

2011年度  
関西学院大学ロースクール

一般入試（法学既修者）

民法問題

○開始の指示があるまで内容を見てはいけません。

## 【民法問題】

以下の文章を読んで、【設問】に答えなさい。

- 1 神戸近郊で妻と2人で暮らしている70歳のAは、永年仕事の関係から東京に住み、結婚もしている1人息子Sから住宅購入資金の援助を求められた。そこで、Aは所有地甲（100坪）を売却してその代金をSに渡すことにし、平成22年3月15日、不動産販売業を営むBにこの話をして、適当な買主を探してもらうことを依頼した。
- 2 Bは、土地甲が交通の便利なところにあり高く転売できると考えて、高齢者の無知につけ込み騙して自分が買い取ることにした。そこで、BがAに自分が買い取っても良い旨を伝えると、Aも早く売却することができるので願ってもない話であると考え、すぐに応じた。そして、4月15日にAとBは土地甲を2000万円で売買する旨の契約書を交わし、同日付で代金2000万円が支払われるのと同時に、売買を原因とする所有権移転登記と土地甲の引渡しをAからBになされた。
- 3 代金2000万円は、Bから何年前の古い広告などを見せられ、このあたりの土地の売買価格は現在低く、坪20万円がせいぜいだろうと言われて、Aが決めたものであった。しかし、実際は景気の回復によりこの数ヶ月間で、特に幹線道路に面した甲のような土地は価格を持ち直しており、坪40万円は下らないことがその後甥Tの助言で判った。
- 4 AはBに4000万円との差額2000万円を払うよう何度も催促したが、いっこうにBは応じようとはしなかった。またAは、もし差額を払えないのであれば、土地甲を返還し登記も自分に戻して欲しいと頼んだが、Bはこれに対してもいっこうに応じようとはしなかった。そこで、Tの助言に従って、5月27日にAは、Bにこの売買契約を取り消す旨の通知を内容証明郵便で郵送し、翌28日に通知はBに到着した。しかし、Bは通知が到着したのにも拘わらず、登記名義も代金も戻さなかった。
- 5 一方、5月20日にBは土地甲を建設業者Cに4000万円で転売し、同日代金を受け取った。所有権移転登記は代金支払いと引き換えに行われる約束であったので、その日に登記の申請がなされた。しかし、添付書類に不備があったために登記の申請は受理されず、結局のところ所有権移転登記はなされないままであった。なお、同月24日に甲はCに引き渡され、現在Cが建設資材を持ち込んで甲を使っている。
- 6 ところが、Bは金に困るようになり、6月10日、Cへの移転登記がなされていないことに乗じて同業者Dに3000万円で甲を売り、同月21日に代金を受領するのと引き換えに売買を原因とするBからDへの所有権移転登記を経由した。Dは、以前に起きたAD間のトラブルが原因でAに反感を持っており、Aを困らせようとして甲を買い受けたという事情があった。

【設問】以下の設問を1から3に順に解答しなさい。

- 1 AB間の売買の取消しを理由に、AのCに対する土地甲の引渡請求は認められるか。
- 2 AB間の売買の取消しを理由に、AのDに対する土地甲の所有権移転登記の請求は認められるか。
- 3 CD間については、CのDに対する土地甲の所有権移転登記の請求とDのCに対する土地甲の引渡請求が問題となるが、いずれの請求が認められるか。場合を分けて検討しなさい。