

問題

次の事例を読み、設問に答えなさい。

〔事例〕

Aは高級住宅地に所在する土地（以下「本件土地」という。）を所有していたが、既に近隣に自宅を所有していたことから、その使い道に困っていた。その折、友人Bが自宅を建てるために土地を探していることを耳にしたため、Aが本件土地の買取りを持ちかけたところ、Bは是非とも購入したいとして、これに応じた。そこで、A及びBは、Aが本件土地を住宅建設用地として1億円でBに売却することを内容とする売買契約（以下「本件売買契約①」という。）を締結し、AはBに対して本件土地を引き渡すとともに、Bから売買代金として1億円を受領した。

もともと、数日してBは、本件土地は日当たりが良くないように思えたことから、Cに対して、本件土地を住宅建設用地として1億円で転売（以下「本件売買契約②」という。）した。この頃、Bは、ギャンブルにのめり込んでおり、売買代金としてCから受領した1億円をすぐに費消してしまい、現在に至るまで無資力状態に陥っている。

その後、しばらくして、Cが自宅建設のために本件土地の土壤調査を行ったところ、Aの所有当時から本件土地の地中には大量の有毒物質が不法投棄されており、現状のままでは住宅の建設用地とすることは不可能であって、住宅を建設できる状態にするには多額の費用がかかることが判明した。

〔設問〕

CがAに対して、売買代金相当額である1億円の支払を求めることは可能か。以下のB及びCの主張を前提として、Aへの支払請求の法律上の根拠及び当該請求の可否について論じなさい。

【Bの主張】

「本件売買契約①の締結当時、本件土地に有毒物質が埋まっていることを私が知っていたら、Aから本件土地を購入することはなかっただろう。住宅建設用地の売買として売買契約を結んだのだから、私もAも汚染された土地ではないことを前提としていたし、実際に契約書にもそう書いてある。また、本件売買契約②の締結当時、Cも私と同じように住宅建設用地として本件土地を買ったということは、私も分かっていたし、契約書にも住宅建設用地の売買だと書いてある。この時点においても、私は、本件土地に有毒物質が埋まっていることは知らなかった。Cも気の毒だとは思いますが、私としては、今更この話を蒸し返してAとの関係を悪くしたくない。」

【Cの主張】

「本件土地を私に売った本人であるBが無資力である以上、何とかA売買相当額である1億円を支払ってもらいたい。私は住宅を建設するために本件土地を購入したのだから、有毒物質が埋まっていることを知っていれば、本件土地は買わなかった。そのような事情がある以上、本件売買契約②は錯誤で無効になるのではないか。Bとしても本件売買契約①の締結当時、有毒物質が埋まっていることを知っていれば、本件土地を買わなかっただろうから、本件売買契約①も同様に錯誤により無効だと思う。本件売買契約①と②の両契約の錯誤を理由に、Aに

売買代金相当額である1億円の支払を求めることはできないか。Bに対して私が支払った売買代金相当額である1億円をAが支払ってくれるのであれば、Aに対して本件土地を返還するのは構わないし、他に何か損害賠償を求めようとも思っていない。」

解答のポイント

国税専門官民法の問題は、出題意図は不明であるが、近時、出題傾向が目まぐるしく変化しており一定していない。平成26年が不法行為に関する短い事例をベースにした基本問題であったので、平成27年も同様の基本的出題が予想されていた。

ところが、本年は一転して近時の瑕疵の判断基準が問題となった最新判例（最判平22・6・1）の事案を参考にしたと思われる、長文の事例問題となっている。問題文に諸々の誘導はあるものの、誘導に気づいた上で、時間内にテーマを的確に処理するのは容易ではなかったと推測される。このため、問題文を見ただけで民法を選択しなかった者も少なくはなかったと思われる。

本問は、問題文の事例を正確に分析した上で、Bの主張及びCの主張の双方を的確に検討し、両者の主張に言及しながら問題文の指示にしたがった答案を作成することが求められているので、容易ではなかったと思われる。

まず、AC間には契約関係はないので、請求の法律上の根拠は、債権者代位権（423条）と考えられる。問題文にBが無資力状態であることが示されており、この誘導に気づいたかがポイントになると思われる。

次に、債権者代位権が認められるには、本件売買契約①及び②の有効性を検討する必要がある。特に錯誤無効（95条）の主張の可否の検討が本問のメインとなる。その際に、いわゆる動機の錯誤であることに気づいたかも本問のポイントと思われる。

その他に、問題文からは、瑕疵担保責任（570条）の瑕疵の判断時期、第三者による錯誤無効の主張の可否等を検討することになる。これらについては判例が存在するので、判例ベースで論じていけば上位合格答案となると思われる。

解答例

1. Aへの支払請求の法律上の根拠

Cは、Aとは何らの契約関係にないので、契約上の責任は追及できない。そこで、CのBに対する1億円の返還請求権を被保全債権として債権者代位権を根拠に、Cは、Aに対し、1億円の支払請求を検討する必要がある（423条、703条、95条）。その前提としてAB間及びBC間の土地売買契約の有効性を検討することになる。

2. 当該請求の可否

(1) 本件売買契約①の有効性

ア. まず、本件土地が有害物質により汚染されていたことが本件①の目的物に隠れた「瑕疵」があるとして、BはAに対し瑕疵担保責任（570条）を追及できるか。

この点、瑕疵担保責任の「瑕疵」の判断につき、契約当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断されると解される（判例同旨）。

本問では、本件①当時、契約書には汚染された土地でないことを前提としていたし、実際に契約書にもそう書いてある」とあるので、契約締結時の取引観念を斟酌すると土地が汚染されていないことが契約時の取引観念といえる。そこで「瑕疵」に当たるので、瑕疵担保責任（570条）を追及することができる。

イ. 次に、本件①につきBは錯誤無効の主張できるか（95条）

i. まず、Bは有害物質が埋まっていることを知らなかったとあるので、Bには動機に錯誤があるといえる。

そこで、動機に錯誤がある場合にも民法95条の適用があるか。

この点、動機は意思表示の要素となっていないし、相手方は動機を容易に知りえないので、適用を無制限に肯定すると取引の安全を害する。そこで、表意者により動機が相手方に明示又は黙示に表示された場合に限り、動機も意思表示の内容となり、民法95条の「錯誤」の適用があると解する（判例同旨）。

本件①の契約書には、有害物質が埋まっていないことを前提した住宅建設用地であることが明示されているので、Bに動機が明示されている。よって、本件にも、「錯誤」（95条）の適用がある。

ii. 次に、要素の錯誤とは、契約の重要な部分に錯誤があることをいうところ、住宅建設用地に有害物質が埋まっていないことは契約の重要な部分といえるので、要素に錯誤があるといえる。

iii. 最後に、Bが本件①当時、有害物質が埋まっていることを知らなかったとあるので、Bは善意無重過失といえる。以上により、本件①につき、Bの錯誤無効の主張が可能である。

ウ. ところで、Bは、Aに対し、瑕疵担保責任（570条）を追及できる場合でも、錯誤無効（95条）を優先すべきと解される（判例同旨）。

(2) 本件売買契約②の有効性

本件②についてもCの錯誤無効の主張の可否が問題となる。

i. まず、本件②についてもCの動機がBに表示されているといえる。

ii. 次に、住宅用地に有害物質が含まれていないことは本件②についても契約の重要な内容といえるので、要素に錯誤があるといえる。

iii. また、Cも本件②当時、有害物質が埋まっていることを契約時に知らなかった以上、善意無重過失である。よって、本件②についてもCによる錯誤無効（95条）の主張が可能である。CはBに対して売買代金相当額の1億円の支払を求めることができる。

(3) Cによる①の錯誤無効の主張の可否

ところが、Bが無資力状態に陥っており、CのBに対する1億円の支払請求は実効性がない。そこでCは自己の債権の保全のため債権者代位権（423条）を行使できないか。

「今更この話を蒸し返してAとの関係を悪くしたくない。」とあるので、本件①につき、Bが錯誤無効の主張することは期待できない。そこで、本件①の第三者Cが錯誤無効の主張ができるか。

この点、錯誤は表意者保護の制度である以上、無効主張は原則として表意者のみが主張でき、第三者が錯誤無効を主張することは許されない。しかし、第三者に表意者に対する債権保全の必要がある場合で、表意者が錯誤を認めているときには、表意者自ら錯誤無効を主張する意思がなくても、第三者たる債権者は表意者の意思表示の錯誤による無効を主張することが例外的に許されると解する（判例同旨）。

Bは、無資力状態なので、CにおいてBに対する1億円の返還請求権を保全する必要がある。加えて、Bは、本件①当時、有害物質が埋まっていることを知っていれば、本件土地の購入をすることはなかったとあるので、錯誤を認めている。よって、第三者Cは、本件①の錯誤無効を主張することができる。

(4) 結論

Cは、Aに対し、債権者代位権を根拠に、1億円の支払請求をすることができる。

以上

(1,878字)

TAC生はココで解けた！

類似のテーマを扱った問題が専門記述対策（法律系）レジュメ P.288 問題23とP.290 参考問題23-1に掲載

されているので、これらの問題を検討した受講生は何とか最低限の答案は書けたと思われる。瑕疵担保責任に関する判例については、重要判例対策セミナーレジュメ P. 170 （114）に掲載されている。