

次の文章を読んで下記の設問に答えなさい。また本問にコロナ騒動はまったく影響しなかったものとしてください。

【事実】

- 1 Xは高齢の母親がぜんそくであるため、自然豊かな志摩半島に別荘を建設し、そこに母親を住まわせて療養させたいと考え、別荘を建設するのに適切な土地を探していた。2020年4月4日（日）、Xは志摩半島に向いて看板を見つけて入った地元の不動産を営むY社（代表取締役Z）に事情を話して、適切な物件の紹介を依頼した。Xは、Yの事務所に掲げてあった物件情報を見て土地甲（以下「甲地」という）を気に入り、現地を見てみたいとYに伝えた。XはZとの会話の中で、別荘の建築適地を探していることを話していた。
- 2 XはYの従業員の案内により甲地を見に行き、甲地が自然に恵まれた高原に位置していることを確認した。事務所に帰ってYから呈示された500万円の価格も予算内であったので、京都の自宅に戻って母親とも相談し、甲地を購入することを決めた。
- 3 同月11日（日）、Xは、Yと甲地の売買契約（本件売買契約）を結び、翌日には代金をY名義の指定口座に振り込み、同月16日（金）には、甲地のYからXへの所有権移転登記が行われた。
- 4 その後、XはZに紹介された地元の建設業者A社に別荘の建設を依頼し、Aが地元の役所に建築確認申請をしたところ、同年5月8日（金）に、甲地はぎりぎり自然公園法の建築規制区域に含まれており、別荘の建築ができないことが判明した。そのため、Xは、当惑してZに事情を話したが、Zは誠意ある態度を示さなかった。

【設問1】 [事実] 1から4までを前提として、次の問いに答えなさい。

Xから相談を受けた弁護士がXの訴訟代理人としてYおよびZに対して訴訟を提起する場合、どのような主張をすることが考えられるか。Y・Zから出されると予想される反論も考慮しつつ、その当否を検討しなさい。その際、甲地が自然公園法の建築規制区域に含まれていることを、Zが知らなかった場合と知っていた場合とを分けて考えなさい。

最後に、この訴訟の提起が、2025年10月1日であった場合についても検討しなさい（現在を同年10月23日としておく）。

【事実】

- 5 Xはこの規制を知って落胆し、甲地を何とか利用できないかと考えていたところ、2020年11月に、B社が、地質調査により甲地が良質の温泉を掘るのに適した土地であることを発見し、甲地を1000万円で買い取ることを登記名義人のXに申し出てきた。この話を伝え聞いたZは、甲地での温泉開発を考え、Xに対して代金500万円を返還し、移転登記の抹消費用や不動産取得税なども負担するから、XY間の本件売買契約を白紙に戻していただきたいと申し出てきた。

【設問2】 [事実] 1から4までの後に[事実] 5が生じた場合、YからXに対してされる可能性のある法的主張について考え、その当否を検討しなさい。この場合にも、甲地が自然公園法の建築規制区域に含まれていることをZが知らなかった場合と知っていた場合とを分けて考えなさい。

中間到達度検証(1)

2020年10月23日

松岡 久和

先週の問題文（参考として添付します）の続きとして構想しています。次の〔事実〕をふまえて下記の〔設問〕3および4に答えなさい。

〔事実〕

- 6 2020年11月15日（日）、Yの事務所に交渉に訪れたXに対して、Zは、Aの希望により合致し、かつ、面積も広い土地乙（以下「乙地」という）があるので、甲地と乙地を交換してはどうか、との提案をしてきた。Zの説明によると、乙地は自然公園法の規制区域外にあるということであり、眺望も甲地以上に素晴らしかったので、Xはその提案に応じることにした。同日、甲地と乙地の交換契約が締結された。
- 7 Xは、必要書類をZに交付して登記手続をYに任せ、同月18日（水）に、甲地のXからY、乙地のYからXへの所有権移転登記手続がされた。しかし、同月末に、Xから建築の依頼を受けたA社が乙地に別荘を建築しようと、地元の役場に建築確認申請に行ったところ、乙地も自然公園法の規制がかかっている地域に含まれるため、別荘の建築ができないことがわかった。Zはその事実を知っていた。

〔設問3〕 〔事実〕1から5までに加えて、〔事実〕6および7が生じた（〔設問1〕および〔設問2〕にある事実は考慮しないこと）。2020年12月1日（火）、Xは、弁護士に相談をし、Yに対して〔事実〕6の交換契約を取り消す旨の内容証明郵便による通知を行った。通知は翌日にYに到達した。ところが、Yはこの通知を無視して、同月3日（木）、そのような事情を知らないCに甲地を1000万円で売却し、翌4日（金）にYからCへの移転登記をしてしまった。この場合に、XがCに対して行いうる法的主張とその当否を論じなさい。

〔事実〕1から7に続いて次の〔事実〕が生じた（〔設問1〕から〔設問3〕の事実は考慮しないこと）。

〔事実〕

- 8 2020年12月1日（火）、Xは、弁護士に相談をし、Yに対して〔事実〕6の交換契約を取り消す旨の内容証明郵便による通知を行った。通知は翌日にYに到達した。ところが、Yは、この通知を無視して、同月3日（木）、Bに甲地を1000万円で売却することを提案した。Bは、Xを登記名義人として直前に甲地の売却を打診していたことから（〔事実〕5）、Xに甲地の帰属につき確認の電話をしてみたところ、交換契約の締結とその取消しについての事情の説明を受け、Yから買わないようにとXに要請された。
- 9 Bが次にYに問い合わせたところ、YはXの取消しの意思表示を認めず争いになっていることを告げた。Bも開発を急いでいたので、XY間の争いが解決されるのを待たず、登記名義人Yから甲地を買い取ることにした。その際、Bは、Yの行為が詐欺として刑事事件になる可能性もあることを示唆し、Xに申し出た価格より安い700万円で買い取りをYに提案した。同日、Yがこれに応じ、BY間に甲地の売買契約が成立し、代金が支払われ、同月7日には移転登記手続が行われた。

10 Bは、直ちに掘削を開始し、温泉の開発に成功した。2021年1月6日（水）、Bは地元の温泉組合に甲地の温泉権^{*}を登録した。以後、Bは、湧き出る温泉水を自己が経営する温泉旅館で使用しているほか、近隣のいくつかのホテルや旅館にも有償で提供している。

11 Bは、この温泉開発のためにE信用金庫から融資を受けていたところ、同月7日（木）、登録した温泉権をその債務の担保のために譲渡し、温泉権者登録の名義もEに書き換えた。Eは、Bの甲地取得の経緯の事情を一切知らず、この貸付けおよび譲渡担保契約を行った。

[設問4] 現在時点を2021年1月末とする。以上の[事実]1から11がある場合、XがBおよびEに対して行いうる法的主張とその当否を論じなさい。

*温泉権は、泉源地の土地所有権から独立して、温泉水を排他的に利用する権利である。その権利は、慣行により、登録、温泉の採取・利用・管理の施設の設置、立て札による権利者の表示などによって公示される。これらには、立木や未分離果実の明認方法と同様の公示方法としての効力が認められている（大判昭15・9・18民集19巻1611頁。ほかにも湯口権^{ゆぐちけん}、泉源権、源泉権など多様な名称がある）。

松岡『物権法』（成文堂、2017年）254頁より一部修正