

たとえばこれ! 「こう書け!」シリーズ

1 事例形式の問題には事例図を表記してわかりやすく

3 各論点の重要度は4段階で表示してメリハリを

5 受験生が陥りやすい注意点を「コメント」で指摘

学習チェック欄

15 96条3項の「第三者」

AA

Q AはBにだまされて自己所有の甲土地をBに売却し、BはこれをすぐにCに転売した。CはA・B間の事情について善意であったが過失があった。しかも、登記はまだBの下にある。その後、だまされたことに気付いたAが、Bとの契約を取り消した場合、Cから土地を取り戻すことができるのか。

事例図

問題提起1

AによるA・B間の売買契約の取消によりBは当初から無権利者となり(121条本文)、登記に公信力がない以上、Cも甲土地の所有権を取得できないのが原則である。そこで、Cが96条3項の「第三者」にあたるか、「第三者」(96条3項)の意味が問題となる。

規範成立

この点、「第三者」(96条3項)とは、取消前に取引関係に入った第三者をいうと解する。

なぜなら、96条3項の趣旨は、取消しの遡及効(121条本文)により権利を奪われる第三者を保護し、もって取引の安全を図る点にあるからである。

あてはめ

したがって、Cは取消前に取引関係に入っていることから、「第三者」(96条3項)にあたる。

問題提起2

次に、善意だが有過失であるCは、「善意」の第三者(96条3項)として保護されるか、「善意」とは善意無過失を意味するのかが問題となる。

規範成立

この点、「善意」とは、単に善意であれば足り、過失の有無を問わないと解する。

なぜなら、条文中「善意」としか規定していないし、また、被詐欺者にも落ち度がある以上、第三者保護の要件を厳しくするべきではないからである。

22 LEC東京リーガルマインド 不動産鑑定士 2017こう書け!民法

問題提起3

さらに、Cが「善意の第三者」(96条3項)として保護されるためには、登記が必要かが問題となる。

規範成立

この点、登記は不要であると解する。

なぜなら、詐欺により意思表示をした者と第三者とは、いわば物権変動における前主・後主の関係にあり、対抗関係を立たないのに対抗要件としての登記は不要である。また、被詐欺者にも落ち度がある以上、第三者に権利保護要件としての登記を要求することも妥当ではないからである。

あてはめ

したがって、善意であるCは、登記がなくても、第三者として保護される。よって、AはCから土地を取り戻すことはできない。

コメント

96条3項によって保護されるためには、①96条3項の「第三者」にあたるのか、②無過失まで必要か、③登記を備える必要があるか、の3点について検討することが重要です。しかし、もし問題文(事例)で第三者が無過失と書かれていたり、登記を備えたと書かれていれば、②無過失まで必要か、③登記を備える必要があるか、については論ずる必要はありません(論ずれば、かえって、余事記載になります)。

コラム 錯誤と詐欺の違いって? PART 2

錯誤の効果は「無効」であり、詐欺の効果は「取消し」ということは、前のコラムで述べました。それでは、何故、錯誤は無効であり、詐欺は取消しなのでしょう? まず、錯誤の効果は「無効」とされているのは、表示行為に対応する内心的効果意思が欠けているからです。つまり、「意思表示」は、「内心的効果意思」と「表示行為」をその内容とするのですが、錯誤の場合には、「表示行為」に対応する「内心的効果意思」がありません。したがって、錯誤の場合には、「意思表示」をなしたとはいえず、無効となるのです。

これに対し、詐欺の効果は「取消し」とされているのは、表示行為に対応する効果意思は一応あり、その形成過程に瑕疵があるにすぎないからです。つまり、詐欺の場合には、表示行為に対応する効果意思は存在するので一応は有効です(取り消されるまでは有効)。効果意思の形成過程に詐欺という瑕疵があるにすぎません。取消しという意思表示によって初めて、遡及的に無効となります(121条)。

以上のことをまとめると、錯誤は効果意思が欠けているから「無効」であり、詐欺には効果意思があるから「取消し」なのです。

LEC東京リーガルマインド 不動産鑑定士 2017こう書け!民法 23

2 論証例はそのまま答案で書けるようにコンパクトに

4 勉強の息抜きのために語り口調の「コラム」を掲載