AはAB間の売買契約の無効を善意のCに主張することができない。

- 8 問7の場合において、Bの債権者である善意のCが、甲土地を差し押さえた場合、AはAB間の売買契約の無効をCに主張することができない。(15-2③)
- 9 問7の場合において、土地がBから悪意のCへ、Cから善意のDへと譲渡された場合、AはAB間の売買契約の無効をDに主張することができない。(15-2④)

第4節 心裡留保

- 1 A所有の甲土地についてのAB間の売買契約において、Aは甲土地を「1,000万円で売却する」という意思表示を行ったが当該意思表示はAの真意ではなく、Bもその旨を知っていた。この場合、Bが「1,000万円で購入する」という意思表示をすれば、AB間の売買契約は有効に成立する。(07-1①)

第5節 錯誤

- 1 Aが、Bに住宅用地を売却した。Bが、Aや媒介業者の説明をよく聞き、自分でもよく調べて、これなら住宅が建てられると信じて買ったが、地下に予見できない空洞(古い防空壕)があり、建築するためには著しく巨額の費用が必要であることが判明した場合、Bは、売買契約は錯誤によって無効であると主張できる。(01-2①)
- 2 Aが、Bに住宅用地を売却した。Aが、今なら課税されないと信じていたが、これをBに話さずに売却した場合、後に課税されたとしても、Aは、この売買契約が錯誤によって無効であるとはいえない。(01-2③)
- 3 AがBに対し土地の売却の意思表示をしたが、その意思表示は錯誤によるものであった。錯誤が、売却の意思表示をなすについての動機に関するものであり、それを当該意思表示の内容としてAがBに対して表示した場合であっても、この売却の意思表示が無効となることはない。(05-2②)
- 4 民法第95条本文は、「意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」と定めているが、意思表示をなすに当たり、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない。(09-1①)
- 5 民法第95条本文は、「意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」と定めているが、表意者自身において、その意思表示に瑕疵を認めず、民法第95条に基づく意思表示の無効を主張する意思がない場合は、第三者がその意思表示の無効を主張することはできない。(09-1②)

- 8 ○ **虚偽表示により譲渡された土地を差し押さえた者（差押債権者）は、虚偽表示が有効であることを前提に新たな利害関係を有するに至った者といえ、「第三者」にあたる。**したがって、AはA B間の売買契約の無効を善意のCに主張することができない。
- 9 ○ **虚偽表示による無効は、善意の転得者に対抗することができない。**第三者Cから甲土地を譲渡されたDは「転得者」にあたる。そして、Dが善意である以上、Cが悪意であっても、AはA B間の売買契約の無効を善意のDに主張することができない。

第4節 心裡留保

- 1 × Aは真意と異なる意思表示を行っており、当該意思表示は心裡留保にあたる。心裡留保による意思表示は原則として有効だが、**相手方が表意者の真意を知っている場合は無効となる。**したがってAの意思表示は、相手方BがAの真意を知っている以上、無効である。それゆえ、相手方Bが「1,000万円で購入する」という意思表示をしても、売買契約は有効に成立しない。

第5節 錯誤

- 1 ○ **錯誤による無効を主張するためには、①要素の錯誤があること、②表意者に重大な過失がないことが必要である。**本問のBは、住宅が建てられる土地だと信じて買ったが、住宅を建築するためには著しく巨額に費用が必要であり、「要素の錯誤」があると言える。また、Bは、本件住宅用地の購入にあたって、媒介業者の説明をよく聞き、自分でもよく調べており、「重大な過失」はない。したがって、Bは錯誤による無効を主張できる。
- 2 ○ 本問のAは、課税されないことを動機として住宅用地をBに売却したが、後に課税されており、動機の錯誤にあたる。**動機の錯誤は、動機が相手方に表示されている場合に、無効の主張ができる。**しかし、Aは、動機をBに話さずに住宅用地を売却している。したがって、Aは錯誤を理由として、契約の無効を主張することはできない。
- 3 × **動機の錯誤は、動機が相手方に表示されている場合に、無効の主張ができる。**したがって、AがBに対して動機を表示している本問では、Aは、錯誤による無効を主張できる。
- 4 ○ **錯誤による無効を主張するためには、表意者に重大な過失がないことが必要である。**したがって、表意者に重大な過失があれば、無効を主張することはできない。
- 5 ○ 錯誤による無効は原則として表意者しか主張できないが、**表意者が錯誤を認めている場合は、表意者の債権者が表意者に代位して無効を主張することができる。**しかし、表意者が意思表示に瑕疵（かし）を認めていない場合（＝錯誤を認めていない場合）は、第三者が（表意者に代位して）無効を主張することはできない。

- 6 民法第95条本文は、「意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」と定めているが、意思表示をなすについての動機は、表意者が当該意思表示の内容とし、かつ、その旨を相手方に明示的に表示した場合は、法律行為の要素となる。(09-1③)
- 7 A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された。Bは、甲土地は将来地価が高騰すると勝手に思い込んで売買契約を締結したところ、実際には高騰しなかった場合、動機の錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができる。(11-1①)
- 8 意思表示に法律行為の要素の錯誤があった場合は、表意者は、その意思表示を取り消すことができる旨、民法に規定されている。(13-1①)
- 9 AはA所有の甲土地をBに売却した。AB間の売買契約が、Bの意思表示の動機に錯誤があつて締結されたものである場合、Bが所有権移転登記を備えていても、AはBの錯誤を理由にAB間の売買契約を取り消すことができる。(16-3④)

- 6 ○ 動機の錯誤は、動機が相手方に表示されている場合に無効の主張ができるが、これは、**本来は「法律行為の要素」に含まれない動機が、表意者の表示によって「法律行為の要素」となり、「要素の錯誤」となるからである。**したがって、表意者が動機を相手方に明示的に表示した場合は、動機は法律行為の要素となる。
- 7 × 「地価が高騰する」というのは、Bが甲土地を買う動機に過ぎず、Bには動機の錯誤が認められる。**動機の錯誤は、動機が相手方に表示されている場合にのみ無効の主張ができる。**本問では、Bが動機を相手方に表示したかどうかは明らかではなく、動機の錯誤を理由に無効が主張できるとは限らない。また、仮に動機を相手方に表示していたとしても、無効の主張が認められるのであって、本件売買契約を取り消せるわけではない。
- 8 × **意思表示に法律行為の要素の錯誤があった場合、表意者は、その意思表示の無効を主張できる旨、民法に規定されているが、**取り消すことができるとは規定されていない。
- 9 × **錯誤による意思表示は無効となる。**動機の錯誤の場合も同様である。したがって、「取り消すことができる」としている本肢は誤っている。なお、**錯誤無効を主張できるのは、原則として表意者だけなので、**本問の場合に無効を主張できるのはBだけであり、Aが無効を主張することはできない。本問はその点も誤っている。