

(2) 錯誤、詐欺、強迫があった場合

① 買主等に関する錯誤

イ 国でなかったもの

【01- 59】

★最高判 昭29. 2. 12 民集8-2-465

★福岡地裁小倉支判 昭25. 12. 21 民集8-2-473

★福岡高判 昭27. 7. 14 民集8-2-481

売主Xらは、昭和18年、その所有する土地を、小倉陸軍造兵廠の付属技能者養成所鍛練道場に供するため、売り渡した。本件土地は、正規の保安林及び防風林で、長年禁伐していたものであったので、Xらは買収を拒んだが、戦争たけなわの当時の事情から、軍部において使用するための国家の買収であれば、やむを得ないと思って、売り渡したものであった。しかし、戦後になって、買主は国でなく、財団法人Yであったことが判明した。Xらは、本件契約は錯誤により無効であるとして、登記の抹消を求めた。

原審は、本件売買は当事者である買主についてXらに錯誤があり、Xらにとっては売買の要素であったことが窺われるとして、Xらの請求を認めた。Yは、不服として、上告した。

上告審は、本件の場合、「買主が国であるかYであるかは主観的にも客観的にも重要な事項に属するものと認むべきであるから、本件売買の買主についてのXらの錯誤をも

って要素の錯誤であるとする原判示は相当」であるとして、Yの上告を斥けた。

ロ 売主の重過失

【01- 60】

★東京高判 昭45. 1. 30 判時583-62

売主Xは、昭和41年媒介業者Aの媒介で、買主Y1に土地を4,000万円で売り渡した。Y1は、昭和33年詐欺罪で懲役刑に処せられ、38年仮釈放で出所した者で、資産も収入もなかったが、知人Bを通じて、Aに土地購入の媒介の依頼をし、虚偽の経歴書、土地利用計画書、残高証明書を作成して、Xを信用させ、契約を締結したものであった。契約書の作成にあたり、Xは、代金の支払いについて、登記と引換えを主張したが、Y1は、融資の都合上登記後10日以内に支払うといい、AとY1が口を揃えて、いつでもX名義に戻せるように関係書類を預けて置くから心配ないと勧めるので、Xも同意して、「契約書の締結と同時に移転登記申請手を完了する。Y1名義の権利証はXが預り、XがY1に渡した後10日以内に、Y1は代金を支払う。代金決済ができない場合は、Y1はXに登記名義を戻し、所有権を阻害する権利を抹消する」旨の契約書を締結して、登記を移転し、登記済証をXが保管した。Y1は、Cを通じてY2から1,000万円を借り受けることとし、Xから登記済証を融資先に見せるからと預って、Y2名義の抵当権設定登記及び停止条件付所有権移転の仮登記を行い、受領した1,000万円は、CとY1とが500万円ずつ流用して、Y1は姿をくらました。その後、この事実が判明したので、Xは、Y1及びY2に対し、本件契約の無効の確認と登記の抹消を求めた。Y2は、Xに重大な過失があったと主張した。

これに対して、裁判所は、X主張の事実を認め、Xの意思表示は、Y1の代金支払いの意思、能力に関する錯誤に基づいてなされたもので、要素の錯誤に該当し、無効であるとしたが、他方、Xは、Y1の人物、資産状態、代金支払能力等につき調査をせず、Y1が融資を仰がなければならない状態にあることを知りながら、代金支払いと引換えに移転登記をするという通常取引方法をとらず、あえて移転登記を先にすませるという危険な売買条件を承諾した点等において、通常要求される注意義務を著しく怠っており、重過失の責を免れないとして、Xは、Y1に対しては無効を主張できるが、Y2に対してはY2が善意であるから主張できない、とした。

ハ 借主が高齢者であったもの

【01- 61】

★東京地判 平 2. 4. 24 判時1368-79, 判タ738-131

貸主Y1の代理業者Y2は、昭和60年9月、借主Xの代理人Aが同行したB(35、6才)を借主と誤信して、Xとの間で貸家の賃貸借契約を締結したが、Xは、84才の

高齢者であった。Yらは、Xの長期不在の間に、Xの所有物件を搬出し、貸室をCに貸与した。Xは、貸室の借家権を喪失したとしてY1、Y2に対し、900万円の損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、建物賃貸借のような継続的な契約関係においては、契約当事者の個人的な信頼関係が重要性を持つから、借主がどのような者か、ことに借主が高齢者かどうかは契約の要素であって、借主となるべきX本人の同一性ないし年齢についての錯誤は、要素の錯誤に当たり、本件契約は無効であるとして、Xの請求を斥けた。

② 詐欺によるもの

イ 買主等の詐欺

a 買主に支払能力のないもの

【01- 62】

★札幌高判 昭58. 1. 27 判タ492-77

買主Xは、昭和49年11月、売主Yから本件土地を4,000万円で買い受け、1,000万円を現金で、また、3,000万円を手形で支払った。Xは、Yに対し、登記の移転を求めた。Yは、Xの資産状態が良好であるというので契約を締結したが、12月1日Xが会社更生手続を申請して、手形の支払いを受けられなかったのであり、本件売買契約は詐欺により取り消したと主張した。

これに対して、裁判所は、Xは本件手形について契約締結当時の窮迫した状況から見て支払うことができないことを十分知りながらあえて支払いが可能である旨言明して虚言を吐き、Yを欺罔してその旨信じさせ、Yをして本件売買契約を締結させ、かつ、手形の交付を受けさせたものと認められるから、Yは、詐欺を理由に契約を取り消すことができるとした。

【01- 63】

★東京地判 昭46. 10. 29 判時658-48

売主Xは、昭和42年6月30日媒介業者Aの媒介で、買主Y1に土地を800万円で売り渡し、50万円を現金、350万円を本件土地の抵当権者に対する債務引受、400万円を約束手形で決済した。Y1は、同日当該土地をY2（Bが主宰する会社）に1,050万円で転売し、7月3日同代金額を700万円に減額した。Y2は、9月25日、同土地をY3（Bの子）に700万円で売り渡した。しかし、Y1は、6月29日取引銀行から当座取引を解約されており、また、400万円の担保とした物件も抵当権設定済の担保価値のないものであった。その後この事実が判明したので、Xは、Y1、Y2、Y3に対し、契約の取消しと登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、① XY1の売買契約の締結はY1の詐欺によるものであり、Xにより取り消されたとし、② Y1Y2の契約については、減額が不合理なほか、代金支払いも100万円程度に過ぎず、かつ、BはY1に資力信用がなく、支払不能に陥ることを認識し、又は予測していたから、Y2は善意の買主とはいえないとし、③ Y2Y3の契約については、Bが企図した、実体のない、通謀虚偽表示によるもので、無効であるとして、Xの請求を認めた。

b 転得者

【01- 64】

★最高判 昭49. 9. 26 民集28-6-1213, 判時756-68, 判タ313-224

★浦和地判 昭43. 7. 9 民集28-6-1232

★東京高判 昭45. 1. 29 民集28-6-1236, 判タ247-274

売主Xは、昭和41年6月24日、土地（雑種地741㎡、農地238㎡）を買主Aに代金600万円で売り渡し、約束手形（額面622万円）を受け取った。Aは、契約締結当時資金事情が悪化しており、代金支払いの意思及び能力がなかったが、これをかくして、本件土地に建売住宅を建設し、その融資手続のため所有名義の変更が必要であると称して、翌日農地について農地法5条の許可を条件とする所有権移転仮登記を、農地以外の土地について所有権移転登記をした。しかし、Aは、Yに千数百万円の債務があり、同年7月6日同債務の売渡担保として本件土地をYに譲渡し、農地以外の土地については登記を移転し、農地についてはY名義の仮登記移転の附記登記をした。Aは、同年6月30日不渡手形を出して、事実上倒産した。Xは、同年7月27日Aに対し詐欺を理由に契約を取り消し、Yに対し登記の移転と抹消を求めた。

第一審は、Xが敗訴した。

控訴審は、詐欺による取消しを認めたが、Yは善意であるから、農地以外の土地についてはXはYに対抗できないとし、農地についてはYが対抗要件を備えていないからXは対抗できるとした。Yが上告した。

上告審は、Yは、Aが取得した権利を譲り受け、仮登記移転の附記登記をしたことによって、農地法5条の許可を得てAが所有権を取得した場合、その所有権を正当に転得することができる地位を得たから、民法96条3項の第三者に当たるとして、原審を破棄し、Xの控訴を棄却した。

c 抵当権者

【01- 65】

★東京地判 平 9.12. 8 判タ976-177

売主Xは、平成6年2月、買主Aに、マンションを2,550万円で売り渡し、手付金100万円を受領した。その後、Xは、Aから税金対策のため、本件マンションを担保とするY2公庫融資への協力を求められ、これを了承した。Y2は、同年4月、Y1（Aの社員）に2,310万円を融資し、Xが登記関係書類に署名押印して、本件マンションについて、登記がY1に移転され、Y2の抵当権が設定された。しかし、本件売買契約は、Aが当初から代金支払意思がないのにあるかのように装い、Xを誤信させて、締結させたものであった。Xは、錯誤無効と詐欺取消を主張して、Y1に対し、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を、また、Y2に対し、抵当権設定登記の抹消を求めた。Y2は、善意無過失の第三者であると主張し、Y1は、Xから譲渡を受けたと主張した。

これに対して、裁判所は、① 本件マンションの売買契約はAの詐欺により締結されたものであり、かつ、Xには要素の錯誤があるが、② 詐欺行為による錯誤無効の場合には、民法94条2項の類推適用ではなく、96条3項を適用すべきであり、Y2は通常の手続を履践し、契約手続に不自然な点はなく、善意無過失であるとして、Y2に対する請求を棄却し、③ Xの売買契約の相手方はAであり、Y1の主張は理由がないとして、XのY1に対する請求を認容した。

【01- 66】

★東京地判 平 2. 7.30 判時1382-86

X1、X2は、もと夫婦で、土地建物を共有していたが、昭和58年離婚に伴う財産分与により、X1が共有持分をX2に移転して、X2から500万円を受け取る旨合意した。X2がY1（X2の経営するスナックの馴じみ客）にその旨話したところ、Y1は、本件財産分与により多額の贈与税が課税されるが、仮装売買をすれば免れると、X2を誤信させ、同年2月Y1が3,000万円で買い受けることとし、登記を移転した。その後Y1は、同年11月Y2信用組合に根抵当権を設定し、また、翌60年9月Y3に抵当権を設定し、それぞれ登記をした。X1、X2は、昭和61年、Y1、Y2、Y3に対し、登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、X1、X2の主張を認め、Y1の行為は、詐欺、錯誤、通謀虚偽表示に該当するとし、Y1に対しては、その登記の抹消を認めたが、Y2、Y3に対しては、いずれも善意であり、かつ、錯誤についてはXは容易に知り得たのに看過し、自ら不実の外形を作出した点重過失があったとして、X1、X2の請求を斥けた。

第1章 契約の当事者に関する紛争

d 買主が第三者の詐欺を知っていたもの

【01- 67】

★東京高判 平 2. 8. 29 判時1370-61

★宇都宮地裁足利支判 平 2. 2. 20 判時1370-65

売主Xは、昭和59年11月14日Aらの媒介で、土地（時価2億円）を買主業者Y1に1億円で売り渡し、Y1は、12月15日業者Y2に1億1,800万円で売り渡した。しかし、本件契約は、Xが判断能力に欠け、人の言を信用しやすいことに乗じて、Aらが不当に利益を上げようと企て、Xの準禁治産宣告の前に契約の締結を図ったもので、Y1を形式的に買主としたが、Y1には支払能力はなく、Y1の交付した小切手は決済不能となった。Y2は、この事情を承知して、あえてY1が介在する形で、契約を締結した。Xの準禁治産宣告は、昭和60年1月22日確定した。Xは、保佐人の同意を得て、Y1、Y2に対し、詐欺を理由に、登記の抹消を求めた。Y1、Y2は、善意であると主張した。

第一審は、Xが敗訴した。

控訴審は、① Y1については、詐欺を知っていたとし、② Y2については、わざわざY1に1,800万円の中間利益を与えて、直接Xから買い受けることを避け、かつ、売買代金がかかなり低額であること等を考えると、Y2もAらの詐欺を知っていたとして、Xの請求を認容した。

ロ 売主等の詐欺

a 売主の詐欺

【01- 68】

★福岡高裁宮崎支判 昭59. 11. 28 判タ549-205

買主業者Xは、昭和55年10月28日媒介業者Y2の媒介で、売主Y1から土地を2,500万円で買い受け、同日買主Aの代理業者B（Y1の義理の伯父）に2,700万円で売り渡した。Xが本件契約を締結したのは、BがXにAへの転売差額を山分けする儲け話を持ちかけたため、応じたもので、Xは契約条件についてBの承諾を求めながらY1と契約を締結し、手付金300万円はBが用意した。しかし、本件契約は、Y1が投機目的で買い受けた本件土地の転売失敗による損失回避のため、B及びAと共謀して締結されたものであり、Bは、AX間の契約に関しXの債務不履行を誘発させて利得を図ることを意図していた。このため、両契約の決済日は、XY1間は12月8日、XA間は12月7日とされ、また、Y1は、12月7日、8日の両日Xと連絡をとらず、XY1間の決済は12月9日となった。B及びAは、Xに対して、契約違反であるとして、違約金の請求をした。Xは、Y1に対し、詐欺を理由として契約を取り消し、Xが

負担した代金の返還を求めるとともに、Y 2 に対しても、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y 1 に対しては、A 及び B と共謀の上、X を欺罔して故意に本件土地を売り付けたから、X の取消しは有効であるとして、2,200 万円の返還を命じ、② Y 2 に対しては、同詐欺行為を幫助したとして、X の過失 7 割を相殺した 660 万円の支払いを命じた。

b 売主の代理人の詐欺

【01- 69】

★最高判 昭47. 9. 7 民集26-7-1327, 判時684-52, 判タ283-130

★横浜地裁川崎支判 昭44. 4. 7 民集26-7-1333

★東京高判 昭46. 7. 20 民集26-7-1338, 判タ269-271

買主Yは、昭和39年6月8日、売主Xの代理人Aから土地を850万円で買い受け、内金として現金50万円及び小切手300万円をAに支払った。本件契約は、AがYに対する借金の返済のため本件土地の売買代金を利用しようと企て、Xのため売買代金を運用利殖するかのように装い、Xを欺罔して、誤信させ、売買契約を締結したものであった。Aは、同日Yに小切手300万円を返還し、Yから現金50万円の支払いを受けて、Aの借金250万円の返済についてYと合意した。Yは、Aの詐欺行為について情を知りつつ契約を締結し、借金250万円の返済の合意の際にはAが無権限でなすことを知っていた。Yは、その後登記を移転した。Xは、Aの詐欺を理由として契約を取り消し、Yに対し、登記の移転を求めた。Yは、善意の第三者であると主張した。

第一審は、Xが勝訴した。

控訴審は、YはAの詐欺を知っていたとして、Xの売買契約の取消しを認めたが、登記の移転については、同時履行の抗弁を認め、Yの支払済の100万円の返還と引換えに行うことを命じた。

上告審も、原審の判断は正当であるとして、上告を棄却した。

c 売主及び第三者の詐欺

【01- 70】

★東京地判 昭53. 12. 22 判タ381-159

Yは、昭和49年8月、Aから、北海道の原野（約4万㎡）を3,840万円で買い受け、手形に白地裏書をして、Aに交付した。Xは、Aから取立委任の目的で裏書譲渡を受け、手形金の支払いを求めた。Yは、本件契約の締結は、Bが4,800万円で買い受けるとYを誤信させたため行ったもので、AはBの欺罔行為を知っており、かつ、本件土地は低湿地、急傾斜地の価値のないものであり、昭和50年1月、本件契約を取り消したと主張した。

これに対して、裁判所は、Aは本件土地の価値についてYを欺き、かつ、Bへの転売についてのBの欺罔行為を知っていたから、Yは、本件売買契約を取り消すことができ、隠れた取立委任の目的で裏書譲渡を受けたXに対し、手形行為について原因関係を欠くことをもって対抗することができるとして、Xの請求を認容した。

③ 強迫があったもの

イ 買主の強迫

a あるとするもの

【01- 71】

★最高判 昭33. 7. 1 民集12-11-1601

★千葉地判 判決年月日不明 民集12-11-1605

★東京高判 昭31. 9. 11 民集12-11-1608

買主Xらは、昭和21年4月、売主Yから土地建物を買い受けたが、Yが履行しないとして、訴を提起した。Yは、契約はXらの強迫によるものだと主張した。

原審は、本件売買契約は成立しているが、Xらが多数参加して、Yに長時間にわたり応諾を一方的、強要的に迫り、YをしてXらの要求を容れなければ危険が身に及ぶのを避け難い立場に追い込み、Yがやむなく承諾したのであるから、Xらの強迫によるものであるとして、Xらの請求を斥けた。

上告審は、「民法96条にいう『強迫による意思表示』の条件たる強迫ないし畏怖については、明示若しくは暗黙に告知せられる害悪が客観的に重大なると軽微なるとを問わず、これにより表意者において畏怖した事実があり、かつ、右畏怖の結果意思表示をしたという関係が主観的に存すれば足りる」として、上告を棄却した。

【01- 72】

★東京地判 昭47. 4. 28 判時680-56

Yは、国から、本件土地の払下げを受け、昭和41年8月、Y名義に登記を移転したところ、Xが本件土地所有権はXに属するとして、昭和42年6月、病臥中のYを10日間毎晩のように訪れ、登記名義の移転を強要した。Yは、Xとの交渉で血圧が上昇し、医師が生命を保証できないと述べたので、やむを得ず、25万円で登記を移転する旨、和解契約に応じた。Xは、Yに対し、登記の移転を求めた。

これに対して、裁判所は、本件和解契約はXの強迫により成立したものであり、Yは同契約を取り消すことができるとして、Xの請求を棄却した。

b ないとするもの

【01- 73】

★大阪高判 昭38. 4. 5 判時347-13, 判タ144-103

昭和17年、海軍がA競馬会所有の競馬場敷地をB航空機会社の試験飛行場用地として買収するにあたり、軍馬の生産、改良等のため競馬場を存置する必要があるとして、同敷地の代替地をAが買収するにつき、斡旋の労をとる旨約束し、海軍経理局名で地主を招集し、譲渡の要望をした。その結果、Aは用地買収を完了したが、戦後、地主の一部Xらが、本件買収は海軍の強迫によるものであるとして、Aを承継したYに対し、所有権の確認と登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、本件説明会は極めて平静に、協力的に行われ、金額の点に不満があったとしても、強迫によって行われたとは認められないとして、Xらの請求を斥けた。

ロ 受贈者の強迫

a 認めたもの

【01- 74】

★東京地判 平 8. 6. 5 判時1578-64

Xは、オウム真理教付属医院に入院中の平成4年12月、その所有不動産をオウムに対しお布施として贈与し、登記を移転した。しかし、その後Xは、同贈与はオウムの信者である同医院のA医師らの強迫によるものであるとして、オウム真理教破産管財人Yに対し、登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、「AらはXに対し継続的に繰り返し本件不動産の贈与を要求し、Xをして本件贈与をしなければならないという心理状態に追い込み、かつ、これに応じなければ今後もXを孤立した状況に置き続けたうえ、身体に対し本件温熱療法等による苦痛を加え続ける旨を示してその反抗を抑圧し、よって本件贈与の意思表示をなさしめた」ものであり、本件贈与の意思表示はAらの強迫によりなされた意思表示であるから、少なくとも取り消し得べき瑕疵ある意思表示に該当するとして、Xの請求を認容した。

b 認めなかったもの

【01- 75】

★東京高判 昭49. 1. 30 判時745-62, 判タ310-166

Yは、兄Xから建築資金100万円の提供を受けて、昭和35年住居を新築し、親族の説得により、昭和45年5月19日、従来 of 債権債務を一切清算するため、土地80坪をXに贈与した。しかし、Yは、同年6月1日、同贈与は強迫によるものであるとして、取り消した。Xは、Yに対し、登記の移転と土地の引渡しを求めた。

これに対して、裁判所は、「強迫とは、不法に害悪を通知し、相手方がこれに畏怖することであり、ある行為を強迫というべきか否かは、強迫の目的と方法とを相関的に考察して行為全体の違法性から判断すべき」ところ、XがYに対し交渉した目的、方法及び程度等からみて、本件贈与が強迫による意思表示であると認めることはできないとして、Xの請求を認容した。

(2) 契約が有効か無効か争われたもの

① 契約条件に関する要素の錯誤

イ あるとしたもの

a 買主の債権の不存在

【03- 51】

★最高判 昭40. 10. 8 民集19-7-1731 , 判時427-25, 判タ184-122

★鳥取地判 昭38. 10. 7 民集19-7-1735

★広島高裁松江支判 昭39. 6. 17 民集19-7-1739

Xは、昭和35年、Yから、土地建物を買い受け、その代金支払いについて、XのA（Yの兄）に対する貸金債権13万円と一部相殺し、残金18万円をXが支払う旨の約定をした。しかし、本件契約締結当時、Xは本件債権をBに譲渡し、貸主たる地位になかった。Xは、Yに対し、登記の移転を求めた。

原審は、YはAの借受金返済のために本件売買に及んだもので、Xが本件貸金の貸主でなければ本件契約の締結に及ばなかったのであるから、Yは本件契約締結にあたり要素の錯誤があり、本件売買は無効であるとして、Xの請求を棄却した。

上告審は、原審の確定した事情の下では、Yに要素の錯誤があり、本件売買契約は無効であるとした原判示は正当であるとして、上告を棄却した。

ロ ないとしたもの

a 代替地の取得

【03- 52】

★大阪高判 昭49. 1. 28 判時742-63, 判タ307-193

★大阪地判 昭45. 1. 27 判タ247-284

売主Xは、昭和37年3月、土地を買主Y府に高校用地として売り渡した。その後、Xは、本件契約は代替地の取得ができると信じて締結したが、代替地の取得ができなくなったから、錯誤により無効であるとして、Yに対し、登記の抹消を求めた。本件契約をXが締結したのは、Aから代替地を取得できると信じて行ったものであったが、契約締結後Xは、Bの土地を買い受けようとして、Aとの交渉を打ち切ったところ、Bとの交渉が成立しなかったため、Aからの取得も失敗に終わったものであった。

これに対して、裁判所は、このような事実を認めた上で、本件のように、甲が代替地

を第三者から買い受けることができると信じて、甲の所有地を乙に売り渡す契約を締結したところ、代替地を第三者から買い受けることができなかった場合において、要素の錯誤により無効となるためには、甲が代替地を買い受けることができないのにできるといふ錯誤をしていることを、甲の意思表示当時、乙が知っていたか又は知り得べきであったことが必要であるが、このような事情が存するとは認められないとして、Xの請求を斥けた。

【03- 53】

★名古屋地判 昭60. 7. 16 判タ567-228

買主X道路公社は、昭和55年3月14日、売主Yから土地建物（ガソリンスタンド）を道路環境施設帯用地として買い受けることとし、契約書を交換したが、契約の日付は、Xの内部決済完了の時に成立させることとして、空白とした。同月19日Xの内部決済が完了し、Xは、同月28日内金8,344万円をYに送金した。本件契約は、Yの代替地取得のため締結を急いだものであったが、Xの送金後Yの代替地取得はできなくなった。Yが撤回を申し入れたが、Xは、拒絶した。本件物件の引渡期限は、同年6月末とされていたが、Xの申入れにより翌年3月末に延期された。しかし、Yは、期限を徒過しても引渡しをしないので、Xは、建物の収去と土地の明渡しを求めて、提訴した。Yは、申込みの撤回と要素の錯誤を主張した。

これに対して、裁判所は、本件契約は昭和55年3月14日Xの内部決済完了の時に成立させる旨の不確定期限付で合意され、同月19日内部決済が完了して効力が発生したから、Yの撤回があったとしても、契約の成立に影響はなく、また、要素の錯誤については、契約時Yが錯誤に陥っていることをXが知り、又は知り得べきことを要するが、そのような事実は認められないとして、Yの主張を斥け、Xの請求を認容した。

b 代替地の造成工事の遅延

【03- 54】

★横浜地判 昭54. 6. 5 訟月25-11-2713

Xらは、昭和46年12月、南横浜バイパスの道路用地として、道路公団Yに土地を売り渡した。その際、Xらは代替地を要求したが、結局Yの斡旋で、媒介業者Bの媒介により、Aから山林を買い受け、Aに宅地造成工事を依頼した。同工事は、まとめて行うには開発許可を受ける必要があったが、Aが無許可で施工したため、紛糾が生じ、宅地造成が遅延した。Xらは、Yに対し、Yの債務不履行を理由とする契約の解除及び錯誤無効を主張した。

これに対して、裁判所は、宅地造成の遅延はAの責めによるものであって、Yに債務不履行はなく、また、YはXらの要求により宅地造成できる代替地を斡旋したのであるから、Xらに錯誤があったとは認められないとして、Xらの請求を斥けた。

c 県からの払下げ

【03- 55】

★東京高判 昭61. 4. 30 東民37-4-5-31

X Y間で、昭和57年、AがB県から払下げを受ける予定の本件土地をYが買い受け、Xに転売する旨の合意がなされ、同転売が実現できなかったときは、YがXに返還する旨の合意の下に、XからYを通じてAに申込証拠金500万円が支払われた。しかし、Yは同土地を取得することができず、Xとの間で売買契約を締結することができなくなった。Xは、Yに対し、申込証拠金の返還を求めた。Yは、要素の錯誤を主張した。

これに対して、裁判所は、X Y双方ともAが払下げを受け得るか疑問を持っていたが、Yは本件売買契約により1億円を超す転売利益が入るとの思惑で合意したものであり、見込み違いの際の500万円はYが負担してしかるべく、要素の錯誤の成立する余地はないとして、Xの請求を認容した。

d 国からの払下げ

【03- 56】

★東京地判 昭53. 6. 27 判タ373-82

昭和39年9月、厚木基地周辺のX所有の土地建物に、米軍のジェット戦闘機が墜落して、Xの建物が全壊、全焼し、Xの子供ら5名が死亡した。Xは、その後補償金の支払いを受けるとともに、昭和41年3月、本件土地を国Yに対し、438万円で売り渡した。Xは、昭和43年5月代替地払下げの申請をしたが、拒否された。Xは、Yに対し、本件売買契約は錯誤無効であると主張した。

これに対して、裁判所は、YがXに対し、代替地払下げを約束した事実及び同代替地払下げがX所有地買収に対するXの同意の前提条件となっていた事実は認められないから、Xの所有地売渡しの意思表示に錯誤があったということはできないとして、Xの請求を棄却した。

e 接收と買戻し

【03- 57】

★東京地判 昭53. 3. 30 判タ369-233

国Yは、昭和21年、Xから本件土地を仙台電信局局舎建設用地として買い受けたが、うち一部をAの所有地と交換した。Xは、本件買収にあたり、売渡しをしなければ進駐軍によって接收され、また、本件局舎は応急の仮建築で、本建築になり不要になれば返すとの説明を信じて承諾したもので、要素の錯誤があるとして、Yに対し、登記の移転を求めた。

第3章 契約の成立をめぐる紛争

これに対して、裁判所は、進駐軍が本件電信局局舎建設のため接收することはありません、また、Xが将来買戻しの機会もあり得るとの期待をもって承諾したとしても、錯誤があったとはいえないとして、Xの請求を斥けた。

f 同居の承諾

【03- 58】

★最高判 昭29. 11. 26 民集8-11-2087

★京都地裁宮津支判 判決年月日不明 民集8-11-2093

★大阪高判 昭27. 7. 18 民集8-11-2096

Aは、昭和23年4月Bの媒介で、Yから建物を6万円で買い受け、手付金1万円を支払った。本件契約については、Aが本件建物の入居者Cから同居の承諾を得て、締結するに至ったものであったが、その後Cが意を翻して、同居を拒否し、Yを通じて伝えたのに、Aが手付金を支払ったものであった。Xは、昭和24年11月Aから債権譲渡を受け、Yに対し、Aに要素の錯誤があったとして、手付金の返還を求めた。

第一審は、Xが勝訴した。

控訴審は、動機の錯誤に過ぎないとして、Xが敗訴した。

上告審は、「意思表示をなすについての動機は、表意者が当該意思表示の内容としてこれを相手方に表示した場合でない限り、法律行為の要素とはならない」とした上で、Aの錯誤は動機の錯誤に過ぎず、Yに表示されなかったのであるから、要素の錯誤にならないとして、上告を棄却した。

② 第三者による要素の錯誤の主張

イ 許されないとしたもの

【03- 59】

★最高判 昭40. 6. 4 民集19-4-924, 判時417-39, 判タ179-122

★東京地判 昭37. 1. 30 民集19-4-928

★東京高判 昭39. 2. 26 民集19-4-931

Xは、昭和30年9月Aから本件宅地を買い受けたが、同宅地に存するYの建物について賃借権の設定をしたことはないとして、明渡しを求めた。Yは、本件宅地はAが昭和28年3月国Bから特別縁故払下げを受けたものであるが、Aは本件宅地上の本件建物を昭和27年6月Cに譲渡したのに、その事実を隠して本件宅地の払下げを受けたもので、Bに要素の錯誤があったとし、また、本件建物は昭和29年7月Yが競落により取得し、その賃借権の譲渡についてAの承諾を受けていると主張した。

原審は、Bに要素の錯誤があるが、重過失があるから、Yはその無効を主張し得ない

とし、また、Aは賃借権の譲渡を承諾していないとして、Xが勝訴した。

上告審は、民法95条が要素の錯誤による無効の主張を認めているのは表意者保護のためであり、同条但書により表意者が無効を主張し得ないときは、表意者でない相手方又は第三者が無効を主張することは許されないとして、上告を棄却した。

【03- 60】

★最高判 昭40. 9. 10 民集19-6-1512, 判時425-27, 判タ183-99

★大阪地判 昭34. 11. 12 民集19-6-1519

★大阪高判 昭38. 8. 6 民集19-6-1527

Xは、昭和30年1月代物弁済予約による所有権移転請求権保全の仮登記をし、同年3月その本登記をした。Yは、昭和21年本件土地を賃借して、建物を建築し、その保存登記をした。Xは、Yに対し、建物の収去と土地の明渡しを求めた。Yは、Xが本件宅地を隣地の空地と錯誤して代物弁済予約を締結したものであり、要素の錯誤があったと主張した。

原審は、Yは要素の錯誤を主張することはできず、Yの保存登記はXの移転登記後であるから、YはXに賃借権を対抗できないとして、Xが勝訴した。

上告審は、民法95条は瑕疵ある意思表示をした当事者を保護しようとするにあるから、表意者自身が錯誤を理由に無効を主張し得ないにもかかわらず、第三者が錯誤による無効を主張することは、原則として許されないとして、上告を棄却した。

③ 通謀虚偽表示

イ 賃借権消滅のための仮装譲渡

【03- 61】

★浦和地判 昭41. 6. 28 判時458-49

Yは、昭和11年10月、本件土地を建物所有の目的で、期間の定めなく賃借していたところ、Xは、昭和39年12月、Aから本件土地を買い受け、賃貸人たる地位を承継したとして、昭和40年9月、賃借権消滅を理由に、Yに対し、建物収去土地明渡しを求めた。Yは、XAの契約は通謀虚偽表示で無効であると主張した。

これに対して、裁判所は、本件売買と前後してA所有の4件の賃貸中の土地がXらに売却され、XとAは極めて親密で、当時Aが売却しなければならない事情はなく、本件土地の売買は賃借権の消滅が間近いのを利用して、XとAとが相通じてなした虚偽の意思表示であって、本件売買は無効であるとして、Xの請求を棄却した。

④ 公序良俗違反

イ 公序良俗に反するとしたもの

a 窮迫に乗じた売買

【03- 62】

★東京高判 昭51. 2. 25 判時812-61

媒介業者Xは、売主Yから、Yの所有地を坪当り2万5,000円で売却するよう依頼を受け、昭和42年Aと売買契約を締結した。しかし、Yは、さらに高額売却を図り、Xに代金を保管させて、登記の移転をせず、同土地を無資力のBに坪当り3万円で売り渡し、Cのために条件付移転登記をした。かつ、Yは、AをしてXを責めるよう仕向けたため、Xは、やむを得ず、Yから坪当り3万円で買い受け、差額と解約負担金を支払って、登記を移転した。しかし、Xは、その後Yに対し、これらの返還を求めて提訴した。

これに対して、裁判所は、YC間の売買は、虚偽表示の疑いが強いが、そうでないとしても、Yは、高額売却を図り、Aに登記を移転せずに、Cとの売買契約を締結し、AをしてXを責め立てさせ、Xをして登記ができなければ営業を取り消される立場に追い込み、Xの窮迫に乗じて、約定したものであるから、同約定は公序良俗に反して無効であるとして、Xの請求を認めた。

b 無知に乗じた売買

【03- 63】

★富山地裁魚津支判 昭55. 4. 11 判時971-97

売主Xは、昭和49年7月、土地を買主Y（代表者A）に売り渡した。しかし、本件契約は、AがXに金を貸したという地位を利用して、Xの無知に乗じて、X経営の事業をAとの共同事業とする趣旨でYを設立し、Yが1,000万円以上の利益を得たものであった。Xは、Yに対し、登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、本件契約はYがXの無知に乗じて不当な経済的利益を得るものであり、公序良俗に反して無効であるとして、Xの請求を認容した。

c 高齢者の無知、無思慮に乗じた売買

【03- 64】

★福岡地裁久留米支判 平11. 9. 29 判例集未登載

売主X（老女、82才）は、平成2年6月、買主業者Yの勧めにより、久留米市の土地を、代金5億円（借地借家人の立退料を含む。）でYに売り渡し、登記を移転した。本件土地は、時価11億1,000万円のもので、立退料も約1億円が想定されていたが、Yは、その旨を告知せず、かつ、その資産の運用にあたり、時価3億1,550万円のアパート3棟を4億7,823万円で買い取らせた。Xは、本件契約は公序良俗に反し、無効であるとして、Yに対し、登記の抹消、建物収去土地明渡しを求めた。

これに対して、裁判所は、Yは本件土地の取得を通して利益を獲得することを目的としてXに近づき、その無知、無思慮に乗じ、あるいはYへの信頼を奇貨として、給付と対価の均衡を著しく欠く本件土地の売買及びこれを巡る一連の契約等によって過大な利益を獲得し、Xの利益を失わせたから、本件契約は公序良俗に反し、無効であるとして、Xの請求を認容した。

d 優越的立場を利用した売買

【03- 65】

★東京高判 昭58. 9. 5 判時1093-77

売主Xは、昭和51年2月、買主Yに本件土地建物の共有持分（6分の1）を350万円で売り渡し、その登記を移転した。しかし、本件売買契約は、YがXの法律的無知と経済的窮乏及び覚せい剤注射により精神の平穏が失われた状態に乗じて、Xの夫Aの服役中Xの生活の面倒を見ている優越的、庇護者的立場にあるのを利用し、覚せい剤の注射代についての貸金及びAに対する架空の貸金があるといって、締結させたものであった。Xは、Yに対し、登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、本件売買契約は、その内容、目的、動機、締結方法において、公序良俗に反すると認められるから、無効であるとして、Yの抗弁を斥け、Xの請求を認容した。

ロ 公序良俗に反しないとしたもの

a 原子力発電用地

【03- 66】

★松山地判 昭49. 2. 2 判時728-27

買主X電力会社は、昭和44年7月、原子力発電用地（加圧式軽水炉型原子炉）として、売主Yらから土地を買い受けたが、Yらが引渡しをしないので、その引渡しを求めて提訴した。Yらは、原子力発電所の設置は危険であり、公序良俗に反すると主張した。

これに対して、裁判所は、原子力発電所の設置、運転は関係法により厳重な規制を受けており、付近住民の生命、身体を侵害する危険性の程度が極めて高く、かつ、その危険が急迫にして現実的である等の特別の事情がない限り、公序良俗に反するものではないとして、Yらの抗弁を斥け、Xの請求を認容した。

b 自衛隊基地用地

【03- 67】

★最高判 平 1. 6. 20 民集43-6-385, 判時1318-3, 判タ705-68

★水戸地判 昭52. 2. 17 判時842-22, 判タ345-166

★東京高判 昭56. 7. 7 判時1004-3, 判タ445-70

自衛隊百里基地の用地買収をめぐり、X1は、昭和33年5月18日、基地反対派Y（Z町長の使用人）に、本件土地を、代金306万円、代金支払の時期を甲地（宅地）については所有権移転登記時、乙地（農地）については転用許可を停止条件とする所有権移転仮登記時として売り渡し、110万円を受け取って、登記及び仮登記を行った。しかし、Yが残代金196万円を支払わなかったので、X1は、Yとの売買契約を解除し、5月25日、国X2に売り渡し、乙地について登記を移転し、甲地について処分禁止の仮処分を得て、その登記をした。Xらは、Yに対し、登記の抹消を求めた。

第一審は、Xらが勝訴した。控訴審係属中の昭和54年1月、Zは本件事情を知悉した上、Yから本件土地を買い受け、登記を移転し、訴訟参加した。

控訴審も、Xらが勝訴した。Y及びZは、公序良俗に反する等として上告した。

上告審は、本件売買契約締結当時、私法的な価値秩序のもとにおいては、自衛隊のために国と私人との間で売買契約その他の私法上の契約を締結することは社会的に許容されない反社会的な行為であるとの認識が、社会の一般的な観念として確立していたということではできず、従って本件売買契約が公序良俗に違反し、私法上の契約としての効力を否定されるような行為であったとはいえないとして、上告を棄却した。

(3) 詐害行為か否か争われたもの

① 詐害行為にあたるとしたもの

イ 詐害の意思

【03- 68】

★東京地判 昭46. 10. 4 判時658-51

Xは、AのB金庫に対する債務について、Cの委託によりCとともに連帯保証したところ、Aが昭和42年7月倒産し、Cは、翌43年4月唯一の財産である土地建物の持分を兄Yに売り渡し、登記を移転した。Xは、Yに対し、詐害行為による売買の取消と登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、「債務者がその有する不動産を売却したときは、それが相当な対価による場合であっても、金銭は散逸の機会が大きいため、債務者が他に弁済するに足る資産を有するのではない限り、債権者を害するおそれがあり、詐害行為となり得る」ところ、Cは詐害の意思をもってYに譲渡し、Yが知らなかったとはいえないから、Xの請求は理由があるとして、認容した。

【03- 69】

★大阪地判 昭62. 1. 27 金商766-38

Y1は、昭和59年10月、唯一の資産である土地建物を姉Y2に売り渡し、登記を移転した。しかし、Y1は、Aが昭和58年7月X信用金庫と締結した信用金庫契約に基づく債務について連帯保証をし、昭和59年12月Aが手形交換所の取引停止処分を受けたため、Xに対し、275万円の債務を負担するに至った。Y1 Y2の売買は、契約書、領収書がなく、代金の使途も不明で、Y2の登記はXがY1に対する保証意思の確認をした数日後のものであった。Xは、詐害行為を主張して、Y1 Y2の売買の取消とY1に対し保証債権の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、Y1は本件売買当時将来XからAの連帯保証人としてその保証債務の履行を求められることを予見して、同履行を求められたときにはその債権を満足させるべき財産がなくなることを知りながら、あえてY2に売り渡したものであるから、詐害行為に該当するとして、Xの請求を認容した。

② 詐害行為にあたらなかったもの

イ 抵当債務の弁済

【03- 70】

★最高判 昭41. 5. 27 民集20-5-1004, 判時455-38, 判タ194-80

★大分地裁中津支判 昭39. 8. 31 民集20-5-1007

★福岡高判 昭40. 10. 13 民集20-5-1009

売主Aは、買主Yに唯一の財産である本件不動産を売り渡した。本件売買は、同土地の抵当権者Bに対する債務の弁済のために行われたものであり、本件売買及び弁済の結果、Aは無資力となった。Aの債権者Xが、Yに対し、詐害行為であるとして、登記の抹消を求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、「債務者が既存の抵当権付債務の弁済をするために、右被担保債権額以下の実価を有する抵当物件たる所有不動産を相当な価格で売却し、その代金を右債務の支払に充てて当該抵当権の消滅を図る場合にあっては、その結果右債務者の無資力を招いたとしても、右不動産売却行為は、一般債権者の共同担保を減少することにはならないから、民法424条所定の詐害行為にあたらぬ」として、Xの上告を棄却した。

【03- 71】

★東京地判 昭46. 1. 27 判時634-62

売主Aは、昭和40年、買主Bに土地建物を5,000万円で売り渡し、抵当権者Yに同5,000万円を弁済した。Aの債権者Xが、Yに対し、詐害行為であるとして、Xの債権額800万円の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、「抵当権付不動産はその抵当権不存在の場合の時価から当債務額を控除した残額に限り一般債権者の債権の引当となるべきもの」であり、Aは抵当不動産の時価相当の売得金中から抵当債務を弁済したにとどまるから、詐害行為とはいえないとして、Xの請求を斥けた。

ロ 有用の資

【03- 72】

★東京地判 昭52. 1. 31 判時866-153

Aは、工場移転のため、昭和48年9月本件土地をYに売り渡し、登記を移転した。Aの債権者Xは、本件売買は詐害行為であるとして、その取消と登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、「相当の価額による不動産の売却行為は、債務者が同売却代金を有用の資にあてたときに限り、詐害行為にならない」とした上で、本件売買価額

工場の機械設備資金にあてる等有用の資にあてられ、Yに詐害の意思はなかったから、詐害行為にならないとして、Xの請求を斥けた。

ハ 債権者を害すべき事実を知らなかったとき

【03- 73】

★東京高判 昭33. 1. 16 判時143-23

買主Yは、昭和30年11月14日、売主Aから建物を137万5,000円で買い受け、手付金50万円を支払った。本件建物にはXの仮差押がなされていたが、Yは11月25日残代金支払いの際初めてその事実を知った。Xは、Yに対し、本件売買は詐害行為であるとして、登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、民法424条1項但書の「其行為ノ当時」とは、売買契約成立の時をいい、代金の支払い又は登記手続等その履行の時を指すものではないから、Xの請求は理由がないとして、斥けた。

ニ 取消債権者の債権発生前の譲渡

【03- 74】

★最高判 昭33. 2. 21 民集12-2-341

★静岡地裁浜松支判 判決年月日不明 民集12-2-344

★東京高判 昭32. 2. 25 民集12-2-346

買主Yは、昭和29年6月、売主Aから本件家屋を買い受け、同年8月30日登記を移転した。Aは、Bが振り出した約束手形14万5,000円について、同年8月22日手形保証をしたが、同手形は支払停止となり、Aは支払いを拒絶した。Xは、Yに対し、YA間の売買契約は詐害行為であるとしてその取消しと、14万5,000円の支払いを求めた。

第一審は、Xが勝訴した。

控訴審は、YAの契約はXがAに対し手形債権を取得する以前の行為であるとして、Xが敗訴した。

上告審は、「債務者の行為が債権者の債権を害するものとして、民法424条の適用ありとするには、その行為が取消権を行使する債権者の債権発生の後であることが必要」であるとして、Xの上告を棄却した。

【03- 75】

★最高判 昭55. 1. 24 民集34-1-110, 判時956-48, 判タ409-72

★大分地判 昭53. 6. 12 民集34-1-114

★福岡高判 昭54. 2. 26 民集34-1-119

Y (Aの長男) は、昭和49年11月Aから本件土地の贈与を受け、昭和51年3月13日登記を移転した。Xは、昭和50年7月30日Aに対する手形債権400万円を取得したが、Aが支払いを拒絶した。Xは、Yに対し、YA間の贈与契約は詐害行為であるとして、その取消しと登記の抹消を求めた。

第一審及び控訴審は、Xが敗訴した。

上告審は、「債務者の行為が詐害行為として債権者による取消の対象となるためには、その行為が右債権者の債権の発生後にされたものであることを必要とするから、詐害行為と主張される不動産物権の譲渡行為が債権者の債権成立前にされたものである場合には、たといその登記が右債権成立後にされたときであっても、債権者において取消権を行使する由はない」として、上告を棄却した。

【03- 76】

★大阪高判 昭40. 5. 20 下民16-5-888

買主Yは、昭和36年2月3日、本件土地について売主Aと売買一方の予約をして、同年暮同予約を完結し、昭和37年11月18日登記を移転した。Xは、Aに対し昭和36年4月16日発生の請負代金債権があり、同売買契約は詐害行為であるとして、Yに対し、その取消しと登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、Yの本件不動産の売買予約はXが請負代金債権を取得する以前であるから、Xに詐害行為取消権は発生せず、Yの登記がXの債権成立前になされることを要しないとして、Xの請求を棄却した。

ホ 譲渡時、租税債権成立の基礎が存し、その蓋然性が高い場合

【03- 77】

★大阪高判 平 2. 9. 27 判タ743-171

★大阪地判 平 1. 3. 16 訟月35-9-1709

売主Aは、昭和52年末以降事業を廃止していたが、負債整理のため昭和56年7月10日本件土地を買主Bに4億2,569万円で譲渡し、順次一般債権者に弁済した後、同月21日残余の1億1,611万円を債権者Y (Aの親会社) に弁済した結果、無資力となった。Aは、同年11月解散し、昭和57年1月、本件譲渡に係る法人税額を6,504万円とする確定申告を行ったが、同税額は納付しなかった。国Xは、Yに対し、詐害行為取消請求訴訟を提起した。

これに対して、裁判所は、詐害行為の後に成立した法人税債権について、「詐害行為

当時既に債権成立の基礎たる事実が発生し、近い将来においてその成立が高度の蓋然性をもって見込まれる場合、その見込みのとおり債権が成立したときは、右債権は詐害行為の被保全債権となる」として、Xの請求を認容した。

【03- 78】

★神戸地判 平 3. 5. 31 訟月38-5-771

売主業者Aは、昭和59年2月以降営業を休止していたが、昭和61年9月、営業廃止の目的で本件物件を買主Bに売り渡し、Y（Aの代表取締役）に1億1,370万円を弁済し、無資力となった。Aは、本件譲渡に係る法人税額を1億545万円とする確定申告をし、4,627万円を納付したが、その余の納付をしなかった。国Xは、Yに対し、詐害行為取消請求訴訟を提起した。

これに対して、裁判所は、Aが本件国税債権が事業年度終了時に発生することを十分認識しながら、その納付を免れる目的をもって、Yと通謀して本件弁済をなし、それによって無資力となり、Xのために租税債務を完全に弁済することができなくなったのであるから、本件弁済は、Xを害する詐害行為に該当するとして、Xの請求を認容した。

(2) 売主の詐欺による場合

① 刑事責任

イ 詐欺罪と公正証書原本不実記載行使罪

【05- 60】

★最高判 昭36. 3. 30 刑集15-3-605

★熊本地判 昭34. 4. 20 刑集15-3-649

★福岡高判 昭34. 11. 25 刑集15-3-662

Y 1 は、県が開拓地を分筆しながら移転登記手続を怠っているのに乗じ、昭和32年登記簿上の名義人から本件土地の登記名義を譲り受け、土地家屋調査士Y 2 と共謀して、虚偽の測量に基づき、土地台帳に不実の記載及び備付けをさせ、Aらに檜造林地として売り渡し、2,800万円を騙取した。Y 1 が詐欺罪及び公正証書原本不実記載行使罪により、Y 2 が公正証書原本不実記載行使罪等により起訴された。

第一審は、Y 1 を懲役2年、Y 2 を懲役8月（執行猶予1年）及び罰金4万円に処した。

控訴審も、控訴を棄却した。Yらは、土地台帳は権利義務に関する公正証書ではない

等として、上告した。

上告審は、「刑法157条1項の権利義務に関する公正証書とは、公務員がその職務上作成する文書であって、権利義務に関するある事実を証明する効力を有するもの」をいい、土地台帳はこれに該当するとして、上告を棄却した。

ロ 詐欺罪と有印公文書偽造罪

【05- 61】

★最高決 昭58. 2. 25 刑集37-1-1, 判時1070-3, 判タ492-59

★大阪地判 昭56. 9. 30 刑集37-1-8

★大阪高判 昭57. 3. 3 刑集37-1-13

Yは、昭和55年、更生会社Aの土地を、裁判所の許可を得てAから買い取った上売却すると虚偽の事実を告げ、かつ、Aの管財人に対する裁判所の固定資産処分許可書の謄本の写真コピーを偽造する等により、Bらと売買契約を締結し、内金等の名義で額面総額3,250万円の手形、小切手を騙取した。Yが、詐欺、有印公文書偽造、同行使罪で起訴された。

第一審は、Yを懲役4年に処した。

控訴審は、犯行の態様が大胆巧妙であるとして、控訴を棄却した。Yは、コピーは公文書でないと、上告した。

上告審は、裁判所書記官の認証がある裁判所の固定資産処分許可書謄本を電子複写機で複写したものに改ざんを施し、さらに電子複写機で複写する方法により作成され、あたかも真正な許可書謄本を原形どおり正確に複写したかのような形式、外観を有するコピーは、刑法155条1項の有印公文書偽造罪の客体に当たるとして、上告を棄却した。

【05- 62】

★最高決 昭61. 6. 27 刑集40-4-340, 判時1196-163, 判タ606-51

★山形地判 昭58. 3. 18 刑集40-4-345

★仙台高判 昭59. 4. 5 刑集40-4-363

Yは、昭和54年3月、営林署長との売買契約書の代金額700万円を1,700万円に改ざんし、複写機械で複写して、真正な契約書を複写したかのようなコピーを作成し、これを行って、Aから3,560万円を騙取した。Yが、詐欺、有印公文書変造行使罪で起訴された。

第一審は、Yを懲役2年に処した。

控訴審は、Yの犯行は巧妙、悪質、計画的であるとして、控訴を棄却した。Yは、コピーは公文書でないと、上告した。

上告審は、Yは、行使の目的をもって、ほしいままに、営林署長の記名押印がある売買契約書の売買代金等の記載に改ざんを施す等した上、複写機械で複写する方法により、

あたかも真正な売買契約書を原形どおり正確に複写したかのような形式、外観を備えるコピーを作成したのであるから、刑法155条1項の有印公文書偽造罪に当たるとして、上告を棄却した。

② 民事責任

イ 借地権付建物の売買

a 土地について虚偽の説明をしたもの

【05- 63】

★東京地判 昭32. 11. 18 不法下民32-1203

買主Xは、昭和31年2月、媒介業者Y2の媒介で、売主Y1から、借地権付建物を65万円で買い受けた。本件敷地は、Aの所有であったが、同契約にあたり、Y2は、本件敷地はY1の所有で、Xに賃貸すると虚偽の事実を告げ、Y1は、これに加担した。Xは、Yらの詐欺により損害を受けたとして、65万円の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、Yらは虚偽の事実を告げてXに代金名義で65万円を提供させたが、Xは本件建物を適法有効に取得したとして、その価格20万円を除き、45万円の支払いを、Yらに命じた。

第6章 物件の同一性に関する紛争

1 別物件等の場合

(1) 買主の要素の錯誤

① 買主に重過失はないとしたもの

イ 別物件

a 実測図の偽造

【06- 01】

★東京地判 昭25. 10. 27 下民1-10-1736

買主Xは、昭和23年5月媒介業者Aの媒介で、売主Yの代理人B（業者）と契約して宅地を買い受けた。Xは、現地見分の際Bから、本件土地はコンクリート塀の内側の土地であると実測図により説明を受け、それを信じて買い受けたが、その後その土地は既に売却済のもので、本件土地はコンクリート塀の外側の事実上道路となっている帯状の全く利用できない土地であることが判明した。Xは、詐欺又は錯誤があったとして、Yに対し代金の返還を求めた。Yにはもともと本件土地の売却を行うつもりはなく、別の土地の売却を行うため、Aに白紙委任状及び印鑑証明書を交付したところ、Aがこれを悪用し、実測図を偽造して、Bを信用させ、BがYの代理人と称して、Xと契約したものであった。

これに対して、裁判所は、Yにおいて白紙委任状及び印鑑証明書を交付して、XがBをYの正当な代理人と信じた以上、Yは表見代理の責を負うとし、本件の場合、A及びBの詐欺の事実を認める証拠はないが、Xが他の土地を本件土地と誤信したことは法律行為の錯誤にあたり、Xに重大な過失があるとはいえないから、契約は無効になるとして、Yに対し、売買代金を現実に受け取っていないとしても、返還の義務があるとした。

b 偶然が重なったもの

【06- 02】

★大阪高判 昭44. 11. 25 判時597-97, 判タ241-92

買主Xは、昭和41年10月、売主Yから甲土地（西京極長町4番地 446坪）を買い受け、手付金を支払った。しかし、同契約は、Xの代理人Aが、甲土地を乙土地（桂

池尻町2番の1 356坪)と間違えて、締結したものであった。Aが間違えたのは、Aが乙土地の所有者Bの家を探すにあたって、その近隣者に尋ねたところ、BとYと同姓のため間違えて教えられ、また、B、Yともに住所も、所有地の所在も近く、所有地の俗な呼称(桂の土地)まで同様であるという偶然が重なったためであった。その後、この事実が判明し、Xは、本件契約は無効であるとして、手付金の返還を求めた。Yは、Xに重過失があると主張した。

これに対して、裁判所は、本件売買は、ほぼ同じような売却可能物件を持っていた同じような売主が、ほぼ同じ場所にあるという偶然が重なって、最後まで錯誤がわからなかったものであり、その直接の原因は、Xの問合せに応じた近隣者の軽率にあったというべきで、Xにも売買物件につき調査を尽し、万全を期さなかった点において過失はあるが、これをもって重過失があるということはできないとして、Xの請求を認めた。

ロ 隣接地域との関係

【06- 03】

★東京地判 昭35.12.21 判時247-21

買主Xは、昭和31年12月媒介業者A及びBの媒介で、売主Yから土地を買い受け、手付金を支払った。実地検分の際、客付業者Bが誤って隣地を含めて説明し、西側は目黒不動尊境内に通ずる公道に面し、南側は私道に面する角地であるといったが、実際は南側私道に面するものであった。Bが間違えたのは、元付業者AがBにきちんとした説明をせず、誤解を招く言い方をしたためであった。その後この事実が判明し、Xは、錯誤により無効であると主張し、手付金の返還を求めた。Yは、Xに重過失があると主張した。

これに対して、裁判所は、本件売買は、目的物の同一性に関し錯誤があり、その価値に格段の相違があるから、要素の錯誤にあたるとした上で、「土地の売買において、その所在を明らかにして同一認識を明確にするためには、その形状、坪数を明らかにするだけでなく、隣接地域との関係を明確にする必要がある」ところ、Yは、契約に際し実測図面を閲覧させたが、同図面ではこれらの関係を明確に把握することは難しく、Xに重大な過失があったとは考えられないとして、Xの請求を認容した。

ハ 土地の範囲

【06- 04】

★水戸地判 昭54.10.17 判タ403-151

Xは、Yと調停をし、Yに土地を売り渡すこととなったが、同土地を別土地と誤認して、本件係争地も含まれることを知らなかった。Xは、Yに対し、同調停は要素の錯誤により無効であると主張した。

これに対して、裁判所は、Xは、本件調停の土地の範囲につき錯誤があり、調停を成立させたもので、同錯誤は争いとなった権利関係の前提となる事実で、目的物そのものについての錯誤であるから、同調停は要素の錯誤により無効であるとして、Xの主張を認容した。

② あるとしたもの

イ 勝手に思い込んだもの

a 現地案内の申出を断ったもの

【06- 05】

★東京地判 昭51. 1. 21 判時826-65

買主Xは、昭和48年2月媒介業者Aの媒介で、売主Yから土地を買受けた。契約に際し、XはAから「本件土地は平地より少し高い程度の平坦な土地である」と説明を受けたので、A作成の案内図を持って現地に行き、同案内図とほぼ一致する平坦な土地を見て、この土地であろうと思って買受けの決意をし、契約当日Yから現地案内の申出があったのに、これを断って、契約したものであった。しかし、その後本件土地は、Xが確認していた土地とは異り、その付近にある傾斜の相当強い山林であることが判明した。Xは、錯誤を理由に、契約の無効を求めた。

これに対して、裁判所は、Xは、本件土地がその付近に位置する平坦な土地であるとの錯誤に陥ったものであるから、売買契約の要素に錯誤があるが、Xの現地確認は本件土地を知っている者の案内によるものではなく、A作成の案内図で思い込んだものであり、登記簿謄本を調べることも、また、付近住民に確めることもなく、Yの現地案内の申出を断り、Yに一言尋ねる等の確認さえしないで、契約の締結に及んだものであるから、重過失の責を免れないとして、Xの請求を斥けた。

b 交付された公図の写しの検討を怠ったもの

【06- 06】

★千葉地判 昭39. 6. 19 判時392-62

★千葉地判 昭39. 6. 19 判時392-64

同一事案をめぐるものであり、前者は買主からの不当利得返還請求事件、後者は売主側からの慰料請求事件である。

買主業者X1、X2らは、昭和36年9月媒介業者Aの媒介で、売主Yの代理人B（業者）から土地（6の1—b土地）を345万円（坪当たり2万3,000円）で買受け、手付金100万円を支払った。本件土地は、辰巳団地内の土地で、同団地には将来鉄道

が敷設される計画があったので、X 1 は、Aに駅前通りに面した土地の紹介を依頼していたところ、本件物件の紹介を受け、駅前通りにあるものと速断し、Aから渡された公図の写しを詳細に検討せず、独自に実地を見分して、2の3の土地（a土地）を6の1の土地と思い込み、X 2らに説明をして、本件契約を締結した。当時、a土地の地価は坪2万3,000円程度であったが、b土地は坪1万5,000円以下であった。その後、6の1の土地はa土地ではなく、b土地であることが判明し、X 1らは、Yに対し、契約を解消して、手付金の返還を求めるとともに、Bを詐欺罪で告訴した。Bは、誣告であるとして、X 1及びX 2に対し、慰謝料を請求した。

これに対して、裁判所は、X 1、X 2らはa土地を買い受ける意思の下に、6の1の土地について契約を締結したものであり、意思表示の要素に錯誤があり、契約は無効であるが、他方、本件土地は公図が完成しており、これを検討すれば容易に目的土地を見出し得たのであるから、X 1は、Aから受け取った公図の写しを詳細に検討して、現地と照会し、又はYの立会いを求めて、現地を具体的に指示させて、6の1の土地の位置を確定すべきであったにもかかわらず、これをなさず、漫然6の1の土地がa土地であると信じ、また、X 2らはX 1の言を信じて、錯誤に陥ったことは、重大な過失があり、無効を主張できないとして、X 1らの請求を斥けた。

また、Bの慰謝料については、X 1らは自己の過失によって誤信したものであり、Bが欺罔行為をなしたとは認められないとして、X 1とX 2の不法行為を認めたが、他方、Bも、X 1らを現地に案内して、実地について土地を指示特定しなかったことは、不動産業者として過失があるとして、10分の3を相殺し、X 1とX 2に10万5,000円の支払いを命じた。

ロ 調査を怠ったもの

【06- 07】

★東京地判 昭54. 3. 26 判時940-54, 判タ389-111

買主Xらは、昭和50年、売主業者Aと土地の交換契約（Xら所有の那須の土地とA所有の静岡の土地との交換）を締結し、登記を移転した。本件契約は、Aの従業員B（BはXらが那須の土地を購入する際媒介をした）に勧められて、Xらが現地の案内を受けて、締結したものであったが、その案内の際の土地（藤枝市所在、市街地から100m程の台地の茶畑等で周囲は宅地造成中）と、契約の土地（静岡市所在、大井川上流の山梨県との県境に近い山岳地帯の崖地）とは全く異っており、著しい相違があった。Aは、本件交換後、那須の土地を分筆した上、Yらに転売し、登記を移転した。その後この事実が判明したので、Xらは、Yらに対して、錯誤を理由に、移転登記の抹消を求めた。Yらは、Xらに重大な過失があると主張した。

これに対して、裁判所は、Xらはその案内された藤枝の土地と契約上表示された静岡の土地と同一であると誤信して契約を締結したのであるから、錯誤があり、要素の錯誤

にあたるとしたが、登記簿上静岡の土地は山林で、藤枝の土地は畑であり、また、地図上両土地は50 km 以上離れているのであるから、登記簿を閲覧し、地図を調査していれば、両土地の相違は極めて容易に知り得たものであるのに、これを怠り、漫然とAの説明を信じ込んだことは、Xらに重大な過失があるとして、Xらの請求を斥けた。

③ 意思表示の合致を欠くとしたもの

イ 隣地を示したもの

【06- 08】

★千葉地判 昭39. 1. 24 判時394-77

買主Xは、昭和36年7月媒介業者Aの媒介で、売主Yと契約して土地（46番の1－甲地）を買い受けた。契約に先立ち、AがXを現地に案内した際、Aは隣地（1871番の9－乙地）を対象土地としてXに示したので、Xはこれを信じて契約を締結したが、その後違っていることが判明した。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Xは甲地を乙地と誤信して契約締結の意思表示をしたこと、他方、Yが売却をした土地は甲地であり、他人所有の乙地を売却する意思は全くなかったこと等を認め、XとYの意思表示は、地番については合致があったといえるが、その目的たる土地自体は互いにこれを異にしていたものであるから、XYの意思表示は合致を欠いており、売買契約は成立するに至っていなかったとして、乙地に売買契約が成立したことを前提としたXの請求は失当であると斥けた。

(2) 公図が誤っていたもの

① 公図の改ざん

イ 登記官に過失があったもの

【06- 09】

★東京地判 昭48. 5. 30 判時704-36

買主Xは、昭和42年2月媒介業者Aの媒介で、売主と称するBと契約して土地（229番の1）を買い受けた。契約に際し、Xは、Aの案内で現地を確認し、登記済証の提示を受け、登記簿謄本でBの所有を確認し、公図も閲覧した。しかし、本件土地は真実は236番の3の土地で、公図の記載が、何人かにより黒鉛筆で「二二九ノ一」と改ざんされていた。Xは、これを誤認して、Bに代金を支払ったところ、Bは行方をくらまし、所有者Cから所有権を主張され、Xは敗訴した。Xは、国Yに対し、登記官

に過失があったとして、損害賠償を求めた。Yは、過失相殺を主張した。

これに対して、裁判所は、登記官は、公図を閲覧させる際、改ざんを防止し、万一改ざんがなされたときは速やかに訂正して、公図に虚偽の事項が公示されることを未然に防止すべき注意義務があるところ、これを怠り、Xに損害を与えたとして、Yの責任を認めたが、Xにも、買主として、Bと初めて会ったのに何ら確認しないまま、購入申入後僅か2日で契約を締結する等調査が杜撰粗略であり、また、公図の記載に不審な点があることを容易に看取し得たのに、登記係官又は市役所に確認措置をとらなかった点、過失があるとして、7割を相殺した。

ロ 相当因果関係がないとしたもの

【06- 10】

★東京地判 昭48. 9. 17 訟月19-13-35

買主Xは、昭和46年12月、売主Aから、本件土地を600万円で買い受けた。本件契約にあたり、Xは、現地でAから公図の写しと称する図面を示され、説明を受けたが、確認をしないで買い受けたところ、本件土地は私道部分であり、本件公図は何者かによって改ざんされていた。Xは、国Yに対し、公図の改ざんを見過した過失があるとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、XはAの指示した現地の対応関係を確認せず、方位、地形の対照をせずに、Aの言を信用して、Aの指示する土地を本件土地と速断したのであるから、Xの損害と本件公図の改ざんとの間に相当因果関係を認めることはできないとして、Xの請求を棄却した。

② 公図再製の際の誤り

イ 過失があるとしたもの

【06- 11】

★東京地判 昭63. 10. 27 判時1297-68, 判タ705-144

買主Y1は、昭和49年8月、売主業者Aから軽井沢の別荘地を買い受けた。しかし、当該土地（甲地）は、昭和41年の公図再製の際、乙地（私道）の地番と誤認して表示され、甲地の地番表示は乙地の地番となっていたが、Aは、これを誤信して、Y1に売り渡した。Y1は、契約の際登記簿面積との差が10倍近くあるため、Aに説明を求めたところ、Aは縄延びだと説明した。甲地は、Xが昭和42年4月相続により取得したものであるが、Xが放置していたため、Y1は、10年間所有の意思をもって平穩、公然に占有して来た。昭和61年になって、Xは、Y1に対し明渡しを求めた。Y1は、取得時効が完成していると主張したので、Xは、国Y2に対しても、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y 1については、契約にあたり、現地を見分し、公簿を確認し、地積に疑念を抱いてAに問い質しており、公的図面における地番の表示に誤りがあるとは通常人として思い及ばないところであるから、Y 1が甲地を自己の所有に属すると信じたことにつき過失はなかったとして、その取得時効を認めるとともに、② Y 2については、公図作成の過程において過失があったとして、損害額の賠償を命じた。

③ 公図改製

イ 相当因果関係がないとしたもの

【06- 12】

★静岡地裁沼津支判 平 2. 2. 28 判タ724-179

Xは、昭和47年5月、Aから伊豆の本件土地を買い受けたが、その後業者Bが近隣土地で別荘分譲地の開発を行い、その際本件土地の相当部分がBにより別荘分譲地として区画割され、Cらに販売された。本件土地付近の公図は、昭和48年10月、Bの区画割にそって改製された。Xは、国Yに対し、本件公図の改製により、Cらがこれを信じて買い受けたため、損害を受けたとして、賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Bの別荘地分譲によりXの本件土地に対する支配が侵害されているが、Yの公図改製は昭和48年10月であり、Cらの買受けは公図改製前の昭和47年12月から48年5月にかけてのことであり、また、公図の改製によりBの所有権が確定されているわけでもないから、本件公図の改製と本件土地に対する支配侵害との間に相当因果関係がないとして、Xの請求を棄却した。

④ 公図の証拠価値

【06- 13】

★東京高判 昭62. 8. 31 判時1251-103

★東京地判 昭57. 8. 31 判時1069-105, 判タ494-101

Yは、昭和28年Aから土地（37番の2）を借り受け、建物を建てたが、昭和48年その一部を建て直し、残地に建物を建て直した。その際、Aは、賃貸部分を明確にするために、37番の2を分筆して、37番の8（甲地）とした。他方、業者Xは、昭和49年Bから36番の1の土地（乙地）を買い受けた。公図上、甲地は乙地の一部であるかのように見えたので、Xは、Yに対し、明渡しを求めた。

第一審は、本件土地は36番の1の土地に属するとしたが、Yの賃借権の時効取得を認め、かつ、Xは背信的悪意者であるとして、Xの請求を斥けた。

控訴審は、公図が不正確なことは否定し難く、その証拠価値は、境界杭、畦畔等の物

第6章 物件の同一性に関する紛争

的証拠及び古老や近隣の人の証言等の人的証拠によって初めて決まるものであり、物的・人的証拠がないときは公図は証拠価値はないが、本件においては、かかる物的・人的証拠がなく、本件土地は37番の8の土地であるとして、控訴を棄却した。

(3) 競売物件の誤り

① 国の責任

イ 鑑定人の字図の写し間違い

【06- 14】

★福岡地判 昭43. 3. 28 判時526-38, 判タ223-217

Xは、昭和38年6月、競売手続で、債務者Aの所有する土地を468万円で競落した。しかし、同競売手続で鑑定人Bが作成した評価書は、Bの補助者が市税事務所の字図を写し間違えたため、表道路に面する隣地を目的物件と取り違えて評価鑑定したもので、価格、利用価値等が著しく異なるものであった。Xは、この事実を知って、Aに対し競落無効に基づく配当金返還訴訟を提起し、勝訴した。しかし、登録税、弁護士費用等競落に伴う無用の出捐があったとして、Xは、国Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、宅地の競売においては、その位置形状が最も重要な要素を占めるから、裁判官は、図面の添付された評価書が提出され、記録に編綴する場合、その位置形状が正しいかどうか調査する義務があるにかかわらず、これを怠って、違法な評価を看過し、Xに損害を被らせたのであるから、Yは賠償する義務があるとして、Xの請求を認容した。

ロ 執行官等の調査不足

【06- 15】

★最高判 平 9. 7. 15 民集51-6-2645

★秋田地判 平 4. 2. 17 判時1424-107, 判タ800-199

★仙台高裁秋田支判 平 5. 12. 20 判時1498-87, 判タ849-202

Xは、昭和63年6月、競売手続で、本件土地を377万8,000円で競落した。しかし、本件土地は、A執行官及びB評価人が現況調査報告書及び評価書を作成する際に、調査を怠り、隣地を本件土地と誤信して作成し、執行裁判所も誤って認定したものであった。その後、Xは、本件土地所有者Cから明渡しを求められ、平成3年12月調停が成立して、平成4年11月明け渡した。Xは、国Yに対し、損害賠償を求めた。

原審は、Aが現況調査において要求される義務を尽さず、町役場係長の指示を誤信し、自らその所在を確認する方法をとらなかった点に過失があるとして、Yに対し、330万円の支払いを命じた。

上告審は、土地の現況調査には制約も多いが、「執行官が現況調査を行うに当たり、通常行うべき調査方法を採らず、あるいは、調査結果の十分な評価、検討を怠るなど、その調査及び判断の過程が合理性を欠き、その結果現況調査報告書の記載内容と目的不動産の実際の状況との間に看過し難い相違が生じた場合には、執行官が前記注意義務に違反したものと認められ、国は、誤った現況調査報告書の記載を信じたために損害を被った者に対し、国家賠償法1条1項に基づく損害賠償の責任を負う」ところ、Aは同注意義務に違反したから、国に賠償責任が生ずるとして、上告を棄却した。

【06- 16】

★大阪地判 平 5. 5. 26 判時1485-64, 判タ841-132

Xは、昭和58年11月、競売手続で、債務者Aの所有する土地（字深谷―甲地）を400万円で競落した。しかし、同土地は、B執行官及びC評価人が現況調査報告書及び評価書を作成する際に、調査を怠り、乙地（字岡城）を甲地と間違えて作成し、執行裁判所も乙地を執行対象土地と誤って認定し、Xも乙地を甲地と信じて競落したものであった。その後、この事実が判明し、Xは、所有者Dから明渡しを求められ、これに 응ぜざるを得なくなった。Xは、Aに対し、損害賠償請求訴訟を提訴して勝訴したが、Aは、倒産し、無資力であった。Xは、債権者Y1及び国Y2に対し、損害賠償を求めた。Y2は、山林については綿密な調査は必要でないと主張した。

これに対して、裁判所は、① Y1については、民法568条2項により、配当金をXに返還する義務があるとし、② Y2については、「執行官が合理的な裁量に著しく反して、当該事案について当然に期待される基本的な調査を怠ったため、執行対象物件の位置等の判断を誤り、あるいは調査の程度が一応のものに過ぎないのに、十分な調査が行われたかのような現況調査報告書を作成した結果、買受希望者に誤った情報を提供し、買受希望者自身の調査に悪影響を与える等して判断を誤らせて、損害を生じさせた場合には、現況調査に過失がある」ところ、本件の場合、B執行官及びC評価人ともに基本的な調査を怠って、字の位置を誤り、かつ、十分な調査をしたかのような報告書を作成して、Xを誤信させたのであり、執行裁判所において是正すべき特別の事情がある場合と考えられるから、Y2に賠償責任があるが、他方、Xにも、調査不足と独断的な開発行為があったとして、8割を相殺した。

② 売却不許可の決定

イ 所在位置を誤ったもの

【06- 17】

★高松高決 昭58. 3. 15 判タ495-123

Xは、昭和57年12月、競売手続（最低売却価額703万円）で、土地10筆を831万円で競落した。同最低売却価額は、評価人が所有者の現地案内に基づき評価したものであったが、入札後、うち4筆の土地は所在位置を誤り、別個の土地であることが判明した。Xは、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、所在位置の把握を誤り、別個の土地の現況を前提として最低売却価額が決定された4筆の土地については、その決定に重大な誤りがあるとして、これと一括売却された他の土地を含めて、民事執行法188条により準用される同法71条6号の規定により、売却を不許可としたが、残余の土地については、売却手続は適法に行われたとして、売却を許可した。

ロ 所在不明とはいえないとしたもの

【06- 18】

★札幌高決 平 5. 5. 7 判タ844-267

平成3年11月、甲地及び乙地について競売開始決定がなされ、平成5年3月、乙地について物件明細書の作成と最低売却価額の決定がなされたが、甲地については所在不明で特定できないとして、民事執行法53条により、競売手続が取り消された。Xが、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、抗告対象の土地の筆界が未定であっても、その存在が明らかであり、所在不明とはいえないときは、民事執行法53条を適用して、競売手続を取り消すことはできないとして、原決定を取り消した。

2 表示の誤り等

(1) 現地で特定しているもの

① 地番の誤り

イ 要素の錯誤はないとしたもの

【06- 19】

★千葉地判 昭39. 11. 25 判タ172-214

買主Xは、媒介業者Aの媒介で、売主Yから土地（乙地（地番4, 3 8 7の1）の西側道路部分沿い40坪）を買い受けた。本件契約に先立ち、Xは、Aの案内で、現地で目的物を特定して買い受けたが、Aはその際地番を誤って4, 3 8 6番の3と説明し、本件契約もその地番でなされた。しかし、4, 3 8 6番の3は、甲地で、乙地とは隣接しているが、別個の土地であった。その後、この事実が判明し、Xは、本件売買契約は錯誤により無効であるとして、Yに対し、代金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、本件契約は、土地の地番については明らかに錯誤があるが、売買の目的物については、Xは実地について指示特定されたものを買い受け、何らの錯誤はなかったのであるから、「売買の目的たる土地自体について錯誤がない以上、その名称であると解されるところの地番に錯誤があっても、法律行為の要素に錯誤があるものとは言い難い」として、Xの請求を斥けた。

ロ 所有権は現地特定部分に限られるとしたもの

【06- 20】

★大阪高判 昭45. 3. 27 判時618-43, 判タ248-139

Xは、昭和28年2月媒介業者Aの媒介で、地主Bから土地（甲地、地番79）を買い受けた。Bは、これに隣接して乙地（地番80）を所有しており、甲地はC、乙地はDが利用していたが、Cの利用範囲は地番79の他地番80の一部に及んでいた。契約の際、Aは、現地でCの利用範囲が甲地であるとして指示し、XBともにその意思で契約を締結し、Xが利用を始めたが、Dもこれを了承していた。その後、Dは、Dが耕作している乙地をBから買い受け、しばらくして、Yに譲渡した。Yは、地番80の土地の全部がYの所有であるとして、ブロック塀を建てたので、Xは、Yに対し、所有権の確認とブロック塀の収去を求めた。

これに対して、裁判所は、XB間の売買は、XBともに地番について共通の誤解をし、地番80の一部を含む土地について売買するという両当事者の意思の完全な合致があるから、錯誤はなく、売買契約が成立したとし、BD間の売買は、地番80の土地のうち

B買受部分を除外したD耕作部分に限ってなされ、Yは、Dから買い受けたのであるから、本件係争部分について所有権はなく、係争部分についてのXの請求は理由があるとして、認容した。

② 一筆の土地の一部

イ 現地での明確な区分

【06- 21】

★最高判 昭61. 2. 27 判時1193-112, 判タ601-43

Xは、昭和37年6月、Aから、賃借中の116番の6の土地を買い受けた。同買受地は、X以前の借地人のときから、その範囲は明確に区分されていた。他方、Yは、昭和51年7月、同じくAから、同土地の西側のY賃借中の土地（116番の2）を買い受けた。本件係争地はYが従前から占有使用していたもので、Yは、本件係争地も買い受けたと信じて、引き続き占有使用した。しかし、Xは、昭和55年、本件係争地は116番の6に含まれるとして、Yに対し、所有権の確認を求めた。

原審は、Yが敗訴した。

上告審は、「一筆の土地の一部（甲部分）が同土地のその余の部分（乙部分）から現地において明確に区分され、甲部分は甲に、乙部分は乙にそれぞれ賃貸された後において、甲が目的物を当該一筆の土地と表示して売買契約を締結しても、他に賃貸されている乙部分を含むとする旨の明示的な合意がされている等特段の事情のない限り、取引の通念に照らして甲部分のみを売買の目的としたものと解するのが相当というべきである」として、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

ロ 除外する暗黙の意思表示

【06- 22】

★最高判 昭30. 10. 4 民集9-11-1521

★京都地判 昭26. 11. 1 民集9-11-1529

★大阪高判 昭27. 6. 14 民集9-11-1533

買主Xは、昭和23年2月媒介業者Aの媒介で、売主YからM町260番地の土地（77.5坪）及び建物を買い受けた。その後、本件土地のうち20.42坪がY所有の土蔵敷地となっており、同土蔵は、登記簿上隣町500番地に存することが判明した。Xは、本件土地の完全な引渡しを求め、土蔵の収去を提訴した。Yは、土蔵敷地は売買の目的物件ではなかった、と主張した。

第一審は、XYともに一筆の土地である本件地番の土地を売却したのであるから、土蔵敷地も含まれるとして、Xの請求を認容した。

控訴審も、Yが敗訴した。

上告審は、本件契約当時XYともに土蔵敷地が本件地番に属することを知らず、売買成立後相当日時を経過して始めて知ったこと、他方、土蔵については、Xは契約にあたり現地検分を行い、売買の目的物としなかったことは明らかであり、かつ、土蔵の事後措置について協議した事実がないこと等からすれば、「他に特段の事情のない限り、土蔵敷地が登記簿上売買の目的たる一筆の土地に属するかどうかにかかわらず、通常その敷地をも除外する暗黙の意思表示があったと見るのが取引の通念からいって相当である」として、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

③ 記載もれ

【06- 23】

★大阪地判 昭48. 3. 29 判タ306-215

買主Xは、昭和32年8月媒介業者Aの媒介で、売主Yから土地を買受けた。本件土地は、Yの所有する2筆の土地に対する仮換地で、現地で特定して、契約されたものであったが、契約の際、Yは、2筆の土地に対する仮換地であることを知らず、誤ってうち1筆の土地のみを売買の目的物件として表示した。Xは、昭和43年になって、残りの土地についての移転登記手続を請求した。

これに対して、裁判所は、「一般に土地の売買において、その売買が仮換地を対象としてなされた場合は、当該仮換地に対応する従前の土地について売買がなされたものと解するのを相当とする」ところ、Xは、Yの所有する2筆の土地の仮換地である本件宅地を買受けたのであるから、Yは、Xに登記名義を得させることに協力すべき義務があるとして、Xの請求を認容した。

④ 表示の一部は対象でないと相続人が争ったもの

【06- 24】

★最高判 平 6. 10. 27 体系22007684

★大阪地判 平 4. 12. 18 体系22006365

★大阪高判 平 6. 1. 19 体系22007702

Aは、昭和48年、B公団の宅地開発用地買収に応じ、154番の5及び154番の1の土地をBに売り渡した。しかし、その後Bの宅地開発区域が縮小され、Aは、Bから事実上の買戻しを求められたが、応じなかった。Bは、昭和51年地区区長の斡旋により、Yを買受人としたが、形式上はAB間の契約を解除して、AY間の売買契約を締結することとした。Aは、同売買にあたり、Yに現地で土地の範囲を指示した。Aは、昭和58年死亡し、Xが相続したが、Xは、平成3年、AY間の売買は154番の5の土地だけであるとして、Yに対し、154番の1の土地の登記の抹消を求めた。

第一審は、Aに錯誤があったとして、Xが勝訴した。

控訴審は、本件契約においては、154番の5及び154番の1の土地が対象とされ、その旨契約書に記載され、また、Aは現地でその旨Yに説明しているのであるから、Aに錯誤はないとして、Yが勝訴した。

上告審は、原判決に違法はないとして、上告を棄却した。

⑤ 換地予定地の地積の表示間違い

【06- 25】

★高松高判 昭42. 8. 28 判タ210-160

買主Xは、昭和24年12月媒介業者Aの媒介で、売主BからBの所有する宅地の一部を買い受けた。本件土地（甲地）は、Bの所有する118.09坪に対する換地予定地74坪のうちの24坪であり、現地で特定して、契約されたが、分筆の際、38.3坪とすべきところを、誤って換地後の24坪として登記された。残宅地（乙地）は、本来79.79坪であるところ、前記分筆により94.09坪とされたが、昭和25年12月現地で土地を特定してCに譲渡され、昭和28年Dに、昭和29年Yに、それぞれ範囲を特定して譲渡された。Xは、Yに対し、14.3坪の所有権移転登記を求めた。

これに対して、裁判所は、X主張の事実を認め、Cは79.79坪しか所有権を取得していないにもかかわらず、94.09坪につき移転登記を受けるに至ったものであるから、その差14.3坪について、Yは所有権を取得するいわれはなく、Xが所有権を有するとして、Yに対し、14.3坪を分筆し、所有権移転登記手続をすべきことを命じた。

【06- 26】

★大阪地判 昭31. 1. 12 下民7-1-3

買主Yは、昭和25年10月、売主Xから土地約16坪を営業所増築目的で買い受け、増築した。本件土地は、区画整理施行中のもので、X所有の数筆の土地に対して一括指定された換地予定地の一部を、現地で特定して契約したものであったが、覚書上はX申出のまま10.85坪とされていた。Xは、その後昭和26年2月Yに対し16.5坪を分筆し、10.85坪が換地予定地として分割指定された。昭和28年になって、Xは、Yが不法占拠しているとして、建物の取去と土地の明渡しを求めた。

これに対して、裁判所は、Xは、Yに対し、現地に即して16坪を売り渡したのであるから、当該約定予定地を換地予定地として分割指定され、換地として交付されるにつき支障がないと認められるものを移転すべき義務のあるところ、その一部に該当する従前の土地をYに譲渡しただけで、残余の約定予定地に相応する従前の土地を選定して、Yに対し所有権移転登記をなすべき義務及び同予定地の分割指定がなされるよう協力する義務を怠っているから、Xの請求は失当であるとして、棄却した。

(2) 競売物件の記載誤り

① 要素の錯誤

イ 事件番号等の記載誤り

【06- 27】

★東京高決 昭57.11.30 判時1065-141, 判タ489-60

Xは、昭和56年11月、競売手続で自宅近くの甲物件（最低売却価額1,692万円、保証額340万円）を入札するつもりで、入札書に入札価額1,701万円、保証額340万円と記入したが、事件番号、物件番号欄は誤って同一地内の乙物件（最低売却価額993万円、保証額200万円）の番号を表示して入札したため、乙物件の最高価買受申出人として売却許可決定が言い渡された。Xは、要素の錯誤により無効であるとして、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、Xは甲物件に入札するつもりで誤って乙物件の事件番号、物件番号を表示し、入札したのであるから、要素の錯誤により無効であり、かつ、Xは入札手続に不馴れで、両物件は同一地内のため取り違えやすかったこと等からすれば、重大な過失があったとはいえないとして、原決定を取り消した。

【06- 28】

★東京高決 昭61.12.16 東民37-11・12-139

業者Xは、昭和61年9月、競売手続（最低売却価額1,874万円）で、本件物件を5,760万円で競落した。しかし、その競落は、Xが他の物件を当該価額で入札すべく、Xの娘A（経理担当者）に指示したところ、Aが、他物件の保証金（入札価額の2割相当額）を振込送金した後、入札書を作成する際に、誤って本件物件の事件番号を記載して、郵送したことによるものであった。Xは、錯誤により無効であるとして、売却許可決定に対する執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、X主張の事実を認め、Xは、他物件について入札しようとしたが、Aが誤って入札書に本件物件の事件番号を表示し、外形上本件の入札をしたことになったもので、Xの買受申込の意思表示には要素の錯誤があつて、無効であるといふべきであり、また、このような過誤に陥ったのは、Aの単純な事務処理上の手違いによるもので、X自らの過誤に基づくものではないから、Xに重大な過失があったとすることはできないとして、売却許可決定を取り消した。

② 誤 記

イ 封筒及び入札保証金振込証明書の正しい記載

【06- 29】

★大阪高決 昭59. 2. 2 判タ525-120

Xは、昭和58年11月、競売手続で入札する際、入札書に事件番号を昭和57年(ケ)第217号と記載すべきところ、誤って昭和58年(ケ)第217号と記載し、封筒及び入札保証金振込証明書には正しく記載して、執行官に提出した。同入札は、XのほかAのみが参加し、Xの入札価額の方が高かったが、執行官は、Xの入札書には事件番号の誤記があるとして、開札に加えず、Aに売却許可決定をした。Xは、これを違法として、抗告した。

これに対して、裁判所は、Xの入札書記載の事件番号は年度番号の誤りがあるが、封筒及び入札保証金振込証明書には正しい事件番号が記載されており、これを一体として見れば、入札書における事件番号は誤記であり、同入札書が本件の入札書であることは、客観的に明確であるとして、原決定を取り消し、差し戻した。

3 原野商法に関する紛争

(1) 第一次原野商法

① むつ小川原開発計画

【15- 56】

★大阪地判 昭63. 2. 26 判時1292-113

買主Xは、昭和59年から61年にかけて、売主業者Y1から、同従業員Aらの勧めで、青森県上北郡の5件の土地を、計257万5,000円で買い受けた。Aらは、本件土地はむつ小川原開発計画や新幹線の敷設等により値上り確実と説明し、また、転売するには土地の買増しが必要と説明して、Xに実勢価格の10倍以上の価額で購入させたが、値上りは全く見込めない土地であった。Xは、昭和61年、Y1及びY2（同社代表取締役）に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、このような事実を認定した上で、① Y1は、Aらの緊密な連携の下に組織的かつ詐欺的手段を用いてXを勧誘し、代金の支払いを受けたのであるから、不法行為責任を負い、② Y2は、Y1の代表取締役として違法行為を計画立案し、その遂行を総括したから不法行為責任を負うとして、売買代金相当額のほか慰謝料及び弁護士費用、計321万4,400円を各自支払うよう命じた。

【15- 57】

★大阪地判 昭63. 3. 25 判時1297-89, 判タ672-194

買主Xは、昭和55年と58年、売主業者Y1から、同従業員Aらの勧めで、青森県上北郡の3件の土地を、計265万円で買い受けた。Aらは、本件土地はむつ小川原周辺の、地価の高騰が確実で、転売も容易なものと称して、Xを勧誘し、売買契約を締結させたが、開発による地価の上昇は期待できず、転売の見込みもない、ほとんど無価値な土地であった。Xは、Y1並びにY2（同社代表取締役）及びY3（同社取引主任者）に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Aらの行為は勧誘行為として許容できる範囲を超え、不法行為を構成し、Y1の業務の執行としてなされたから、Y1は、不法行為責任を負い、② Y2は、Y1の代表取締役として違法な勧誘全般を指揮監督したから不法行為責任を負い、③ Y3は、取引主任者として購入者の利益を擁護すべきにかかわらず、Aらの違法行為に加担し、重要事項説明書を作成交付して本件契約に深く関わっていたから、不法行為責任を負うとして、各自265万円の支払いを命じた。

【15- 58】

★大阪地判 平 5. 3. 29 判タ831-191

買主Xらは、昭和56年から61年にかけて、青森県の土地を売主業者Y1から買い受けた。本件土地は、むつ小川原開発計画の区域から完全にはずれ、値上りは期待できず、宅地転用も考え難い土地で、1㎡あたり約350円で仕入れたものであったが、Y1のセールスマンY3らは、役員Y2らの指示を受けて、2、3年で倍になると勧誘し、1㎡あたり約7,000円で、Xらに売り渡したものであった。Xらは、Yらに対し、不法行為による損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yらは、本件土地が数年のうちに数倍に値上りする可能性が全くなく、極めて可能性の乏しいことを認識の上、組織的、継続的に1㎡あたり約350円で購入した土地を約7,000円で売却していたのであるから、Y1の販売行為は詐欺商法にあたり違法であり、かつ、Y2は他の従業員を指揮監督して本件違法取引を積極的に推進し、Y3は営業社員として加担したのであるから、それぞれ損害賠償責任があるとした。

② 北海道

イ 上川郡

【15- 59】

★東京地判 平 2. 9. 25 判時1390-85

買主Xは、昭和57年から58年にかけて、売主業者Aから北海道上川郡等の土地5件を買受けた。本件土地は、極めて価値の低い土地で、価格の高騰の見込めないものであったが、Aは、周到な計画の下に、役割分担を定めて、Xを抽選にあたつたと称して観劇等に無料招待し、詐言を弄して執拗に勧誘し、不当な高値で購入させ、代金を騙取したものであった。Xは、Aの営業部長Y1及び取引主任者Y2に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Aの取引は会社ぐるみで組織的に行つた極めて悪質で強度の違法性を帯びた行為であり、Y1は自ら又は他人に指示してこれらの違法行為を行い、また、Y2はAの唯一専任の取引主任者として重要事項説明を行い、原野商法の重要な役割を分担したのであるから、いずれも不法行為責任があるとして、Y1、Y2に対し、損害額の賠償を命じた。

【15- 60】

★東京地判 昭62. 8. 25 判時1276-55

買主X（70才）は、昭和58年4月、売主業者Aから北海道上川郡の土地（511㎡）を600万円で買い受けた。本件土地は、坪200円程度の極めて安価な土地であ

ったが、Aは、Xを温泉に無料招待し、必ず値上りすると勧誘して、売り付けたものであった。Xは、Y 1（Aの代表取締役）及びY 2（Aの専務取締役）に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Aの営業行為は全体として不法行為にあたり、かつ、本件売却行為も、老齢で判断力が十分でなく、不動産取引の経験のないXに事実反することを述べて、時価の200倍で売却したのであるから、不法行為にあたるとして、Y 1及びY 2に対し、600万円の支払いを命じた。

ロ 倶知安町

【15- 61】

★名古屋地判 昭57. 9. 1 判時1067-85, 判タ489-115

買主Yは、昭和55年9月17日、売主業者Xの執拗な勧めにより、北海道倶知安町の原野50坪を100万円で買い受ける旨契約書に押印した。しかし、本件土地は、Xが5,000円で入手し、1万円の時価しかないもので、Xの社員が深夜執拗に将来値上りすると過大な説明をして、Yに考慮の時間を与えず、本件契約を締結させたものであった。Yは、その後解約を申し入れたが、Xは、10月3日登記を移転したとして、代金の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、Xの売却行為は、Yに正しい情報を与えず、考慮の機会を与えないようにして、Yの無知、無思慮に乗じ、商業道徳を著しく逸脱した方法により暴利を博する所為で、公序良俗に違背した無効なものであるとして、Xの請求を斥けた。

ハ 北海道南部

【15- 62】

★京都地判 昭62. 3. 31 判タ655-197

買主Xらは、昭和57年から58年にかけて、売主業者Y 1から北海道南部の原野を買い受け、代金を支払った。本件土地は、大した価値のないもので、値上りの見込めのないものであったが、Y 1は、Xらを温泉に無料招待し、高値での転売ないし高利息での買戻しを条件に勧誘して、売り付けたものであった。Xらは、Y 1及びY 2（Y 1の代表取締役）に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Y 2は、本件土地が大した価値はなく、値上りも見込めず、高値での転売ないし高利息での買戻しのできないことを知りながら、これがあるように告げてXらを欺き、誤信させて、代金相当額を詐取したのであるから、民法709条の損害賠償責任があり、また、Y 2は民法709条に基づきY 1と連帯して損害賠償責任を負うとして、Xらの請求を認容した。

③ 東条湖ランド

【15- 63】

★大阪地判 昭63. 2. 24 判時1292-117, 判タ680-199

買主Xは、昭和60年9月1日、売主業者Y1から東条湖ランド付近の土地30坪を代金225万円（坪あたり7万5,000円）で買い受け、手付金他33万5,000円を支払った。本件土地は、坪あたり7,300円程度の、到底値上りの考えられない土地であったが、Y1の従業員は坪あたり14～15万円し、大幅に値上りすると説明し、転売を確約したため、本件契約を締結したものであった。Xは、その後契約を解除して、Y1及びY2（Y1の代表取締役）に対し、不法行為による損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、土地の売買価格が時価の10倍余りであるにもかかわらず、時価よりはるかに安いように装い、1、2年後には大幅な値上りをするかの如く断定的な説明をして、転売を確約し、しかもことさら若い独身男性で取引の知識経験のない者を客として選んで、女子従業員を使って関心を引き、意図的な勧誘を行うことは、業者として許容される勧誘行為の範囲を著しく逸脱した違法なものであり、これを組織的行ったY1は不法行為責任を負い、また、Y2もY1の代表取締役として共同不法行為責任を負うとして、弁護士費用を含めた57万5,000円の支払いを命じた。

④ 伊勢団地

【15- 64】

★名古屋地判 昭61. 9. 19 判時1225-88, 判タ631-185

買主Xは、昭和57年11月、伊勢団地の土地を利殖目的で売主業者Y1の販売代理業者Y2から代金602万円で購入した。本件土地は、正常価格100万円の、事務所敷地として利用されている土地であったが、Y2は、適正価格の6倍以上の価値を有し、値上りが期待でき、更地であると偽って、本件契約を締結させ、Y1は、XにAリース会社の融資を斡旋して、代金額の支払いをさせたものであった。Xは、昭和59年、Y1及びY2に対し、不法行為に基づく損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Y2はXを欺罔して本件契約を締結させ、Y1はY2の詐欺行為を利用して本件土地の売買代金額を不法に利得したものであるから、Y1、Y2は共同不法行為責任を負うとして、602万円の支払いを命じた。

⑤ 莊川ビレッジ

【15- 65】

★名古屋地判 平 6. 9. 26 判時1523-114, 判タ881-196, 金法1403-30

買主Xらは、昭和55年から56年にかけて、売主業者Y1の莊川ビレッジの土地を販売代理業者Y2を通じて買い受け、Y3銀行の提携ローンを借り受けた。本件土地は、もと業者AがY3の融資を受けて開発に着手したが、昭和51年破産したので、Y1が債務を引き受けて、分譲したもので、原野商法の手口に通じたY2がインターチェンジができるから値上り確実であると偽って、時価の1.5倍～2.0倍で売却し、Y3は債権回収のため不当に高額 of 担保評価をしたものであった。Xらは、昭和60年、Y1、Y2、Y3に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Y2の行為は詐欺として不法行為を構成し、Y1はY2と共謀して違法な販売行為を行い、Y3はローン販売の際不当に高額の評価をしてXらの判断を誤らせ、Y1、Y2の違法な販売行為に結果的に加担したとして、Y1、Y2、Y3に対し、Xらの損害額の賠償を命じた。

(2) 原野商法の幫助責任

① 土地の売主業者

【15- 66】

★大阪高判 平 7. 5. 30 判タ889-253

売主業者Yは、昭和59年から61年にかけて、買主業者Aに対し、青森県上北郡の山林原野を多数回売却した。Aは、同土地を細分化し、不当な高額で、買主Xらに販売した。Xらは、別途Aを相手として損害賠償請求訴訟を提起したが、Yに対しても、Aの詐欺行為を幫助したとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yは本件土地を短期的には値上りが期待できないことを知りつつAに多数回売却し、Aが土地を細分化して、相場よりもかなり高額で販売していたことを知っていたのであるから、これが原野商法にあたらぬか注意し、回避すべきであったにもかかわらず、これを怠り、過失によってAの不法行為を幫助したとして、Xらの請求を認めたが、Xらにも7割の過失があるとして相殺した。

【15- 67】

★大阪地判 平 6. 4. 22 判時1519-103

売主業者Yは、昭和55年から61年にかけて、買主業者Aに対し、青森県上北郡の山林原野を多数回売却した。Aは、同土地を細分化し、不当な高額で、買主Xらに販売

した。Xらは、別途Aを相手として損害賠償請求訴訟を提起したが、Yに対しても、Aの詐欺行為を幫助したとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yは本件土地が値上りの見込みがない著しく価値の低い土地であるにかかわらず、Aが細分化し、虚偽の事実を述べて実際の価格の数倍の価格で販売することを予見していたのであるから、これを回避する注意義務があったのに、これを怠ってAに売却し、Aの詐欺行為を幫助したことに過失があるとして、Xらの請求を認めたが、Xらにも7割の過失があるとして相殺した。

② 俳優の推薦パンフレット

【15- 68】

★大阪地判 昭62. 3. 30 判時1240-35, 判タ638-85

買主Xらは、昭和49年から54年にかけて、売主業者Y1から北海道の土地を利殖目的で買い受けた。本件土地は、利殖物件としては無価値で、値上りの可能性の全くない物件であったが、Y1のセールスマンは、役員Y2らの指示を受けて、「新幹線の開通で値上りする。5年経つと2倍以上で買い取る。」と勧誘し、また、俳優Y3の推薦パンフレットを示して、売り付けたものであった。Xらは、Yらに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y1については、本件土地は利殖物件として無価値で、利殖期間内に値上りの可能性は全くなかったから、Y1の勧誘は欺罔行為になり、不法行為責任があるとし、② Y2らについては、Y1の不法行為を推進した等として、商法266条の3等の責任があるとし、③ Y3については、原野商法を紹介推薦し、その信用を高めたことは、Y1の不法行為に対する幫助になるとして、損害賠償責任を認めた。

(3) 第二次原野商法

① 民事責任

イ 測量費

【15- 69】

★津簡判 昭62. 11. 17 判タ661-177

Xは、昭和61年6月、その所有する北海道の土地について、業者Y1の転売斡旋の勧誘に応じて、測量工事請負契約（代金105万円）を締結し、内金55万円を支払った。本件土地は、Xが昭和57年9月業者Aの媒介で業者Bから坪当り3万円で買い受

けたもので、坪当たり300円程度の価値しかない物件であったが、Y1は、坪当たり9万円で転売の斡旋をすることとして、本件契約を締結させた。しかし、Y1がC測量士に発注した費用は10万円であった。Xは、Y1及びY2（Y1の代表取締役）に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y1に対し、Y1の行為は本件土地の価値等についてのXの無知に乘じ、商業道徳を著しく逸脱した方法によって暴利を博する行為であって、公序良俗に反して無効であるとして、代金の返還を、また、② Y2に対し、商法266条の3により損害賠償を、命じた。

【15- 70】

★名古屋地判 昭63. 4. 8 判時1291-102

Xは、昭和61年3月、その所有する北海道の土地について、業者Y1の従業員Y3の転売斡旋の勧誘に応じて、測量工事請負契約（代金108万円）を締結し、代金を支払った。本件土地は、Xが昭和50年3月業者Aの勧めで163万円で購入したもので、5万円程度の価値しかない物件であったが、「昭和61年9月末までに1,089万円で転売し、転売不能のときはY1が立て替える」と長時間にわたり勧誘し、本件契約を締結させた。Xは、Y1、Y2（Y1の代表取締役）ら、Y3に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y3は、本件土地を1,089万円で転売できる可能性も、意思もないのに、確実かのように装って、転売斡旋を申し入れ、Xを誤信させて、測量費108万円を騙取したから、不法行為責任があり、② Y2らは、本件商法を企画、指揮する等したから、共同不法行為責任があり、③ Y1は、Y3の使用者責任があるとして、慰籍料、弁護士費用を含め、各自130万円の支払いを命じた。

② 刑事責任

イ 詐欺罪

【15- 71】

★津地判 平 5. 5. 18 判タ838-272

A（原野商法会社の実質的経営者）、B（専務、営業部門統括）、C（常務、経理担当）、D（代表取締役）、E（営業部次長）、F（営業課長）が、共謀して、北海道の山林原野所有者Gらから、測量代金名目で金員を騙取しようと企て、平成元年7月から翌2年7月にかけて、真実は転売を仲介する意思がないのに、あるかのように装い、Gらをして測量工事を依頼すれば転売してもらえるものと誤信させ、485万円を騙取した。Aらが、詐欺罪で起訴された。

裁判所は、会社ぐるみで詐欺を行い、そのことを認識しながら役職に止まる以上、詐欺罪の共同正犯になるとして、Aを懲役8年、Bを懲役5年、Cを懲役3年（執行猶予

5年)、Dを懲役2年(執行猶予3年)、Eを懲役3年(執行猶予5年)、Fを懲役2年6月(執行猶予3年)に処した。