

論文式試験問題集
[民法]

【民法】

次の文章を読んで、後記の【設問1】及び【設問2】に答えなさい。

解答に当たっては、文中において特定されている日時にかかわらず、試験時に施行されている法令に基づいて答えなさい。

【事実】

1. Aが所有する建物（以下「本件建物」という。）につき、A名義の所有権の保存の登記がされていた。
2. 令和4年10月1日、AとBとの間で、AがBに対し本件建物を期間20年、賃料月額25万円で賃貸する契約（以下「本件賃貸借契約」という。）が締結された。同日、Bは同月分の賃料を支払い、Aは本件建物をBに引き渡した。同年11月分以降の賃料については、本件賃貸借契約において、Bは前月末日までにAが指定する銀行口座に振り込んで支払うこととされていた。Bは、これに従い、同年11月分以降の賃料を、前月末日までにAが指定した銀行口座に振り込んで支払っていた。
3. 令和8年8月3日、Aは、Bから事前に了解を得て、Cとの間で、CのAに対する貸金3600万円の回収を目的として、本件賃貸借契約に係る同年9月分から令和20年8月分までの賃料債権をCに譲渡する旨の契約（以下「本件譲渡契約」という。）を締結した。

令和8年8月3日、Aは、Bに対し、本件譲渡契約を締結したこと、及び、同年9月分以降の賃料をC名義の銀行口座に振り込んで支払うべきことを内容証明郵便で通知した。この通知は、翌日Bに到達した。

4. Bは、令和8年9月分以降の賃料を、【事実】3のAからの通知に従い、C名義の銀行口座に振り込んで支払った。
5. 令和9年12月1日、Aは、Dから、Dに対する弁済期が経過した債務6000万円（以下「本件債務」という。）の弁済を求められた。

そこで、Aは、古くからの友人であるEに助けを求めた。EがAに対し、めぼしい財産が無いかを尋ねたところ、Aは、財産と呼べるものは本件建物と本件賃貸借契約に基づきBから取得する賃料だけであるが、その賃料に関してCとの間で本件譲渡契約をした旨述べた。㉞Eは、本件譲渡契約にかかわらず、本件建物の所有権を取得し登記を備えることによって、Bから本件賃貸借契約に係るそれ以後の賃料の支払を受けることができると考え、自ら本件建物を6000万円で購入することとした。

もともと、Eは一括で6000万円を支払える資力が無かったため、売買契約締結時に3000万円を支払い、その余は令和10年4月末日から毎月25万円ずつを分割で支払うと伝えたと、Aはその旨を了承した。

7. 令和10年2月14日、AとEとの間で本件建物の売買契約（以下「本件売買契約」という。）が締結された。同日、Eは、Aに対し、3000万円を支払った。

同日、本件建物について、本件売買契約を原因とするAからEへの所有権の移転の登記がされた。

8. 令和10年2月21日、Aは、Bに対し、本件建物をEに売却したこと、及び、同年3月分以降の賃料をE名義の銀行口座に振り込んで支払うべきことを通知した。
9. 令和10年2月22日、Bは、Cに対し、【事実】8の通知が来たことを知らせた。㉟Cは、本件売買契約にかかわらず、本件賃貸借契約に係る賃料の支払を受けることができると考え、Bに対し、同年3月分以降の賃料を引き続きC名義の銀行口座に振り込んで支払うことを求めた。

【設問1】

【事実】1から9までを前提として、【事実】5の下線部㉞を根拠付けるためにEがどのような主張をすることが考えられるか、【事実】9の下線部㉟を根拠付けるためにCがどのような主張をすることが考えられるかを述べた上で、下線部㉞と下線部㉟のいずれが正当であるかを検討しなさい。なお、本

件譲渡契約は有効であることを前提とする。

10. その後、Eは、Bから賃料の支払いを受けるためにB及びCと交渉を重ねたものの、交渉が成立することはなく、令和10年3月分以降の賃料も相変わらずCに対して振り込まれていた。
11. 令和10年6月1日、Aは、Dから本件債務の残債務の弁済を再度求められたことを契機として、Eに対し、本件建物の売買代金のうち、弁済期が到来した同年4月分及び5月分の計50万円の支払いを求めた。そこで、Eは、賃料の帰属を巡ってこれ以上B及びCと争うよりも、Aとの本件売買契約自体を取り消した方が良いと考えるに至った。

〔設問2〕

【事実】1から11までを前提として、Eが本件売買契約を取り消す手段として考えられる法的構成を1つ挙げた上、かかる法的構成を前提としたEの主張が認められるかを論じなさい。なお、解答にあたっては、設問1の自らの見解を前提として良い。

以 上

2023年4月23日

担当：弁護士 瀬戸悠未

参考答案
[民法Ⅱ]

第1 設問1

1 ㉞を根拠づけるためのEの主張

(1) Eは、令和10年2月14日付けの本件売買契約によって本件建物の所有者となったため、本件賃貸借契約に基づく本件建物の引渡しにより、賃借人Bが対抗要件を備えた本件賃貸借契約の賃貸人の地位も当然にEに移転する(借地借家法31条、民法(以下法令名略)605条2第1項)。Eは、同日、本件売買契約に基づき、本件建物の所有権移転登記を備えたことにより、Bに対して本件建物の賃貸人の地位を主張できる(605条の2第3項)。

(2) 本件建物の賃料債権については、本件譲渡契約があるものの、同契約は、Aが処分権を有する将来賃料債権を譲渡するものである。Eに賃貸人の地位が移転した後に発生する賃料債権は、Eが処分権を有するから本件譲渡契約の効力は及ばない。

2 ㉟を根拠づけるためのCの主張

(1) Cは、Aから、令和8年9月分から同20年8月分までの将来賃料債権を譲り受けており、このような債権譲渡も有効である(466条の6第1項)。上記債権譲渡は、本件売買契約に先立つ令和8年8月4日に、AからBに内容証明郵便で通知されたことで、債務者及び第三者対抗要件を満たすから(467条1項、同第2項)、CはB及びEに対して本件譲渡契約の効力を主張することができる。

(2) Eは、本件売買契約によってAの地位を承継する。そして、本件売買契約時点において、本件建物の賃貸人としてのAは賃料債権

を既にCに譲渡しているため、本件譲渡契約の効力はEにも及ぶ。

3 ㉞と㉟のいずれが正当か

(1) 本件では、将来賃料債権譲渡が第三者対抗要件を備えた後に、賃貸借の目的不動産が譲渡されたときに、将来賃料債権譲渡と目的不動産譲渡による賃貸人の地位の移転のいずれの効力が優先するかが問題となる。

(2) ㉞の主張の理由は、1(2)のとおりである。しかし、㉞のように解すると、将来賃料債権譲渡後に目的不動産を譲渡することで、譲渡人が恣意的に将来債権譲渡の効力を失わせることが可能となり、将来債権譲渡の有用性が損なわれるため妥当でない。

一方、㉟の主張は、将来債権譲渡の法的安定性を保護するもので、債権譲渡時点で未発生将来債権についても、譲受人に確定的に帰属させるべきという民法の趣旨にも沿うため妥当である(466条の6第2項参照)。

㉟のように解しても、目的不動産の譲受人は、売買契約前に賃借人に確認する等の方法により、目的不動産の賃料債権譲渡の事実を知ることができるから、目的不動産の譲受人にとって不測の事態とはならない。

(3) 本件でも、Eは、本件譲渡契約の存在を知った上で本件売買契約に及んでおり、Eとしても、Cが、賃料の支払いを受ける権利を主張してくることは予想できたから、㉟のように解してもEにとって酷ではない。一方、AE間の本件売買契約というC自身が関与で

きない事後的な事情により、Cが賃料債権の譲受人の権利を失うのは、Cの地位を不当に害するもので妥当でない。

(4) 以上より、㊦が正当である。

第2 設問2

1 考えられる法的構成

Eは、Bから賃料を得られると認識して本件売買契約を締結したものの、現実には賃料を得られなかったから、契約の基礎事情につき重要な錯誤があったとして、Aに対し、本件売買契約の錯誤取消し(95条1項2号)を主張すると考えられる。

2 Eの主張の当否

(1) まず、Eは、本件売買契約には基礎事情の錯誤(95条1項2号)があったと主張するところ、基礎事情の錯誤とは、表意者が法律行為の基礎とした事情について、その認識が真実に反することを知らなかったことをいう。

Eは、㊦の見解に基づき、本件売買契約後は賃料の支払いを受けられるとの認識で本件売買契約を締結したものの、真実は㊦が正当であったため、Eは法的には賃料の支払いを受けることができない。また、本件売買契約締結後も、EとBCとの間で交渉は成立せず、Eは、現実にも賃料を得られていない。

したがって、Eは、賃料収入を得られると認識して本件売買契約を締結したものの、その認識は真実に反するものであり、基礎事情について錯誤があったといえる。

(2) そして、Eのみならず、一般的にも、令和10年3月から令和20年8月までの長期間、賃料収入を得られないことを知っていれば、6000万円という高額な代金で本件建物を購入しなかったと考えられるから、Eの錯誤は「法律行為の目的及び社会通念に照らして重要なもの」(95条1項2号)といえる。

(3) また、本件では、EはAに対して(1)の認識を明示的には述べなかったため、錯誤が本件売買契約の基礎となることが表示されたか(95条2項)が問題となる。

「法律行為の基礎とされていることが表示された」とは、基礎事情が両当事者にとって契約の効力発生的前提となっていたことをいう。

本件では、本件建物の売買残代金の支払額が本件賃貸借契約の賃料額と同額である月額25万円に設定されたことや、令和10年2月21日に、Aが本件売買契約をふまえて同年3月分以降の賃料をEに支払うべき旨をBに通知したことからすると、Eが売買残代金支払いの原資として賃料収入を得ることは、AE両者にとって、本件売買契約の前提となっていたといえる。したがって、Eの認識は「法律行為の基礎とされていることが表示されていた」(95条2項)といえる。

(4) なお、㊦と㊦のいずれが正当かは、高度な法的判断に基づくもので、Eが、本件売買契約時にこれを正確に認識することは困難であるから、錯誤に陥ったことにつき、Eに重過失(95条3項柱書)があったとはいえない。

(5) したがって、Eの主張は認められる。 以上

予備試験答案練習会(民法Ⅱ)採点基準表

受講者番号

採点項目	小計	配点	得点
設問1	(30)		
㊦を根拠づけるためのEの主張について			
民法605条の2第1項に基づきEに賃貸人の地位が移転したこと、及び605条の2第3項に基づき所有権移転登記によりEがBに対して賃貸人の地位を主張できることについて論じていること		3	
Eの立場から㊦の主張に適切に反論していること		4	
㊧を根拠づけるためのCの主張について			
民法466条の6第1項により将来債権譲渡が有効であること、及び将来債権譲渡につきCが債務者及び第三者対抗要件を備えたこと(467条1項,2項)について論じていること		3	
Cの立場から㊦の主張に適切に反論していること		4	
㊦と㊧のいずれが正当かについて			
㊦㊧のいずれの主張が正当かを明らかにしていること		3	
自分が正当であると考えた主張について、正当であると考えた理由		4	
他方の主張を正当でないと考えた理由		4	
裁量点		5	
設問2	(20)		
EがAとの、本件売買契約を取り消す手段として考えられる法的構成を適切に挙げていること		5	
Eの主張が認められるか否かについて説得力をもって論じていること		10	
裁量点		5	
合計	(50)	50	

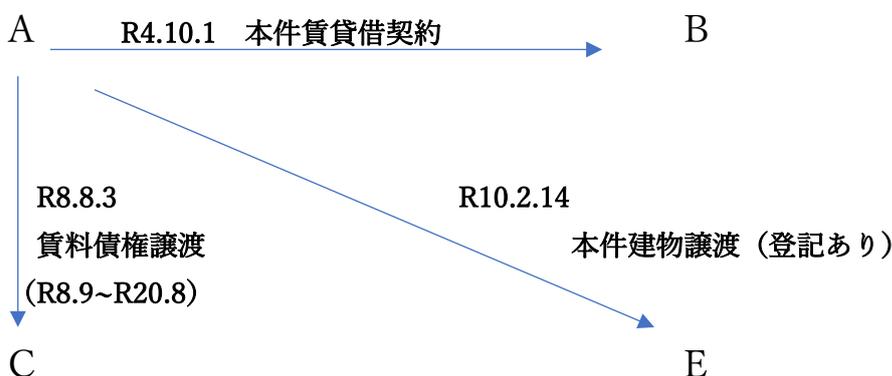
第1 はじめに

本問は、令和元年司法試験民法を元ネタにしたものである。

設問1は、対抗要件を備えた将来賃料債権譲渡がなされた後、目的不動産の譲渡がなされた事案において、債権の譲受人と目的不動産の譲受人のいずれが優先するかという問題で、知識よりも現場思考力が試される問題となっている。設問2は、設問1で自らが支持した見解を前提に、Eが、錯誤に基づき本件売買契約を取り消すことができるか否かを問う問題である。

予備試験受験生は本試験の問題までは手が回らないことが多いこと、司法試験の問題は考えさせられる問題が多く、現場思考の練習には適していることから、今回は司法試験の過去問を改題した上で出題した。

第2 事案の概要



第3 本問の解説

1 設問1 (将来債権譲渡と賃貸人たる地位の移転の競合)

(1) 将来債権譲渡

- ・将来債権：債権譲渡契約時には未だ発生していない債権であり、発生原因は存在するが未発生 of 債権と発生原因は存在しない債権が含まれる。
→本件の賃料債権は、発生原因は存在するものの譲渡契約時に未発生のため、将来債権である。
- ・将来債権も譲渡可能（民法（以下法令名略）466条の6第1項）
- ・将来債権譲渡の場合、譲受人は、発生した債権を当然に取得する（同第2項）

- ・将来債権譲渡についても、対抗要件を備えることが可能（467条1項、2項）

※答案で①の主張について検討する際には、単に将来債権譲渡が有効であるということだけではなく、第三者対抗要件を備えていることまで記載する必要がある。対抗要件を備えていないと、Cは、第三者であるEに対して本件譲渡契約の効力を主張できないからである。

※本問では言及する必要はないものの、契約内容が譲渡人の営業活動等に対して相当とされる範囲を著しく逸脱する、他の債権者に不当な不利益を与えるなどの特段の事由のある場合には、公序良俗違反等として契約の全部又は一部が無効となりうる（最判平成11.1.29 民法判例百選Ⅱ[第8版]26判例）。

(2) 賃貸人たる地位の移転

- ・対抗要件を備えた賃貸借契約の目的不動産が譲渡されたとき、賃貸人の地位は譲受人に移転する（605条の2第1項）。

⇒賃借人の承諾は不要である。賃貸人が賃借人に負う債務は不動産の所有権と結合した債務なので、賃貸不動産の所有権を取得した者は、当然にこの種の債務を引き受け、賃貸不動産の所有権を手放した者は、当然にこの種の債務を免れると考えられるためである。

（cf.対抗要件を備えていない賃貸借については605条の3参照）

- ・賃貸人の地位の移転は、目的不動産の所有権移転登記をしなければ賃借人に対抗することができない（同第3項）。

(3) 将来賃料債権の譲渡と賃貸人たる地位の移転が競合した場合、債権の譲受人と目的不動産の譲受人のいずれが優先するか。

将来賃料債権の譲受人と目的不動産の譲受人のいずれを保護すべきかについては、以下のとおり両説ありうる。答案では、説得的に論じられていればいずれの見解を支持しても差し支えない。

① 将来賃料債権の譲受人が優先すべきとする見解の理由

- ・将来賃料債権の譲渡人は、譲渡の段階で将来分の賃料債権を処分することができ、譲渡人が将来分の賃料債権を譲渡した場合、その後に目的不動産を譲り受けた者は収益部分の失われた不動産を譲り受けたと考えるべきである。

⇒つまり、本問でいうと、EはAの地位を承継するにすぎないということ。

- ・将来債権譲渡の譲渡後に賃貸人が不動産を他人に譲渡することによって将来賃料債権の効力が失われるとすると、将来債権譲渡の有用性が著しく損なわれてしまう。
- ・賃貸借の目的不動産を譲り受ける者は、賃借人への照会その他の調査により、将来債権譲渡がなされたことを知ることができる。

② 目的不動産の譲受人が優先すべきとする見解の理由

- ・他人が取得すべき債権を譲渡することはできないから、将来賃料債権譲渡の譲渡人が譲渡できるのは、譲渡人の下で発生すべき債権に限られ、目的不動産の譲渡後の債権には債権譲渡の効力が及ばない。
- ・将来債権譲渡は、元々発生が不確実なので、目的不動産の譲渡により譲渡対象債権が発生しなくなることは当然想定されうる事態である。

【参考判例】最判平成 10.3.24 民集 52 卷 2 号 309 頁

自己の所有建物を他に賃貸している者が第三者に右建物を譲渡した場合には、特段の事情のない限り、賃貸人の地位もこれに伴って右第三者に移転するが、建物所有者の債権者が賃料債権を差し押さえ、その効力が発生した後に、右所有者が建物を他に譲渡し賃貸人の地位が譲受人に移転した場合には、右譲受人は、建物の賃料債権を取得したことを差押債権者に対抗することができないと解すべきである。ただし、建物の所有者を債務者とする賃料債権の差押えにより右所有者の建物自体の処分は妨げられないけれども、右差押えの効力は、差押債権者の債権及び執行費用の額を限度として、建物所有者が将来收受すべき賃料に及んでいるから（民事執行法 151 条）、右建物を譲渡する行為は、賃料債権の帰属の変更を伴う限りにおいて、将来における賃料債権の処分を禁止する差押えの効力に抵触するというべきだからである。

2 設問 2（E が本件売買契約を取り消す方法）

(1) 錯誤取消し

錯誤：表示の錯誤（95 条 1 項 1 号）と基礎事情についての錯誤（動機の錯誤・95 条 1 項 2 号）がある。

表示の錯誤：表示行為に対応する内心的効果意思が欠けることを、表意者自身が知らなかったこと

基礎事情の錯誤：表意者が法律行為の基礎とした事情について、その認識が真実に反することを、表意者自身が知らなかったこと

※「法律行為の基礎とした事情」

ある事情が真実であるという認識のもとで意思表示をした場合の、その事情

(2) 2号錯誤の要件

- 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
(95条1項2号)
- ② 法律行為の目的及び社会通念に照らして重要なものであること (同項柱書)
⇒その錯誤がなければ、表意者だけでなく通常一般人も意思表示をしなかったであろうと考えられるほど錯誤が重要であること。
- ③ 上記の事情が法律行為の基礎とされていることが表示されたこと (同条2項)
⇒表意者が一方的に告げただけでは足りず、両当事者が契約を締結した際、ある事情が存在すること、あるいは存在しないことを意思表示の効力発生の前提にしたことが、契約あるいは交渉過程から明らかになっていることが必要。
- ④ 表意者に重大な過失がないこと (同条3項)

※ ㊦が正当か、㊧が正当かは法律判断であり、法の不知は保護されないという考えもありうる。しかし、㊦と㊧のいずれが正当かは、判例も、一般的な解釈も存在せず、取引社会の構成員として当然に知っているべきであるとはいえない事情であり、㊦のように法の解釈を誤ったことをもってEを保護に値しないとするのは妥当でないと解される。

※ 仮に、設問1で㊦を正当とした場合、Eは正しい法解釈に従って本件売買契約を締結したことになる。そのため、本件売買契約後に、Eが賃料支払を巡ってBCからの抵抗に遭ったとしても、法的手段によって賃料の支払を受けることは可能であるから、錯誤は無かったと考えるのが書きやすい筋である。

【参考判例】 最判平成28年1月12日 民集70巻1号1頁 (百選I [第8版]24判例)
事案：A社のX銀行に対する貸金債務を、Y信用保証協会が連帯保証した (本件各保証契約)。その後、A社は暴力団員が経営する会社であることが判明した。政府は、銀行及び信用保証協会に対し、反社会的勢力との関係を遮断するよう監督指針を出していたが本件各保証契約には、保証契約締結後に主債務者が反社会的勢力であることが判明した場合の取り扱いが定められなかった。
A社が主債務について期限の利益を喪失したため、XがYに対し、保証債務の履行を求めた。Yは、Aが反社会的勢力等であることを知らずに締結した保証契約は要素の錯誤により無効であると主張した。
判旨：(1) 信用保証協会において主債務者が反社会的勢力でないことを前提として保証契約を締結し、金融機関において融資を実行したが、その後、主債務者が反社会的勢力であることが判明した場合には、信用保証協会の意思表示に動機の錯誤があるということが出来る。意思表示における動機の錯誤が法律行為の要素に錯誤があるものとしてその無効を来すためには、その動機が相手方に表示さ

れて法律行為の内容となり、もし錯誤がなかったならば表意者がその意思表示をしなかったであろうと認められる場合であることを要する。そして、動機は、たとえそれが表示されても、当事者の意思解釈上、それが法律行為の内容とされたものと認められない限り、表意者の意思表示に要素の錯誤はないと解するのが相当である。

- (2) 保証契約は、主債務者がその債務を履行しない場合に保証人が保証債務を履行することを内容とするものであり、主債務者が誰であるかは同契約の内容である保証債務の一要素となるものであるが、主債務者が反社会的勢力でないことはその主債務者に関する事情の一つであって、これが当然に同契約の内容となっているということとはできない。…(X及びYは、)主債務者が反社会的勢力であることが事後的に判明する場合が生じ得ることを想定でき、その場合にYが保証債務を履行しないこととするのであれば、その旨をあらかじめ定めるなどの対応を採ることも可能であった。それにもかかわらず…その場合の取扱いについての定めが置かれていないことからすると、主債務者が反社会的勢力でないということについては、この点に誤認があったことが事後的に判明した場合に本件各保証契約の効力を否定することまでをX及びYの双方が前提としていたとはいえない。

そうすると、A社…が反社会的勢力でないことというYの動機は、それが明示又は黙示に表示されていたとしても、当事者の意思解釈上、これが本件各保証契約の内容となっていたとは認められず、Yの本件各保証契約の意思表示に要素の錯誤はないというべきである。

第4 まとめ

本問は、必要とされる知識はそれほど多くないものの、設問1については、理論面や結論の妥当性を踏まえて多角的に考える必要があるため、悩んだ受験生も多いと思われる。また、設問1については、㊦㊧という2つの法的な考え方の理論的根拠を説明した上で、いずれが正当かを自分の立場から論述することが求められており、三段論法では書きにくいと感じた受験生も多いかもしれない。それらが分かりやすく論述できていれば、書き方は必ずしも三段論法による必要はないと考えられる。

一方、設問2では、特に大きな問題となる点はなく、錯誤取消しの要件に淡々と事実を当てはめていけば足りる。

設問1のような問題に時間を使いすぎて、設問2のように点数を取りやすい問題の検討がおろそかになるのはもったいないので、本番の試験では、時間配分に気をつけて、点数を取りやすい問題を取りこぼすことがないように心がけたい。

第5 参考資料

- ・佐久間毅・他 著「リーガルクエスト民法Ⅰ 総則 [第2版]」有斐閣・2018年
- ・窪田充見・森田宏樹編「民法判例百選Ⅱ第8版」有斐閣・2018年
- ・判例タイムズ 1103号 206頁・2002年
- ・令和元年司法試験の採点実感（民事系科目）
<https://www.moj.go.jp/content/001308862.pdf>
- ・令和元年司法試験の出題の趣旨
<https://www.moj.go.jp/content/001305186.pdf>

2023年4月23日

担当：弁護士 瀬戸悠未

第1 概要

答案を採点した結果、基礎事情に関する錯誤（民法（以下法令名略）95条1項2号）の要件のうち「その事情が法律行為の基礎として表示されていたとき」（同条2項）についての理解が不十分な答案が相当数あったことから、補足して説明する。

第2 95条2項の解釈について

1 前提

改正民法95条は、錯誤に関する従来の判例法理を明文化する意図で規定されている。そのため、新法下においても、旧法下の判例の考え方は妥当すると思料する。以下では、旧法下の判例の考え方を踏まえながら、95条2項の考え方について補足していきたい。

2 95条2項の意義と考え方

「その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ときに限り」（95条2項）とは、両当事者が契約を締結した際、ある事情が存在すること、あるいは存在しないことを意思表示の効力発生前提にしたことが、契約あるいは交渉過程から明らかになっていることを指すと考えられる。

この要件を考える上では、以下の2点がポイントになる。

(1) ポイント1：表示は黙示でも良い

- 基礎事情（動機）の表示が必要なのは、相手方保護のためであるから、表意者が認識した事情を相手方が知った上で、その事情が法律行為の前提となるのであれば、明示の表示にこだわる必要はないと考えられる。
- 後記参考判例（最判平成元年9月14日 判時1336号93頁）は、両当事者が契約の前提として重視していた事情については、明確な動機の表示がなくても、その錯誤が意思表示の効力発生原因となりうるとした。

(2) ポイント2：動機（基礎事情）は表意者が一方的に表示するだけでは足りないことがある

- 動機（基礎事情）が表示されただけでなく、そのような事情が法律行為の基礎（おそらく判例でいう「法律行為の内容」に相当する部分。）とされたか否かが重要
- 解説レジュメ記載の参考判例（最判平成28年1月12日 民集70巻1号1頁（百選I[第8版]24判例））は、たとえ動機が表示されていたとしても、法律行為の内容とはなっていないという理由で錯誤無効を認めなかった。

【参考判例】最判平成元年9月14日 判時 1336号 93頁

事案：離婚に伴い夫（X）が妻（Y）に財産分与する契約において、財産分与に伴う課税は分与者にされることを知らずに、夫が妻への課税を気遣う発言をし、また妻も自己に課税されると認識していた事案。夫は、多額の譲渡所得税が自己の負担となることを知らなかつたから、その財産分与は錯誤により無効であると主張した。

判旨：意思表示の動機の錯誤が法律行為の要素の錯誤としてその無効をきたすためには、その動機が相手方に表示されて法律行為の内容となり、もし錯誤がなかったならば表意者がその意思表示をしなかったであろうと認められる場合であることを要するところ、右動機が黙示的に表示されているときであっても、これが法律行為の内容となることを妨げるものではない。（中略）

本件財産分与契約の際、少なくとも X において右の点を誤解していたものというほかはないが、X は、その際、財産分与を受ける Y に課税されることを心配してこれを気遣う発言をしたというのであり、記録によれば、Y も、自己に課税されるものと理解していたことが窺われる。そうとすれば、X において、右財産分与に伴う課税の点を重視していたのみならず、他に特段の事情がない限り、自己に課税されないことを当然の前提とし、かつ、その旨を黙示的には表示していたものといわざるをえない。そして、前示のとおり、本件財産分与契約の目的物は X が居住していた本件建物を含む本件不動産の全部であり、これに伴う課税も極めて高額にのぼるから、X とすれば、前示の錯誤がなければ本件財産分与契約の意思表示をしなかったものと認める余地が十分にあるというべきである。

（結論としては、最高裁は Y の言い分を認めた控訴審を破棄し、本件を原審に差し戻した。差し戻し後の控訴審では、錯誤無効が認められ、X の請求が認容された。）

第3 まとめ

以上より、基礎事情（動機）が法律行為の基礎として表示されていたか否かを判断する上では、単に明示的な表示の有無を確認するだけでは足りず、①黙示の表示が認定できそうな事実がないか、②その事情が契約の両当事者にとって、契約の効力発生的前提となる事情かどうかを、問題文の事実から検討する必要がある。

第4 参考資料

- ・佐久間毅・他 著「リーガルクエスト民法Ⅰ 総則 [第2版]」有斐閣・2018年
- ・窪田充見・森田宏樹編「民法判例百選Ⅱ第8版」有斐閣・2018年

最優秀答案

回答者 S.I. 36点

第1 設問1について

1 ㉞を根拠付けるためのEの主張

(1) Eは、本件売買契約により賃貸人たる地位がAからEへと移転したと主張する。

賃貸借が対抗要件を備えている場合、その不動産が譲渡されたときは、不動産の賃貸人たる地位は譲受人に移転する（民法605条の2第1項、以下法令名省略する）。

本件では、AからBへと本件建物の引き渡しが行われているから、賃貸借の対抗要件を具備している（借地借家法31条）。そして、本件建物は本件売買契約によりAからEへと譲渡されているから、本件建物の賃貸人たる地位は譲受人であるEへと移転することとなる。

(2) また、賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産につき所有権移転登記をしなければ賃借人に対抗することができない（605条の2第3項）。

本件では本件売買契約に基づき、AからEへ所有権移転登記がなされているから、Eは本件建物の賃貸人たる地位をBに対抗することができる。

(3) したがって、Eは、本件譲渡契約にかかわらず、Bに対して賃料請求をすることができる^{と主張する}。

2 ㉟を根拠付けるためのCの主張

(1) Cは、本件譲渡契約において第三者対抗要件を具備している点を主張する。

債権の譲渡を債務者以外の第三者に対抗するためには、確定日付のある証書による通知または承諾が必要である（467条1項、2項）。

本件では、令和8年8月3日に、AがBに対し、確定日付のある証書である内容証明郵便で通知を行っており、この通知は翌日にBのもとへ到達しているから、この時点でCは債権譲渡の第三者対抗要件を具備したといえる。

(2) 本件売買契約は債権譲渡の対抗要件具備よりも後に行われたものであるから、Cは第三者たるEに対しても債権譲渡を対抗でき、その結果、CはBに対して賃料請求をすることができる^{と主張する}。

3 正当性の検討

(1) Cは本件売買契約に先立って債権譲渡の対抗要件を具備していること

コメントの追加 [せゆ1]: 条文の指摘OKです。㉞に対する反論もこの中でできるとよりよかったです。

コメントの追加 [せゆ2]: 将来債権譲渡（466条の6第1項）についても触れて頂けるとよりよかったです。また、1と2がちょっと長いという印象を受けます。条文があるところは簡潔に論じれば足ります。

ろ、仮に後から本件建物の所有者となったEが優先し、CがBに対して賃料請求ができないとすると、債権取引の安全性が著しく害される。

(2) Aは令和8年8月3日にCと本件譲渡契約を行った時点で、令和8年9月分から令和20年8月分までのBへの賃料請求権を失っている。

そうだとすれば、Eは、上記のように、一定期間の賃料請求権がない賃貸人たる地位をAから承継したと解される。

このように解しても、本件売買契約の時点で、Eは本件譲渡契約の存在を知っていたのであるから、債権譲渡の対抗要件が具備されていればBに対して賃料請求ができないことは予想しうるといえ、譲受人を不当に害するとはいえない。

(3) したがって、本件売買契約に先立って賃料債権譲渡の対抗要件を具備したCがEに優先すると解すべきであり、㊦が正当である。

第2 設問2について

1 Eが本件売買契約を取り消す手段として考えられる法的構成

本件売買契約に「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」(95条1項2号)があり、取り消すことができる。

2 Eは上記法的構成を前提として、本件売買契約を取り消すことができるとして以下のように主張する。

3 基礎事情の錯誤による取消しが認められるためには、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(95条1項2号)、②①の錯誤に基づき意思表示がなされたこと(95条1項柱書)、③①の錯誤が「法律行為の目的および取引上の社会通念に照らして重要なものである」(95条1項柱書)こと、④①の事情が「法律行為の基礎とされていることが表示されていた」(95条2項)こと、⑤表意者に重大な過失がないこと(95条3項)が必要である。

(1) まず、本件譲渡契約により令和8年9月分から令和20年8月分まで本件建物の賃料債権はCに譲渡されているから、上記期間Bは賃料支払いを受けることができない。Eは賃料支払いを受けられることを前提として本件売買契約を結んでおり、①②が認められる。

また、Eはまず3000万円、その余を毎月25万円ずつを分割で支払うこととしている。Eには一括で6000万円を支払える資力が無く、月25万円はBから受け取る予定であった賃料と同額であることから、賃料支払いをあてにしていたことは明白である。これをAは了承し、Eに対して賃料を支払うようBに通知も行

コメントの追加 [せゆ3]: Eを優先した場合の現実の不都合性に言及できており、好印象です。

コメントの追加 [せゆ4]: ㊦説が正当であるとする理論的根拠ですね。

コメントの追加 [せゆ5]: ここはよく書けています。㊦説による解釈でもEの利益を不当に害するわけではないというところに言及できた答えは少なかったです。

コメントの追加 [せゆ6]: 法的根拠の指摘OKです。

コメントの追加 [せゆ7]: そうですね。

っているから、Eが賃料を受け取ることに付き黙示の表示があったといえ、④を満
す。

さらに、本件建物の価格は6000万円と高額で、Eは賃料収入を含め
てこの金額を了承したといえる。賃料収入につき錯誤がなければ、通常一般人なら意
思表示をしなかった場合といえ、③も認められる。

(2) そして、⑤につき、Eは債権譲渡の事実を知っていたのであるから、賃
料支払いを受けられると認識していたことにつき重過失があるといえそうである。

しかしながら、仮に重過失が認められたとしても、本件では売買契約の
相手方であるAもEと同一の錯誤に陥っているから、例外的に取消しが認められる
(95条3項2号)。

4 よって、上記Eの主張は認められる。

以上

コメントの追加 [せゆ8]: 必要な事実を簡潔に指摘した
うえで、黙示の表示という点にも気づけていて好印象
です。

コメントの追加 [せゆ9]: そのとおりです。

コメントの追加 [せゆ10]: Eに重過失が認められるか
については一考の余地がありますが、共通錯誤につい
てもよく気づけています。

コメントの追加 [せゆ11]: 結論OKです。

答案作成お疲れ様でした。設問1、2ともに安定した論述ができており、全体的には
とてもよくできていました。

設問1については、実質的な理由付け(㉞説を採った場合の現実の不都合性や㉟説を
採っても目的不動産の譲受人を不当に害するわけではないこと)を中心に論じられて
おり、それはそれでとてもよかったのですが、冒頭(Eの主張)で論じる㉞の理論的
根拠が薄いと感じました。とはいえ、本番で書く答案としてはこれで十分、上位合
格を狙えます。

設問2については、必要な事実はほぼ拾っていた印象です。黙示の表示の点の評価を
もう少し丁寧にできればより良かったのと、Eの重過失という点をもう少し踏み込ん
で論じられればより良かったのかなと思うものの、本番の時間的制約がある中では
ここまで論じられれば十分でしょう。

ぜひ合格してください。期待しています。

採点講評

(2023年4月23日 民法Ⅱ)

第1 全体

- ・設問1ができている人は設問2が今一步、設問2ができている人はその逆ということが多く、設問1と2を通して安定的に高得点を取れた答案は少数だった。
- ・不要なこと（設問1では債権譲渡の公序良俗違反、設問2ではCとの関係）を論じている答案が散見された。それをもって大きな減点はしなかったものの、70分という限られた時間の中不要なことを書いてしまうと、本当に必要なことを書く時間がなくなってしまうため、本問では何を論じることが求められているかを考えるようにされたい。
- ・条文の引用間違いが散見された。こちらも大きな減点はしなかったが、条文間違いは試験官の印象が悪くなるため、本番では十分注意されたい。

第2 設問1

- ・EとCの主張のところで、㉗説と㉘説の理論的根拠や相手方の主張に対する反論まで述べられていた答案は少数だった。㉗には「本件譲渡契約にかかわらず」、㉘には「本件売買契約にかかわらず」とあるため、本当であれば、それぞれの権利が対抗要件を備えたということだけでは足りず、相手の主張の反論にも触れておくのがよい。もともと、本番でここまで論述するのは難しい可能性もあるため、その場合は、せめて自分が支持する説の理論的根拠と支持しない説に対する批判だけはしてほしい。
- ・私見を論じる部分で、結論の妥当性（例えば、㉗を採用した場合、債権譲渡の有用性が著しく損なわれる等）に着目した答案があった。結論の妥当性も重要だが、結論が妥当か否かの判断は、自分の支持する説が理論的に成り立つことが前提となることを意識してほしい。
- ・自分の採用する見解につき「その見解を採用する理由」についてはよく論述できていた答案が多かったが、なぜ反対説を採用しないか（自分が支持しない見解に対する反論）についてまで言及できていた答案は少数だった。解説でも述べたとおり、論述する際には「負ける相手を説得する」姿勢を大切にすると。
- ・CとEの関係を賃料債権の二重譲渡と同視し、対抗関係で論じているものが多かった。結果として二重譲渡と類似した状況にはなっているので、現場でそのように論じること自体は構わないものの、本問は二重譲渡そのものではないので、二重譲渡と同様の基準によって決するのであれば理論的な説明が必要となることに注意してほしい。

第2 設問2

- ・ 錯誤取消しが問題となることには気づけていたものの、1号錯誤（表示上の錯誤）であるか、2号錯誤（基礎事情に関する錯誤）であるかを最初に明記しない答案や、2号錯誤（基礎事情に関する錯誤）であることを明記していても、錯誤の対象を明記しない答案が多かった。検討対象を明確化するために、Eがどのような点で錯誤に陥っていたかを最初に明記するのが分かりやすいので、今後はその点を意識されたい。
- ・ 錯誤取消しの要件と事実がうまく結びついていない答案が多かった。
- ・ Eの認識が法律行為の基礎として表示されていないとして、錯誤取消しが認められないとする答案が多かった。この点は、補足レジュメ（採点講評と同時配布又は同時公表予定）を参照するなどして、この機会に復習しておいてほしい。
- ・ 全体として、設問2の出来がそれほど良くなかったのが意外だった。答練や解説で繰り返し出てきている箇所なので、この機会に、各自、改正民法対応の基本書で錯誤取消し（特に基礎事情に関する錯誤）の一般的要件や有名判例を復習すると良い。

以 上

司法試験予備試験答案練習会 2023年4月23日分 得点分布表

民法Ⅱ

出席者 19名 平均点 21.4点

得点分布	人数
0	0
1~5	0
6~10	1
11~15	1
16~20	6
21~25	8
26~30	2
31~35	0
36~40	1
41~45	0
46~50	0

