

第8回中間到達度検証（その1）

2019年11月15日

松岡 久和

次の事例を読んで下記の問いに答えなさい。

- 01 2020年4月17日、Y（19歳）は、兄Z（23歳）になりすまし、YおよびZの父Aの代理人と称して、不動産販売会社Bから、北海道の甲土地を200万円で購入する契約（以下、「本件契約」という）を結び、100万円をその日にBに支払った。この契約では、1か月後の5月18日までにAへの移転登記がされたことを示す登記事項証明書の交付と引換えに、AがBに残代金の100万円を支払うこととなっていた。
- 02 Yがこの契約を結んだのは、父Aが、Yが入ったばかりの大学を退学して投資事業に乗り出すことに反対していたのに対して、自分の投資判断能力を実証して見せるためであり、Yは、授業料納付用にAから預かっていた100万円を4月17日の代金支払に用いた。YがAの代理人と称したのは、未成年者や若いZの名前ではBに信用してもらえないと考えたからであった。また、YがZになりすましたのは、ZがAの事業を手伝って、Aの代理人として委任状や印鑑を預かっていたことから、Yにはそれらの持ち出しが容易だったこと、および、Yの顔がZの顔にそっくりでZの免許証を使えば相手方にZだと容易に信じさせることができると考えたことからであった。Yは、それまでもZになりすまして、株式投資等を行ったことがあり、残代金の100万円もそうした投資で支払期日までに得られる利益によって十分まかなえると考えていた。
- 03 同年5月6日、Aが事故で急逝した。遺言は残されていなかった。Aは妻とは10年以上前に別れており、子どもとしてYおよびZのほかにC（26歳）がいた。Cは、2018年に結婚したおりに結婚や新居につきAから多大な援助を受けていたことを理由に、Aの遺産は弟たちで分ければよいとして、弁護士を通じて、相続放棄の手続をとった。YおよびZはとくに何の行動もとらなかった。
- 04 同じ頃、Bの土地の販売について、無価値の土地を高く売りつける著しく不当な原野商法であるとの批判がマスコミで取りあげられたことから、Bの事業が事実上停止し、BからYにもZにも残代金100万円の請求がされることはなかった。また、YもAの急逝に動転して売買契約の件を忘れていた。
- 05 Aの遺産は、YとZで半分に分けた。
- 06 同年末、Bについて破産宣告がされ、Xが破産管財人となったが、同年5月頃のマスコミ報道を機に、Bが結んだ契約等の書類が経営者や従業員らによって隠匿または廃棄されていたため、本件契約は、Xに認識されなかった。
- 07 2024年11月1日、別件の詐欺容疑で家宅捜索を受けたBの元従業員の自宅から、当時の関係書類が発見され、同年末までにはXは、本件契約の契約書等を入手した。この時点で、甲土地は依然としてBの所有名義となっており、破産手続においても売却処分ができていなかった。

- 08 2025年1月31日、Xは、YおよびZそれぞれに対して書面を送付し、Aの相続人であるとして残代金100万円およびそれに約定の遅延損害金年利12%を加えた額の2分の1を請求した。
- 09 翌2月1日、ZがYから本件契約にまつわる事情を打ち明けられて激怒し、Xに対して履行を拒絶する旨の意思を電話で伝えたところ、Xは、契約書面からZを亡Aの無権代理人だと判断し、履行を拒絶するなら無権代理人としての責任をとってもらいたい旨を申し向けた。
- 10 現在時点は2025年6月20日である。Xは訴え提起を考えている。

問1 Xは、Yおよび／またはZに対して、どのような請求をすればよいか。YおよびZは、それに対してどういう反論をすることができるか。

問2 上記の01から10の事実に加えて、2025年6月半ばに北海道主導の開発計画が発表され、その地域にかかる甲土地の価格が急騰して200万円以上になった場合、Zは本件契約を追認して甲土地の所有権を主張することができるか。