

2025 年度 A 日程 民法 解答例

第1 設問1の小問(1)について

- 1 Xは、Yに対して、詐欺（民法（以下、法令名省略）96条1項）を理由とする本件契約の取消しを主張できるかを検討する。
- 2 96条1項によると、詐欺取消しの要件は、①詐欺者の故意、②違法な欺罔行為、③②の欺罔行為による錯誤、④③の錯誤に基づく意思表示である。
①故意の内容としては、相手方を欺罔して錯誤に陥らせようとする故意と錯誤による意思表示をさせる故意という二段の故意が必要となる。
- 3(1) 本件においては、Yは、Mの本社移転により地価が高騰していたことを知りながら、Xに甲土地周辺の地価の高騰を告げず、Mの本社移転による地価の高騰をXが知らないことにつけ込んで、Xに甲土地を売る意思表示をさせて、本件契約を締結するに至っている。そのため、Yは甲土地の地価が下落する一方であるという錯誤にXを陥らせ、その錯誤に基づいてXに甲土地を売却する意思表示をさせる故意（①）が認められる。
- (2)ア もっとも、Yは、Xに甲土地周辺の地価の高騰を告げなかったにすぎず、このような沈黙による詐欺の場合でも、欺罔行為に違法性が認められるかが問題となる。
イ この点について、私人間の取引においては取引に必要な情報を自ら集めるのが原則である。もっとも、専門家と一般人間の取引は当事者間に情報格差があり、一般人側の実質的な契約の自由が失われているため、これを回復するために、専門家は情報提供義務を負うと解する。そして、この情報提供義務に違反して、必要な情報の提供をしなかった場合、その不作為は違法性を帯び、違法な欺罔行為を構成すると解する。
- ウ 本件において、甲土地の代金額はXにとって重要な事項であるところ、Mの本社移転による甲土地周辺の地価の高騰という情報は、代金額に影響を及ぼす情報であり、本件契約の締結をするか否かの判断に関する重要な情報であるといえる。また、Yは、Mの本社移転によって甲土地の地価が4倍以上も高くなることを認識しており、不動産業者という不動産取引の専門家であるYは当然その重要性を理解していた以上、甲土地周辺の地価の高騰という情報を知らない一般人であるXにその情報を提供する義務を負っていた。それにもかかわらず、YはXから安く買

って高く転売することを企てており、Xに甲土地周辺の地価が高騰しているという情報を告げることで、1000万円という金額が本来の地価の4分の1程度の値段であると知れば、Xが本件契約を締結する意思表示をしなくなる可能性があるため、YはXにその情報を告げなかった。

したがって、Yは、Xに対し、信義則上、Mの本社移転により甲土地周辺の地価が高騰していたという情報を提供する義務を負っていたにもかかわらず、Yは、この情報を告げずに本件契約を締結していることから、違法性が認められる(②)。

- (3) そして、Yの欺罔行為により、Xは甲土地周辺の地価が下落する一方であると誤信したまま、本件契約を締結する旨の意思表示をしている(③、④)。

- 4 よって、Xは、Yに対し詐欺を理由とする本件契約の取消しを主張できる。

第2 設問1の小問(2)について

- 1 Xは、Yに対して錯誤を理由とする本件契約の取消しを主張できるかを検討する。

- 2 95条によると、錯誤の取消しの要件は、①表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤があること(同条1項2号)、②意思表示が錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要であること(同条1項柱書)、③表意者が法律行為の基礎とした事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたこと(同条2項)である。③の「表示」とは、取引の安全保護の観点から、単に法律行為の基礎とした事情が表示されていたという意味ではなく、法律行為の基礎とした事情に関する表意者の認識が相手方に示され、相手方に了解されて法律行為の内容となっていたとの意味であると解すべきである。

- 3(1) Xは、Mの本社移転によって甲土地周辺の土地の地価は高騰しているという真実に反して甲土地の地価が下落する一方であると誤信して、本件契約を締結しているため、甲土地の地価が下落する一方であるというXが本件契約の基礎とした事情についての認識が真実に反する錯誤(以下、「本

件錯誤」という。)がある(①)。

(2) 本件錯誤は、売買契約の目的物の代金価額に関する錯誤であるところ、一般的に売買契約における代金価額は、売主が目的物を売るかどうかを判断するための重要な要素である。そのため、甲土地の地価の相場として4000万円以上の価値があることを知っていれば、Xは相場を大きく下回る1000万円という価格で本件契約を締結しなかったはずであり、Xと同じ立場に置かれている一般人であっても本件契約を締結しなかったはずである。そのため、本件錯誤は、法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要であると認められる。そして、本件錯誤に基づいてXは本件契約を締結する旨の意思表示をしている(②)。

(3) また、契約締結時に、XはYに対して「このまま甲土地の地価が下落を続けるので、今のうちに売却する」と告げているため、Xが甲土地の地価が下落する一方であると誤信していることをYに示しており、本件契約の甲土地の代金は、甲土地の地価が下落する一方であるという事情を前提に1000万円になっているため、その事情が本件契約の内容となっていたといえる。したがって、甲土地の地価が下落する一方であるというXが本件契約の基礎とした事情が表示されていたと認められる(③)。

4 もっとも、高額な土地の売買契約である本件契約においては、Xとしては本件土地の地価について十分調査・検討すべきであり、本件契約時、大企業Mの本社が移転することは大きくニュースで取り上げられ多くの人が知っている状況であったことからすれば、一般人のXでも甲土地の地価が高騰していることを容易に知り得たものである。そのため、本件錯誤がXの重大な過失によるものであり、95条3項により、錯誤を理由とする本件契約の取消しは認められないというYからの反論が考えられる。

しかし、XはYに対して「このまま甲土地の地価が下落を続けるので、今のうちに売却する」と告げており、Yは甲土地周辺の地価の高騰を知らないXにつけ込んで本件契約を締結しているため、YはXに「錯誤があることを知」っており、95条3項1号に当たるため、Yの反論は認められない。

5 よって、XはYに対して錯誤を理由とする本件契約の取消しを主張できる。

第3 設問2について

- 1 Aは、Bに対し、703条の不当利得返還請求権に基づき、15万円を請求することが考えられるところ、Aの請求は認められるかを検討する。
 - 2 703条によると、不当利得返還請求権の要件は、①利益、②損失、③因果関係、④法律上の原因がないことである。④法律上の原因の有無については、不当利得の制度趣旨は、正義・公平にあるため、財産的価値の移動が、その当事者間において正当なものとするだけの実質的理由があるか否かをもって判断される。
 - 3(1) Bは、自ら修理費を負担することなくAによって修理された乙を取り戻しているため、Bは利益を受けている(①)。一方、Aは乙の修理をしたが、Cからその修理代金15万円を支払われないままCと連絡が取れなくなっており、Cから修理代金を回収できなくなっているため、修理費相当額15万円の損失(②)が生じている。また、Bの利得とAの損失は、Aが乙の修理をしたことによって生じたものであるため、因果関係(③)が認められる。
 - (2) しかし、法律上の原因がなくして利益を受けたということが出来るのは、契約を全体としてみてBが対価関係なしに利益を受けたときに限られる。本件において、乙の賃料は、本来レンタルすれば月額3万円以上であるところを月額1万円にする代わりに、乙の管理費及び修理費等は全てCが負担するという特約がなされており、得られるべき適正価格による賃料を得られていないため、利益に相応する出捐をしているということが出来る。
- したがって、Bの利得には、契約を全体としてみて対価関係なしに利益を受けたとはいえず、法律上の原因がないとは認められない。
- 4 よって、AのBに対する不当利得返還請求は認められない。

以 上

●最判平 7.9.19【百選
II 70】(解説)