

民事裁判実務3 (詐欺, 強迫による意思表示)

【講義のポイント】

- 1 訴状と答弁書の記載事項
- 2 詐欺, 強迫による意思表示の取消
- 3 要素の錯誤
- 4 手付の効力

【事例1】

(Aの言い分)

私は、吹田市内に宅地を所有していますが、これをBに2000万円で売却しました。

平成18年7月15日に売買契約書に署名捺印し、手付200万円を受領しました。残金は、平成18年8月31日に、吹田司法書士事務所において、所有権移転登記に必要な書類を渡すのと引き換えに支払を受ける約束でした。約束の日に、私は司法書士から求められた書類を準備して司法書士事務所に出向きましたが、Bは現れませんでした。電話で連絡しても連絡が付きませんでした。その後、何度もBに売買代金の支払を請求していますが、Bは言を左右にして支払おうとしません。売買代金の残金の支払を請求したいと思います。なお、Bは、売買に当たり私が嘘をついたと言っているようですが、私はうわさ話をそのままBに話ただけであり、嘘をついたわけではありません。

(Bの言い分)

私がAから本件土地を2000万円で買い受けたのは事実です。私がAから土地を買い受けたのは、Aが、「この土地の近くに地下鉄の駅を作る計画がある。必ず値上がりする。」と言ったからです。ところがAの話が嘘であることがわかったので、善後策を弁護士と協議し弁護士の指導で当日司法書士事務所へ行かなかったのです。売買代金の支払を請求されていますが、私としては、逆に手付200万円を返してもらいたいのです。

第1 訴状の作成

1 検討

原告Aが被告Bに売買代金の支払を請求する単純な事案である*1。主たる請求の訴訟物は、売買契約に基づく売買代金請求権であり、請求の趣旨と請求の原因は単純で

*1 売買契約から当事者双方にそれぞれいかなる債権が発生するのかを検討せよ。

ある。

2 請求の趣旨

- (1) 被告は、原告に対し、金1800万円及びこれに対する平成18年9月1日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- (2) 訴訟費用は被告の負担とする。
- (3) 仮執行の宣言

3 請求原因

- (1) 原被告間の売買契約の成立
- (2) 原告の被告に対する所有権移転登記・引渡し債務について弁済の提供の事実

上記請求原因のうち、(1)は、売買代金請求権の発生原因として必要であり、(2)は、遅延損害金を請求するための要件事実として必要である。遅延損害金の請求は、債務不履行(履行遅滞)に基づく損害賠償の請求であるところ、売買契約に基づく売買代金支払債務については、被告が反対債務との同時履行の抗弁権^{*1}を有している関係で、期限が到来した事実のみでは履行遅滞にならない。原告が上記(2)の所有権移転登記・引渡し債務について弁済の提供をして初めて遅滞になるのであり、そこで上記(2)の事実を請求原因に記載する必要があることになる。

第2 答弁書の作成

- 1 請求原因の認否はどうか。
請求原因(1)は認め、(2)は不知。
- 2 抗弁として何が主張できるか。

(1) 詐欺による取消

被告は、原告が、「この土地の近くに地下鉄の駅を作る計画がある。必ず値上がりする。」と被告に嘘をついて買い受けの意思表示をさせたことが、民法96条1項の詐欺に該当すると主張して、意思表示の取消を主張できる。なお、取消は、訴訟外で取り消してその事実を訴訟で主張してもよいが、取消の相手方が訴訟の当事者であるから、いきなり訴訟において取消の意思表示をしてもよい。

(2) 要素の錯誤

民法95条は、意思表示に要素の錯誤があったときは意思表示は無効であると定めている。本件の場合、被告は、「この土地の近くに地下鉄の駅を作る計画がある。

*1 民法533条

必ず値上がりする。」と信じて本件土地を買い受けたのであるが、事実は違ったようである。被告の思いと現実との間に食い違いがあったことは事実であるが、これが「意思表示の要素に錯誤」があったといえるのかについては検討を要する。本件の場合の被告の思い違いは何だったのかと考えてみると、「本件土地を代金2000万円を買う。」という意思表示自体には何らの思い違いはなく錯誤はないのである。「この土地の近くに地下鉄の駅を作る計画がある。必ず値上がりする。」と信じた点に思いと現実との違いがあったのである。それでは、「この土地の近くに地下鉄の駅を作る計画がある。必ず値上がりする。」と信じたということが意思表示との関係で何を意味するかと言えば、それは煎じ詰めれば、そのような意思表示をするに至った動機であると考えられる。すなわち、錯誤は意思表示自体にはなく、そのような意思表示をするに至った動機に存在したのである。

動機の錯誤については原則として民法95条の要素の錯誤にならず、動機が表示されて意思表示の内容になっていると評価されるときに限り要素の錯誤になるとするのが判例である。

(3) 同時履行の抗弁権

被告の上記抗弁が認められなくとも、被告は、本来、原告から本件土地の所有権移転登記・引渡しを受けると引き換えに売買代金を支払えばよいのに、原告は、単純に売買代金の支払を訴求しているから、このまま放置すると、被告は単純に売買代金の支払を命じられてしまう。それでは事実上、売買代金の支払を先履行として強制される結果になるから、被告は、同時履行の抗弁権を提出してそのような結果になることを防ぐことができる^{*1}。

同時履行の抗弁権が提出されたときの判決主文は、「被告は、原告に対し、原告から本件土地の所有権移転登記と引渡しを受けると引き換えに、1800万円を支払え。」である。これを引き換え給付判決という。

3 被告は、手付200万円の返還を求めために裁判上何をすべきか。

もし、被告の主張のとおり、売買契約が無効であれば、被告は手付として原告に交付した200万円の返還を請求できるはずである。本件についての判決が確定した後、別訴で返還を請求してもよいが、一挙解決を望むのであれば、反訴を提起すればよい。この場合、本訴の被告が反訴原告となり、本訴の原告が反訴被告となる。

*1 事実を主張する通常抗弁に対し、権利抗弁という。権利抗弁においては権利を行使する旨の意思表示が必要である。

第3 その他

- 1 解約手付について研究せよ。Bは手付を放棄して売買契約を解除できるか。
 - (1) 売買契約が締結されると、売買契約書の署名捺印の場で、売買代金の1割ないし2割程度の金額が手付として買主から売主に交付されることが多い。売買代金300万円の売買で、300万円が手付として交付されると、残金は2700万円になり、残金は所有権移転登記手続の場で支払われる。
 - (2) 手付が交付されると、売買契約の解除権が発生する。上記の例で買主が手付300万円を交付した場合において、買主が他に2500万円で売りに出されている土地を見つけ、その方が好条件であることを知ると、買主は、手付を放棄して先の売買契約を解除し、2500万円で見つかった土地の方を買い受けることができる。手付の300万円は損になるが、500万円も安い土地に乗り換えるのだから、結局は200万円の利益になる。手付を受け取った売主も同様のことができる。手付を受け取った売主が、より好条件の3500万円で売却できる買い手を見つけた場合には、売主は手付の倍額600万円を返還して先の売買契約を解除し、より好条件の買い手との売買契約を成立させることができる。この場合には手付返還により300万円の損をするが、結局は200万円の利益になる。
 - (3) 手付損倍戻しによる売買契約の解除は、相手方に何の落ち度がなくてもできる。手付を授受するという行為の中で、そのように自由に解除できることを合意していると解釈されるからである。このような手付を解約手付といい、民法557条が解約手付について規定している^{*1}。なお、判例は、手付が授受されるとそれは原則的に解約手付と推定すべきであるとしている。
 - (4) 手付損倍戻しによる解除にも時期的制限がある。買主が既に残金支払いの準備行為をしているのに売主が解除してきたり、売主が所有権移転登記の準備や引渡しの準備行為をしているのに買主が解除してきたりすれば相手方に不測の損害を与えるから、相手方が契約の履行に着手した後は、手付損倍戻しによる解除はできない。
 - (5) 手付の額について民法では制限はないが、売主が宅地建物取引業者である場合には、手付は、売買代金の額の2割を超えてはならないという制限がある（宅地建物取引業法39条1項）。これを超えた手付を授受しても2割を超えた部分は手付と

*1 民法557条 買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。

しての効力がない。

- (6) 本件の場合、Aは、所有権移転登記や引渡しの準備を終えているから既に履行に着手したといえる。したがって、Bから手付を放棄して売買契約を解除することはできない。

2 金銭債権を保全するために訴訟提起に先立ってAがとり得る民事保全手続について研究せよ。

仮差押えは金銭債権を有する者が、債務者に対する訴訟提起に先立って、債務者の財産を仮に差し押さえておく制度である。債務者が唯一の資産である不動産を売却しようとしている場合などに、金銭債権を保全するために用いられる。不動産に対する仮差押えがなされると、裁判所から法務局への囑託により仮差押えの登記がなされる。不動産の仮差押えの他に銀行預金などの債権仮差押え、動産の仮差押えなどがある。

本件では、Aは、1800万円の金銭債権保全のために、Bの財産の仮差押えを申請することが可能である。

【事例2】

(Aの言い分)

私のところに、暴力団Bがやってきて、「お前が所有している土地を俺のいとこのCが欲しがっている。Cに売ってやってくれ。言うことを聞かないとどうなるかわかっているな。」と脅すので^{*1}、やむなく私は、所有土地をCに安値で売却しました。その後本件土地はCからDへと売却され、Dが3軒の分譲住宅を建てて販売し、E、F、Gがそれぞれ区画された土地と土地上の建物を購入して居住しています（Eは①の土地・建物、Fは②の土地・建物、Gは③の土地・建物をそれぞれ購入したものとする。所有権移転登記もそれぞれ経由されたものとする。）。

私はその後Bが死亡したことを知り、もはやBから脅されることもないので、現在の居住者には誠に気の毒ですが、土地を取り戻したいのです。

(E、F、Gの言い分)

Aの言い分は全く理不尽です。我々は、分譲住宅の販売会社であるDから平穩に分譲住宅を買い受けたのでありまして、我々には何の落ち度もありません。平和な生活を乱さないようにしてほしいと思います。なお、我々は、分譲住宅を購入する際に、それぞれ、銀

*1 本件は、第三者の強迫の場合である。第三者の詐欺の場合には民法96条2項により取消の要件が加重されているが、第三者の強迫の場合には加重されていない。

行から住宅ローンを借りましたので、本件分譲住宅には、銀行関係の保証会社であるH、I、Jを抵当権者とする抵当権が設定され、登記されています。

第1 検討

- 1 本件はありそうもない事案であるが、もし現実にあったとすれば誠に深刻な事案である。Aは、Cに対する売買の意思表示をBの強迫を理由に取り消すことができ、取り消しの結果、AからCへの売買は無効になってCは有効に所有権を取得できず、DひいてはE、F、Gも所有権を有効に取得できないことになるからである。
- 2 H、I、Jの抵当権はどうか。抵当権者についても同様、土地については、Aとの関係で有効に抵当権を取得できない結果になる。
- 3 そこで、Aが完全な所有権を回復するには、①登記簿上の所有名義の回復、②抵当権設定登記の抹消、③占有の回復^{*1}が必要である。
- 4 E、F、GもH、I、Jも全くの善意の第三者なのであるが、詐欺による取消の場合と異なり^{*2}、強迫による意思表示の取消については、民法は第三者保護の規定を置いていないから、第三者は救いようがない立場に置かれる。

第2 訴状の作成

- 1 E、F、Gに対する訴状
 - (1) 建物収去土地明渡
 - (2) 真正な登記名義の回復に基づく所有権移転登記
- 2 H、I、Jに対する訴状
土地につき、抵当権設定登記の抹消

第3 その他

- 1 本件を離れ、取消時に生じていた第三者の場合と取消後に生じた第三者の場合とに分けて第三者が保護される余地があるかどうかを研究せよ。
 - (1) 取消権者が取消権を行使すれば、意思表示は無効となり、一旦は移転した所有権が移転しなかったことになる。ところが、取消権を行使した時点では、所有権移転

*1 占有の回復につき、建物はE、F、Gの所有であるから請求の趣旨の書き方に注意せよ。

*2 詐欺の場合には、意思表示の取消は善意の第三者に対抗できない(民法96条3項)。強迫については同様の規定がないから善意の第三者であっても保護されない。

登記は既になされていることが多いから、取消権を行使したまま放置しておく、登記簿上の所有名義人が第三者に不動産を売り渡して登記を経由したり、第三者から差し押さえられたりすることがある。この場合は、登記簿上の所有名義人から取消権者への復歸的物権変動と登記簿上の所有名義人から第三者への物権変動とが二重譲渡の関係に立つとするのが判例であるから、取消による所有権の復歸を登記しておかないと、第2の譲受人や差押え債権者に対抗できない結果になる。

(2) これに対し、取消前に生じていた第三者との関係では、取消権者の取消権が優先する。

2 銀行の保証会社の抵当権の被担保債権が何かについて研究せよ。

住宅ローンなどにおいて、住宅購入者は銀行等の金融機関から金銭を借り入れるが、この場合には、銀行等の関係会社である保証会社が住宅購入者の委託を受けて保証人になる例が多い^{*1}。この場合には、住宅購入者がローンの支払を滞ると保証会社が保証債務を履行し(代位弁済)、保証会社は住宅購入者に対して取得した求償権の履行を請求する。この求償権を担保するために抵当権が設定されるのが普通である。

*1 委託を受けた保証人の求償権については、民法459条参照。