

近く退職を予定しているXは、母親との同居を考えていたところ、2016年3月7日、Y会社の従業員Aから、建築予定のマンション甲の購入の勧誘を受けた。甲が所在する地域には南側を除いて高層ビルが建ち並び、南側隣地（以下、「乙地」という）は、約1年前に、財務省が相続税の物納により取得した空き地であった。

Xは、Aの勧誘に応じ、甲についての説明を受け、現地を検分し、モデルルームも見学した。Xは、母親が病弱で外出を控えているため、自然採光がよい居室を望んでいたところ、Aが示したパンフレットには明るさや自然採光が良好であることを強調した記載が随所に見られた。また、Aは、Xに対して、「乙地の所有者が財務省なので、しばらくは何も建たない。仮に建物が建てられるにしても変なもの建たないはずである」という趣旨の説明をした。そこで、Xは甲の居室501号室を代金4400万円で購入することを決意し、X・Yは、大安の3月30日を選んで本件売買契約を締結し、Xは、同日、手付金440万円をY指定の口座に振り込んだ。甲の完成予定は2017年1月末であった。

ところが、2016年6月、建設会社Bが財務省から乙地を買い受けたことがわかり、同月末頃までにYは、乙地に甲以上の高さのマンション建設予定があることを知った。乙地に高層マンションが建設されれば、甲の8階以下の日照が阻害されることは明らかであった。しかし、すでに甲が完売し、建築工事が始まっていたことから、Yは、購入者Xらに直ちにその事実を知らせることはなかった。

2016年10月、乙地に高層マンション建築と販売の予定を書いた看板が立ったことから、Xは初めて事実を知った。Xは、本件売買契約をやめたいと思うが、どういう主張をすることが考えられるか検討しなさい。

千葉恵美子ほか『Law Practice 民法 I 【総則・物権編】〔第2版〕』（商事法務、2014年）72頁〔後藤巻則〕より、一部改造。