

体験版は初回講義の8ページ分のみとなります。
続きをご覧になりたい方は、ぜひご受講ください。

http://www.w-seminar.co.jp/shihou/shinshihou_minji.html

I - 1 契約の締結と合意の瑕疵

Keypoints

- 1** 契約を締結し、履行が完了した後になって、契約締結過程に瑕疵があることが判明した場合に、すでに履行した給付の返還を求めるためには、どのような法律構成が考えられるか。

〈結論〉

- ① 錯誤無効構成
- ② 詐欺取消構成
- ③ 消費者契約法 4 条 1 項・2 項による取消
- ④ 瑕疵担保解除構成

- 2** 不動産の売買契約において、眺望の良否にかかわる情報につき、売主は買主に対し何をどこまで伝えるべき義務があると考えられるか。

〈結論〉

本件においては、眺望に関して Y が誤解をしないために必要な情報を伝える義務がある。

〈理由〉

確かに、売買契約締結に向けた交渉において、目的物についての情報収集は、当事者の自己責任に委ねられるのが原則である。

↓

しかし、一定の情報を与えないことにより、相手方の権利を害してしまう場合には、その情報を伝えることが要請される。当該情報が、目的物の価値に決定的な影響を与える場合や、当該情報を知っていれば、買主が契約を締結することは通常あり得ないというような場合には、情報提供が要求される。これは、他者加害禁止原理の要請と言える。

↓

また、売主が専門家、買主が非専門家である場合には、売主に比較的厳格な情報提供義務が課される。非専門家の契約自由を実質的に達成するには、情報格差を埋める必要があり、専門家による取引に対する信頼性を維持するためにも、誠実な情報提供が要求される。

↓

本件において、眺望が良いということが、買主が売買契約を締結する決定的要素となっており、売買契約の内容となっている場合に、売主が情報提供義務を負うのであれば、売主は、眺望に関して、買主が誤解をしないよう、必要な情報を伝えなければならない。

Questions

- (1) X は、Y との契約の無効ないし取消しを理由として、支払済代金 2500 万円の返還を請求できるか。**

〈前提〉

本件で X は不当利得に基づいて 2500 万の返還請求をすることになる。

〔不当利得返還請求の要件〕

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | Y の受益
X Y 間で売買契約の締結 |
| 2 | X の損失
X → Y 売買契約に基づいて 2500 万円交付 |
| 3 | 1 と 2 の因果関係 |
| 4 | 法律上の原因の不存在
<u>X Y 間の売買の無効事由</u> |

- (a) X は、錯誤により契約が無効であると主張することができるか。**

〈結論〉

できる。

ア 本件において、Xにはどのような錯誤があると考えられるか。

〈結論〉

動機の錯誤があると考えられる。

動機の錯誤とは、意思どおりの表示をしているが、その意思の形成過程で思い違いがあり、それに基づいて意思表示を行なったものをいう。

〈理由〉

Xは、甲4の眺めがとても気に入ったので購入したいと考えていた。甲4は同程度のマンションと比べて1割ほど割高になっていたが、それは眺望が優れているからである。「眺望のよい甲4」の売買が契約の内容となっていたといえる。

↓

また、Xは、近隣の空き地乙は国有地であり、公園を造る計画になっているということをAから確認しており、眺望阻害事由がないことを契約締結にあたって前提としていた。

↓

そこで、「眺望阻害事由のない甲4」の売買が契約の内容となっていたといえる。

↓

しかし、実際には、乙地は民間に払い下げられ、高層マンションが建つこととなっており、甲4の眺望が阻害される原因が存在した。

↓

したがって、Xが購入しようとしていた甲4と、実際の甲4とは、異なるものであり、売買契約締結にあたり、Xは、動機の錯誤に陥っていた。

イ Xが錯誤無効を主張するためには、どのような要件が備わる必要があるか

〈結論〉

〔動機錯誤による無効主張の要件事実〕

- | |
|---------------------|
| 1 錯誤の要素性 |
| 2 錯誤によって意思表示がなされたこと |
| 3 動機が表示されたこと（判例） |

3 動機が表示されたことについて

動機の錯誤は、表示錯誤と異なり、相手方から錯誤の存在を判断しにくい。そのため、錯誤無効を認めれば、取引安全を著しく害する。

↓

判例は、原則として動機の錯誤は、民法95条本文の錯誤に該当しないと考えている。

↓

例外として、「動機が表示されて、意思表示の内容となったとき」は、民法95条の適用を認め、意思表示は無効になるとする。

↓

本件において、この要件を備えているかを検討すると、XがAに連絡した際に、「眺めがとても気に入りましたので、甲を購入したいと思います」と言っているので、動機は表示されたと認められるので、要件を備えているといえる。

ウ それに対して、Yは、どのような抗弁をすることができるか。

E1：Xの重過失の評価根拠事実

3月10日の時点で、すでに払い下げの手続が始まっていたことについて、Xはそれを調査して知るに至らなかった。

R1：Xの重過失の評価障害事実

Xは、3月10日に乙の登記を調査したものの、国有地になっていたということ。

〈重過失について〉

重過失とは、錯誤に陥ったことにつき、当該事情の下で通常人に期待される注意を著しく欠いていることをいい、規範的要件の一つである。

規範的要件の場合、評価を直接立証することはできない。そこで、評価に値する事実（評価根拠事実・評価障害事実）を互いに主張立証していくことになる。

〈Xの重過失の有無〉

〈結論〉

否定

〈理由〉

Xは、たんなる私人であって、通常、登記の調査以上のことを期待できない。

↓

よって、Xに重過失はないものと認められる。

(b) Xは詐欺による取消を主張することができるか。

〈結論〉

できる。

〔詐欺取消の要件事実〕

- | |
|--|
| 1 詐欺行為
(1) 欺罔行為
(2) 違法性
(3) 故意
2 詐欺による意思表示
3 取消しの意思表示 |
|--|

1 1 詐欺行為について

(1) 欺罔行為が認められるか

〈結論〉

肯定

〈理由〉

◎Yによる欺罔行為の有無について

たしかに、積極的な欺罔行為は存在しない。

↓

もっとも、3月10日には、Yは、乙の払い下げ手続が始まっている事実を知っていたのに、Xに伝えることはなかった。このことが欺罔行為（沈黙によるもの）に当たる可能性がある。

(2) 欺罔行為に違法性があるか

〈結論〉

肯定

〈理由〉

本来、取引に必要な情報は、当事者が各自の自己責任で収集しなければならない。もっとも、例外的に、情報提供義務（根拠：①他者加害の禁止②専門家の責任）が認められると、Yの沈黙に違法性があることになる。

↓

では、情報提供義務は生じるか。

↓

この点、契約締結時の段階で、国有地売却の手続が始まっていたことをYがXに話さなかっただけでは、Yに情報提供義務違反があったとまではいいにくい。

↓

しかし、事情に変更が生じた場合には、その旨告知する義務が生じる。

本問では、AはXに対し、空き地乙は国有地であり、公園を作る計画になっていると説明したこと（先行行為）によって、Xは乙には建物が建たないと信じていたのに、国有地売却の手続が始まっていたのであるから、事情の変更があり、情報提供義務が生じているものといえる。

↓

したがって、国有地売却手続が進行中である旨告知しなかったYの行為は、情報提供義務に反し、違法である。

(3) 故意が認められるか

〈結論〉

肯定

〈理由〉

故意は、①他人を欺罔して錯誤に陥らせようとする故意と、②通常その錯誤によって一定の意思表示をさせようとする故意があり、前者があれば、後者もあると考えられる。

故意（沈黙による詐欺の故意）が認められるには、

①相手方の錯誤の認識

②自身が沈黙していることが、情報提供義務違反にあたるとの認識

を要する。

↓

本問の検討

①について、Xが通常より1割高い値段で甲4を購入していることから、Yは、甲4の眺望阻害事由に関して、Xに錯誤があることを認識していたと考えられる。

↓

また、②について、Y自身がXに対し、乙は公園になる予定であるというXに有利な情報を伝えている。この先行行為があるから事情変更があった場合には、情報提供義務が生じる。Yは情報提供義務の発生原因を認識しており、情報提供義務違反の認識も認められる。

↓

よって、他人を欺罔する故意を、Yは有していた（Yは法人なので、Yの担当者の主観で判断される）と認められる。

2 3取消しの意思表示

〈結論〉

肯定

〈理由〉

XはYに対し、2003年7月1日に、甲を返却するので、支払った代金2500万円を返還してほしいと申し出ている。これは取消を前提としなければ不可能なので、取消しの意思表示はなされていると考えられる。

(c) Xは消費者契約法「以下「消契法」という。」による取消しを主張することができるか。

〈結論〉

肯定

ア XY間の契約は消費者契約であるといえるか

〈結論〉

肯定

〈理由〉

本問で、Xは、個人に該当し、消契法2条2項の「事業としてまたは事業のために契約の当事者になる」ものには該当しないので、消費者に当たる（消契法2条1項）。

Yは信用金庫であり、信用金庫は法人とされるので（信用金庫法2条）、事業者にあたる（消契法2条2項）。



そして、消費者契約とは、消費者と事業者の間で締結される契約のことをさす（消契法2条3項）から、個人Xと事業者Yとの間の契約は消費者契約にあたる。

イ XY間の契約が消費者契約であるとして、Xが取消を主張するための根拠となる規程は何であり、どのような要件が備わる必要があるか。

①消契法4条1項1号 不実告知、又は、②消契法4条2項 不利益事実の不告知に該当するかが問題となる。

まず、①消契法4条1項1号 不実告知＝「重要事項について事実と異なることを告げる行為」に該当するかについては、Yが告知した段階では、国有地払い下げの手続は開始されていなかったものであるから、不実告知とは言えない。

次に、②消契法4条2項 不利益事実の不告知（「重要事項について、消費者の不利益となる事実」を告げないという不作為）について検討する。

〔不利益事実の不告知による取消しの要件事実〕

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1 XY間の契約が消費者契約にあたること2 利益事実の告知3 不利益事実にあたること
事業者が告げるべき不利益事実は、先行行為により、そのような事実は存在しないと消費者が通常考えるべきものに限られる。4 不利益事実が重要事項に関連するものであること
（不利益事実の不告知に基づいて取消が認められるのは、それが「重要事項」について行なわれた場合に限られる）5 不利益事実を故意に告げずにいたこと6 Xが3による誤認に基づいて意思表示をしたこと7 取消しの意思表示 |
|--|

1 2 利益事実の告知があったといえるか

〈結論〉

肯定

〈理由〉

3月1日に、Yの担当者Aは、乙地は国有地で、公園が作られる予定になっていることを、Xに対し告げており、高い建物が建つことはないという期待を生じさせている。したがって、利益事実の告知は存在する。

2 3 不利益事実はあるか

〈結論〉

肯定

〈理由〉

3月10日に国有地の払い下げの手続が開始されたという事実が、不利益事実にあたる。

3 4 不告知事実は重要事項であるといえるか

〈結論〉

肯定

〈理由〉

「物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるもの」の「質、用途その他の内容」に、マンションからの眺望はあたる。

したがって、重要事項に該当する。(消契法4条2項)

4 5 不利益事実を故意に告げなかったか

〈結論〉

肯定

〈理由〉

眺望に変化が生じたときには説明する義務が生じるところ、Yは甲の眺望を売りにしてより高い価格で売却したのに、眺望の変化発生についての説明を怠った場合には故意が肯定される。

(2) Xは、Yとの契約を解除し、支払済金2500万円の返還を請求できるか。

(a) Xは、Yの債務不履行を理由に契約を解除することができるか。

〈結論〉

肯定

ア 本件において、Yに債務不履行があるといえるか。また、仮にYに債務不履行があるとして、それを理由として、Xは、Yとの契約を解除できるか。

〈結論〉

説明義務(信義則を根拠とする義務)の不履行があるので、解除できる。

〈理由〉

説明義務を契約に付随する義務と考える。

※ 契約解除を基礎付ける債務不履行は、契約によって生じた債務の不履行のみであるとして、説明義務違反を、債務不履行として認めない見解もある。

イ Xが支払済金2500万円の返還を求めるためには、他にどのような要件が備わる必要があるか。

- | |
|-----------------|
| 1 XY間で売買契約の締結 |
| 2 XからYへの契約の履行 |
| 1に基づく2500万円の交付 |
| 3 解除原因—Yの債務不履行 |
| (1) 情報提供義務の発生原因 |
| (2) 情報提供義務違反 |
| (3) 契約目的達成不能 |
| 4 X→Y解除の意思表示 |

3 解除原因について

解除原因の存在を主張立証するために、具体的に主張立証すべき事実として、(1)説明義務の不履行 (2)不履行事由の重大性(主たる債務の不履行の場合、不履行事由の重大性は当然に肯定されるのに対して、付随義務の不履行の場合は、別個に不履行事由の重大性が要件となる。)。さらに、(3)その債務不履行により、契約目的が達成できなくなったことを主張立証しなければならない。

※ 追完可能性がないから、催告は問題にならない

契約の解除は、契約の拘束力から当事者を解放する制度である。自己決定により自らを契約の拘束力のもとに置いたにも関わらず、そこからの解放を認めるためには、相手方の不履行が重大であり、その不履行により、契約目的が達成できなくなったという場合でなければならない(566条1項前段参照)。

ウ それに対し、Yは、どのような抗弁を主張する可能性があるか。

〈結論〉

帰責事由不存在の抗弁

(本件の事情の下では、認められないものといえよう)

(b) Xは、目的物に瑕疵があることを理由に契約を解除することができるか。(570条, 566条1項)

〔瑕疵担保解除の要件事実〕

- | | |
|---|--|
| 1 | XY売買契約の締結 |
| 2 | X→Y契約の履行
1に基づき2500万円の履行 |
| 3 | 解除原因
(1) 隠れた瑕疵
〔善意無過失説によると〕
ア 目的物に瑕疵
イ 買主Y瑕疵につき善意無過失
〔不表見の瑕疵説によると〕
ア 目的物に瑕疵
イ 瑕疵の不表見
〔隠れた瑕疵説によると〕
ア XY一定の性質を持つものとの合意
イ 目的物に瑕疵
(2) 契約目的の達成不能 |
| 4 | 解除の意思表示 |

1 3(1)隠れた瑕疵が認められるか

〈結論〉

肯定

〈理由〉

ア 瑕疵概念についての見解の対立

①客観的瑕疵概念

瑕疵とは、その種類のものとして通常有すべき性質を欠いていること

②主観的瑕疵概念

瑕疵とは、当該契約において予定されていた性質を欠いていること

イ 「隠れた」瑕疵とは、何か

①善意無過失説

②不表見の瑕疵説

③隠れた瑕疵一元説

契約責任説の立場からは、目的物が契約で予定されていた性質を欠いている場合、債務不履行となり、瑕疵担保責任の追及が認められる。瑕疵が「隠れた」ものであるか否かは、本来的に問題とならない。瑕疵が「隠れて」いたかどうかは、当該契約において目的物がどのような性質をもつべきものと合意されたかを確定する際に斟酌される。

ウ 主観的瑕疵概念+隠れた瑕疵一元説の場合

Xは、甲4の眺望が気に入ったために、通常より割高になっている甲4を購入した。近隣の乙地に甲4の眺望を阻害するような建物が建てられる可能性はないことも、契約締結に際して確認済であった。本件において、XY間で、「眺望阻害事由のない甲4」の売買を行うことが予定されていた。

↓

しかし、実際には、乙地が払い下げられ、乙地に高層マンションが建てられることとなり、甲4には、眺望阻害事由があった。目的物甲4につき、契約で予定されていた性質が欠けていたものであり、売買目的物に「瑕疵」があったといえる。

2 3(2)契約目的の不達成

〈結論〉

肯定

〈理由〉

甲4売買の契約目的は、Xが眺望のよいマンションを手に入れることであり、乙地に眺望を阻害する建物が建てられることになれば、契約目的が達成できなくなる。

↓

したがって、契約目的達成不能の要件も満たされる。

Checkpoints

- ① Yは信用金庫なので、消費者契約法上の「事業者」となる。
- ② ③甲4の眺望がよいということが、売買契約の内容になっており、価格に反映されている。
- ④眺望阻害事由がないということが契約で予定されていることを明らかにする。
- ⑤錯誤無効構成の主張に当たり、重過失の評価障害事由となり得る。
- ⑥売買契約の申し込みの意思表示。眺望が購入の動機となっていることを、Y側に表示している。
- ⑦Yが詐欺の故意を有していたことを強く推認させる事実である。
- ⑧契約締結。
- ⑨代金支払。目的物引渡。

(要件事実論を用いた事実整理をするに当たっては、⑧や⑨のような事実を、余すところなく、的確に指摘することが重要。)

- ⑩眺望阻害事由となる。
- ⑪工事開始自体に意味はない。
- ⑫契約締結ときにXがマンション建築計画を知らなかった→錯誤・「隠れた瑕疵」
- ⑬取消・解除の意思表示となる。