

【民法】

問題1 下記の事案を読んで、設問に答えなさい。

不動産業者 A は、事業融資のために担保物件を調達することを考えていた。B が時価 5000 万円相当の土地(以下「本件土地」という)を所有していることを知った A は、B に対し虚偽の不動産市況のデータを示したり、付近の環境の劣悪さを誇張するなどして、本件土地の価値が著しい下落傾向にあり、現在せいぜい 1500 万円の価値しかなく、さらに価値が下落する可能性が高いと B に思いこませ、平成 20 年 10 月 1 日、AB 間で代金 1500 万円で本件土地の売買契約(以下「本件契約」という)を成立させた。

その後、B は、最近、本件土地の近隣にある土地について取引を行った友人の C と話す機会があり、本件土地であれば 5000 万円ほどの価値があることを知った。

一方、A は、D に対し本件土地を担保に 5000 万円の融資を求め、D は、同月 30 日、本件土地を検分した上融資に応じ、本件土地に根抵当権を設定し登記が行われた。

(1) 本件の事実関係において、B が本件契約を取り消すことは認められるか。

要件を明確にして解答しなさい。

なお、消費者契約法の問題は除外する。

(2) B による本件契約の取消しが認められたと仮定した場合に、B が D 名義の抵当権設定登記の抹消を求めることは認められるか。判例理論に基づいて解答しなさい。

解答にあたって、B による取消しと D による抵当権設定の時期の先後、D に過失があること、D が登記を備えていることのそれぞれがどのような意味を有するか(あるいは有しないか)を説明しなさい。

問題2 下記の事案を読んで、設問に答えなさい。

(1) A (満40歳)は、父親Bの所有する甲土地(時価2300万円)を、Bの代理人と称して、2000万円で売却する契約をDと締結した。その後、Bは死亡し、AとBの妻Cが、甲土地をそれぞれ二分の一の割合で相続した。

① Bは、死亡する以前にAの無権代理行為を追認することを拒絶していた場合、Dは、Aに対し、どのような主張ができるか。

② Bは死亡する前に、Aの無権代理行為について、追認も追認拒絶もすることなく死亡した場合、Dは、Aに対し、どのような主張ができるか。

なお、Bの妻Cは「甲土地は手放したくない」と主張している。

(2) Aは、父親Bが所有する甲土地(時価2300万円)を、2000万円で売却する契約をDと締結し、Dは、2000万円をAに支払った。その後、Bは死亡し、甲土地は、AとBの妻Cが、それぞれ二分の一の割合で相続した。

① Bは死亡する前に「甲土地は誰にも売却しない」旨を明言していた場合、Dは、Aに対し、どのような主張ができるか。

② Bは死亡する前に、甲土地については何もいわずに死亡した場合、Dは、Aに対し、どのような主張ができるか。

なお、Bの妻Cは、「甲土地は手放したくない」と主張している。

以上