

# 複数契約における錯誤・詐欺 の判断について(上)

小 林 和 子

I 序

II 2当事者の場合

- (1) 売買契約・債務引受契約・相殺契約
- (2) 複数の生命保険契約
- (3) 連帯保証契約・質権設定契約
- (4) 連帯保証契約・抵当権設定契約
- (5) 建物売買契約・地上権設定契約
- (6) パチンコに関する交換景品の売買に関する契約（当初契約・11月契約）
- (7) リース契約・委託契約
- (8) 売買契約・貸付契約・賃貸借契約・レオティス契約
- (9) フランチャイズ加盟契約・事業業務委託契約
- (10) 転貸条件付建物賃貸借契約・ブロードバンド契約
- (11) 信用保証協会による複数の保証契約
- (12) 売買契約・管理委託契約

I 序

複数の契約が「相互依存関係」にある場合は多い。複数の契約が消滅する例（公序良俗違反<sup>1,2)</sup>や意思無能力<sup>3)</sup>による無効、更新拒絶<sup>4)</sup>、解除<sup>5,6)</sup>、消費者契約法4条<sup>7)</sup>や錯誤・詐欺<sup>8)</sup>による取消し）、複数の契約が譲渡<sup>9,10)</sup>される例などがある。本稿では、複数の契約が錯誤<sup>11,12)</sup>・詐欺（消費者契約法4条による場合も含む）によって消滅する場合をみる。複数の契約がいかなる基準により消滅するか<sup>13)</sup>を検討したい。2当事者の場合(II)と3当事者以上の場合(III)の具

体例をいくつかみたと、検討をする（Ⅳ）。

## Ⅱ 2当事者の場合<sup>14)</sup>

### (1) 売買契約・債務引受契約・相殺契約

最二小判昭和40年10月8日民集19巻7号1731頁<sup>15)</sup>がある。Yは自己が所有する本件建物をXに賃貸した。A(Yの兄)はXから13万円の金員(利息月2分)

- 
- 1) 2当事者の場合の例として、最二小判平成23年12月16日民集238号297頁(建築基準法等に適合しない建物の建築請負契約・追加変更工事の施工の合意)、東京地判平成28年1月29日消費者法ニュース107号314頁(複数の消火器のリース契約)、大阪地判平成30年8月29日判時2487号83頁(工作委託契約・調査委託契約)、東京地判令和3年1月28日(2021WLJPCA01289004)(身元保証契約・死因贈与契約)などがある。
  - 2) 3当事者以上の場合の例として、最二小判昭和30年10月7日民集9巻11号1616頁(稼働契約・前借金契約)、最一小判昭和61年9月4日民集148号417頁(賭博契約・金銭消費貸借契約)、東京高判平成27年5月26日判時2280号69頁(投資用マンションの売買契約・購入代金のための金銭消費貸借契約)、大阪地判昭和57年4月19日判時1052号97頁(相互保証特約・連帯保証契約・消費貸借契約)、東京地判平成31年3月27日金商1568号8頁(複数の仕組債の購入契約)などがある。
  - 3) 2当事者の場合の例として、東京地判平成10年10月26日金法1548号39頁(消費貸借契約・抵当権設定契約)、3当事者以上の場合の例として、東京高判平成10年6月15日判タ1041号212頁(贈与契約・売買契約)などがある。
  - 4) 例えば、福岡高判平成27年8月27日判時2274号29頁(複数の土地の賃貸借契約)などがある。
  - 5) 2当事者の場合の例として、最三小判平成8年11月12日民集50巻10号2673頁(スポーツクラブ会員権契約・リゾートマンションの売買契約)、福岡高判平成24年10月18日判タ1388号200頁(債務弁済契約・建物の賃貸借契約)、東京地判平成28年11月30日(2016WLJPCA11308027)(システム開発契約・ソフトウェア・ハードウェアの売買契約)などがある。関連する問題の一つとして、一つの契約の場合ではあるが、分割履行契約におけるある分割履行部分と他の分割履行部分の解除があるとされる(民法(債権法)改正検討委員会編『詳解 債権法改正の基本方針V』(商事法務、2010)414頁-418頁)。
  - 6) 3当事者以上の場合の例として、最三小判平成2年2月20日判時1354号76頁(個品割賦購入あっせん)、大阪高判平成21年12月25日判時2102号11頁(瓶に関する回転装置の製作契約・画像処理装置の製作契約)、広島高岡山支判平成30年3月22日金法2090号70頁(複数の保険契約)、東京地判令和2年11月20日(2020WLJPCA11208006)(土地の売買契約・建物の請負契約・消費貸借契約)などがある。

を借りた。しかし、返済ができなかった。本件建物と土地を買い受け、その代金の一部と相殺する方法により、Aに対する貸金等を回収しようとXは考えた。

- 
- 7) 2当事者の場合の例として、東京地判令和2年6月30日(2020WLJPCA06308002)(過量販売)、東京地判平成30年3月27日(2018WLJPCA03278040)(製造委託基本契約・売買基本契約・個別契約)、3当事者以上の場合の例として、東京地判平成30年11月28日(2018WLJPCA11288019)(建物の売買契約・購入代金のための消費貸借契約)などがある。
- 8) 2当事者の場合の例として、東京地判平成27年11月30日(2015WLJPCA11308017)(複数の保険契約)、東京地判令和2年11月20日(2020WLJPCA11208024)(ファイルサーバーのリース契約・セキュリティ機器のリース契約)、東京地判令和3年2月16日(2021WLJPCA02168030)(コンサルティング契約・業務支援契約・事業提携契約・移動販売事業の会員契約)などがある。
- 9) 例えば、貸貸人の交替と保証金の例(最一小判昭和51年3月4日民集30巻2号25頁、東京地判平成7年8月24日判タ904号156頁、東京地判平成8年6月17日判タ947号111頁、東京地判平成16年6月30日金判1201号46頁等が否定例(「消費貸借の目的」であることが主な理由。))。東京地判平成2年5月17日判時1374号63頁、東京地判平成2年10月3日判タ757号197頁、東京地判平成13年10月31日判タ1118号260頁等が肯定例(「敷金と同種のもの」であることが主な理由。))や貸貸人の交替と敷金の例(最一小判昭和44年7月17日民集23巻8号1610頁、大阪高判令和元年12月26日判タ1474号10頁)などがある。
- 10) 大村敦志『新基本民法(4)[第2版]』(有斐閣、2019)208頁-210頁、同『新基本民法(5)[第2版]』(有斐閣、2020)163頁。
- 11) 錯誤に関する判例については、森田宏樹「民法95条—動機の錯誤を中心として—」広中俊雄=星野英一編『民法典の百年Ⅱ 個別的観察(1)総則編・物権編』(有斐閣、1998)141頁以下、川島武宜=平井宜雄編『新版注釈民法(3)』(有斐閣、2003)426頁-459頁[川井健]、山本敬三「『動機の錯誤』に関する判例の状況と民法改正の方向(上)(下)」NBL1024号15頁以下(2014)、同1025号37頁以下(2014)などを参照。
- 12) 都筑満雄「複合契約と錯誤—錯誤論を通じた複合契約論の考察—」南山法学34巻1号94頁以下(2014)。
- 13) かつて、拙編著『複数契約の理論と実務』(民事法研究会、2013)26頁-32頁、183頁-207頁でこの問題を検討したが、再度、より多くの具体例を通して、検討をし直してみたい。
- 14) 2当事者の場合の他の例として、大阪地判平成22年8月26日判タ1345号181頁(複数の投資信託の売買契約)、東京地判平成22年11月30日(2010WLJPCA11308009)(複数の投資信託の売買契約)などがある。
- 15) 評釈には、橋田文郎「判解」『最高裁判所判例解説民事篇(昭和40年度)』(法曹会、1965)406頁、谷田貝三郎「判批」民商54巻5号111頁、星野英一「判批」法協83巻5号140頁がある。

本件建物と土地をXにYが売却し、AのXに対する借受金債務をYが引き受け、この債務とXが負担する代金債務の一部をYが相殺し、残代金をXがYに支払うこととなった。しかし、後に、契約締結時には既にAに対する債権を第三者にXが譲渡していたことが分かった。Yは売買契約の錯誤無効を主張した。

原審は、「Yは兄Aの本件借受金の返済のために売買に及んだものであり、……本件契約は債務引受及び相殺契約を含んでいるが、それは売買と一体不可分のものであり、したがってXが本件貸金の貸主であることは本件契約の不可欠の要件、即ちそれなくしてはYにおいて契約締結に及ばなかったと考えられる点である。」として、Yに要素の錯誤があり売買契約は無効であると判断した。

最高裁は、「本件当事者間に本件土地および附属建物の売買に関する本件契約が成立するにいたるまでの経緯について原審が確定した諸般の事情のもとでは、本件契約締結に当りYには要素の錯誤があったものというべく、本件売買契約は無効である旨の原判示は正当である。」として原審の判断を支持した。

## (2) 複数の生命保険契約<sup>16)</sup>

東京地判平成25年8月28日判タ1406号316頁をみる。平成20年7月、Z社（保険会社）の従業員であるYの勧誘により、年金支払開始までの10年間の据置期間中、一時払保険料が積立金として特別勘定により投資信託等への投資によって運用され、運用結果によって、将来支給される年金額等が変動する3件の変額個人年金生命保険契約（一時払保険料総額は1億5000万円）をXは締結した。保険料を運用すべき特別勘定を12種類の中から一ないし複数を任意に選択して指定すること、据置期間中、その指定を変更（勘定移転）することが保険契約者はできた。平成23年9月30日、本件各保険契約の特別勘定の積立額は合計約6300万円程度に目減りしていた。

---

16) 保険者・保険契約者による共通の錯誤により複数の生命保険契約を無効とした例（大阪地判昭和62年2月27日判時1238号143頁）もある。

勘定移転を行う時期、方法、対象についてアドバイスや手続をYが行い、本件各保険契約の締結時から4年が経過した時点において、Xが6000万円の運用利益を得ることができることをYが確約をした結果、これらの約束及び確約が履行されるものと誤信して、本件各保険契約をXは締結した、本件各保険契約は元本が保証されていると誤信したが、実際の本件各保険契約の内容は、元本毀損リスクが極めて高いものであった、本件各保険契約は要素の錯誤により無効である、詐欺もしくは消費者契約法4条により取消される、とXは主張した。

「YがXに交付した資料等には解約返戻金額等が払込保険料額を下回る可能性があることなどについての明確な記載があるのであって、しかも、YがXに交付した「設計書」と題する書面に掲載された例表には、一時払保険料5000万円の本件保険において、契約締結から4年後に解約した場合の解約返戻金は、運用利回りが5パーセントのときでも5837万5000円であることが記載されており（乙7）、この記載からみても、1億5000万円の保険料に対して6000万円の運用利益を上げることは相当に困難であることが一目瞭然であるにもかかわらず、YがXに対し、上記の助言等の域を超えて、契約締結後4年間で6000万円の運用利益を確約するとは考えられない。また、Xとしても、上記のような運用利益を上げることが相当に困難なことは容易に理解することができたというべきである。」

「YがXに対し本件確約等をした事実を認めることはできないから、消費者契約法4条による取消、詐欺による取消、錯誤による無効及び債務不履行による解除の事由があると認めることはできない。」

### (3) 連帯保証契約・質権設定契約

仙台高判平成元年9月28日判時1345号81頁<sup>17)</sup>をみる。Y（銀行）はA（産婦人科医院の経営者）に対し診療所等の建設のため2億3000万円の融資を行っ

---

17) 評釈には、大西武士「判批」リマ2号11頁、吉原省三「判批」金法1264号4頁がある。

た。診療所等の建設を請け負ったX（建築請負業者）の工事に瑕疵があるなどと主張し、Xに対する残代金750万円の支払いをAは留保した。これをYのA名義通知預金とした。運転資金が必要となったAはYに通知預金の払戻しを請求したが、用途を限定して融資したものであるからYは払戻しに応じなかった。借入れもAは希望したが、担保不足によりYは拒否した。しかし、Xに同席を求めた上、Yは「AがXに残代金を支払い、Xがこの中から500万円をYの定期預金に組みこれを担保に提供（質権設定）すれば、Aへの融資がYは可能である、Aに昭和56年3月末頃までに1000万円程度を追加融資し、追加融資の際には、その一部を貸付金の返済にあて、Xの担保をYは解消する」と説明した。

昭和56年1月28日、短期間その一部は使えないが未払の工事残代金を受け取ることができると考えたXはYに対し500万円を1年の定期預金として預けた。また、AのYに対する500万円の借入金債務について連帯保証人となり定期預金債権についての質権を設定した。

信用保証協会の保証によるAへの追加融資の準備をYは進めていた。しかし、信用保証協会の保証を得ることはできずAに対する追加融資をYはできなかった。Aが500万円を返済することができなかつたので、5年以上経過後、Yは相殺した。Xは、Yに定期預金の払戻しを請求し、連帯保証契約や質権設定契約は要素の錯誤があり無効である、Yの詐欺により両契約は取消される、などと主張した。

「XがYと本件連帯保証契約を結び、かつ、本件質権設定契約を結ぶに至ったのは、XがYにおいてAに対しおそくも昭和56年4月6日までには追加融資をし、その融資の一部をもってAの右500万円の貸金債務を決済し、XのAに対する工事請負代金のうち500万円が完全に決済されるものと誤信したことにあり、しかも右は契約締結に当たり、XとYにおいて十分了承済みで、表示された契約内容となっていたものであり、結局本件連帯保証及び質権設定契約はいずれもその要素に錯誤があり無効であると認めるのが相当である。」

(4) 連帯保証契約・抵当権設定契約<sup>18)</sup>

東京地判昭和50年1月30日金法754号35頁<sup>19)</sup>がある。昭和47年5月、B（A社の取締役）から1000万円の融資の申込みを受けたY（銀行）は貸出取引として適当と判断し適当な物的担保と連帯保証人を要請した。X（農業を営業者）は、Bから、X所有の土地を借入金の担保として提供してほしいと言われた。Bとは全く面識も縁故もなく、X名義の土地はいずれも先代から相続した貴重な財産であったため、Xは応じなかった。しかし、Bは、Xを訪ねては、A社の資金面を応援することを懇請し続けた。昭和47年6月10日、土地の権利証数通を持ったXはBと共にYの行員と面談を行った。面談においてA社の信用状況をXが尋ねた。取引先として無難であり心配はないとYの行員は回答した。A社の連帯保証人となり所有不動産に抵当権を設定しても、連帯保証人として責任を追求されたり担保権を実行されたりしない、と信じ各契約をXは締結した。しかし、実際には業績が非常に悪かったA社は倒産した。連帯保証や抵当権設定の意思表示は重要な部分に錯誤があるから無効であるとXは主張した。

「Xは、BやYの行員の言葉どおりA社には相当の信用や資力があるものと信じYとの間において本件連帯保証および抵当権設定の各契約を締結したもので、もし、A社に信用や資力がなかったとすれば、その契約の性質、Bとの関係等からみて容易にかかる連帯保証および抵当権設定の各契約を締結しなかったであろうと認められるから、Xとしてはその契約成立の過程に重大な錯誤があったものと言いうるが、右のごとき錯誤はいわゆる動機の錯誤にすぎず、しかもそれが契約の相手方たるYに明示されて意思表示の内容になっていたものとは認められないから、右錯誤は本件連帯保証および抵当権設定の各契約を無効とするに足りる要素の錯誤と判断することはできない。」

18) 連帯保証契約と抵当権設定契約の錯誤無効が問題となった他の例として、東京高判平成元年3月29日金法1243号29頁、東京高判平成6年3月24日金法1414号33頁などがある。

19) 井上繁規編『判例チェック保証の無効・取消・制限〔改訂版〕』（新日本法規出版、2001）215頁。



(5) 建物売買契約・地上権設定契約

東京地判平成4年7月6日金法1352号85頁がある。所有する土地の一部をXは建物所有の目的でAらに賃貸した。Aらはその地上に建物(以下、「本件建物」という)を共有していた。

平成2年5月10日、X・Aらは次のような条項を含む調停を成立させた。(1)AらはXに対し本件建物及び借地権を代金6300万円で売却する、(2)XはAらに対し代金を同月末日限りで支払う。

平成2年5月31日、本件建物の売買契約、地上権設定契約をXはYらと締結した。同日、Xに代わって、Aらに6300万円、Xの弁護士に180万円(報酬)をYらは支払った。6300万円と180万円、諸経費を控除してもなお、1億円をYらから取得できるとXは信じていた。他の支払いをYらはしなかった。

売買契約や地上権設定契約において、Yらから、その対価として、6300万円のほか、1億円の支払を受けられるものと信じていた、錯誤がなかったならば本件建物の売買契約、地上権設定契約を締結しなかったことは明らかであり、両契約は無効であるなどとXは主張した。

「本件調停の内容を知っていたのであり、……地上権設定契約書に設定の対価の記載が欠けていること等、Yらは、XがYらから6400万円ないし6500万円程度の対価を受領して本件土地全体ないし本件一部土地に地上権を設定するとは考えておらず、右金額に加えて更に相当額の支払を受けられるものと信じていることを知っていたものと認められる。

……6480万円のほかに相当額の支払を受けられると考えていたことは、Yらにも表示されていたものといえるし、錯誤がなかったならばXが本件売買契約及び本件地上権設定契約をしなかったであろうことは明らかであるから、右錯誤は要素の錯誤であって、本件売買契約及び本件地上権設定契約は錯誤により無効である。」

(6) パチンコに関する交換景品の売買に関する契約(当初契約・11月契約)

東京地判平成4年2月12日判時1450号84頁<sup>20)</sup>をみる。昭和63年10月5日、



X（景品交換業務を行う者）は、Y（パチンコ店を経営する者）の景品をAから仕入れ、これを仕入れ額の2割増しの金額でYに売り渡す契約（当初契約）をYとの間で締結した。昭和63年11月7日、Yの売上金額にかかわらず、各月500万円以上700万円未満をYはXに支払うこと、平成元年4月までは各月500万円を限度金額とすることをXとYは合意（11月契約）した。昭和63年11月分から平成元年1月分まで各月350万円、平成元年2月分から平成元年4月分まで各月50万円をYはXに対し支払った。

当初契約は、パチンコ業界に全く知識のないYが締結したもので実情にそぐわない、途方もない内容のものであるから錯誤により無効である、11月契約は、Yの代表者がYの経理内容に配慮せず、適当にXと交渉して金額を決めたものであるから、錯誤により無効である、などとYは主張した。当初契約の錯誤による一部無効<sup>21)</sup>を裁判所は認めた。

「10月の結果は、Yにとって予想外に膨大な支払いとなったもので、通常開店当初は出玉率をよくする結果、利益が上がらない判面、換金量も多くなることを考慮に容れても、今後当初契約の比率でXに支払いを継続することが不可能であることは、明らかであり、また、後記のとおり、その後僅かの間に、特に異論もなく、Xが取得すべき金額を500万円ないし700万円の範囲に変更しており、その金額は当初契約による10月の実績の概ね10分の1に過ぎないこと及び通常景品交換業務の利益率は換金額の1・5ないし3パーセント程度であること、当初契約ではそうした利益率の相場を十分に認識した上で2割と決めたものではなく、むしろ、通常でもその程度の割合であろうとの誤った認識に基づく意思表示であったと窺えることなどを併せ考えると、YにはXに支払うべき金額について重大な錯誤があったものと認められ、相当と認められる金額を超える部分については、合意の効力は生じないものと解するのが相当である。そして、後記のとおり、11月契約において、毎月金700万円ないし500

20) 加藤新太郎編『判例チェック無効・取消[改訂版]』（新日本法規出版、2013）48頁-50頁。

21) 一部無効については、酒巻修也『一部無効論の多層的構造』（日本評論社、2020）4頁-25頁などを参照。

万円を支払いが相当であるとして改めて合意された経緯を総合勘案すると、少なくとも右金額の上限である金700万円を超える部分については、錯誤により無効であると解するのが相当である。」

「Yは当初契約のXに対する支払いの割合が高すぎたことを認識し、十分に検討した上で金額を決定したものと認められ、当時のX代表者に錯誤があったものとは認められず、また、Xに対し月額金350万円しか支払えなかったのはY内部の問題である釘の調整にも問題があったことが窺われ、その点で予想に反する結果となることがあったとしても、錯誤による無効を認める余地はない。」

#### (7) リース契約・委託契約

東京地判令和元年11月22日（2019WLJPCA11228012）をみる。X（アグリビジネスに関するコンサルティング業務等を営む会社）とY（閉鎖型野菜工場における野菜の栽培事業を開始しようとする会社）は、XからYへの室内野菜生産設備の売買契約、YからXが野菜生産に必要な備品の購入や検査等の委託を受ける委託契約を締結した。Yが室内野菜生産設備の代金を支払わなかったため、売買契約は解除された。しかし、閉鎖型野菜工場における野菜の栽培事業をYが継続できるようにするため、平成26年9月9日、Yの工場をXに賃借する賃貸借契約、平成27年7月31日、Xの室内野菜生産設備をYにリースをするリース契約をX・Yは締結した。

平成27年10月以降、リース料をYは支払わなくなった。平成28年2月、事業から撤退することをYは申し入れた。

事業計画が実現不可能な内容であることを認識しつつ、虚偽の説明により事業計画が実現可能であるとYを誤信させ、売買契約やリース契約を締結させた、リース契約と不可分のものである委託契約は錯誤により無効である、又は詐欺により取消されるとYは主張した。

「Y自身において本件事業の実現可能性、有用性を慎重に検討していた。……その取締役会で新規事業としての本件事業の開始やXらとの業務提携を

行うことを意思決定した際も、……いまだ不確実な要素が残っていることを十分認識していた。……X側においてYの生産量、販売量の数量保証やその買取りを確約する条項は全く存在せず、かえって、X側による技術指導の成果及びその利用の結果についての免責条項が設けられていたほか、X側からは、Yによる生産量、販売量が向上しない原因はYの作業人員の作業の効率化不足や適材適所への人員配置の未了等にあった旨指摘されていた。

……XとYとの間で締結された本件リース契約を含む一連の契約については、Xはもとより、Yにおいても、何ら瑕疵のない意思に基づき締結されたものというべきであるから、Y主張の詐欺や錯誤があったとは認められない。」

#### (8) 売買契約・貸付契約・賃貸借契約・レオティス契約

東京地判平成24年8月22日判タ1407号279頁<sup>22)</sup>をみる。平成2年10月5日、XはY<sub>1</sub>(不動産の売買、仲介、斡旋、賃貸、管理等の事業を営む会社)との間で、土地建物(以下、本件不動産という。)に関する売買契約(代金は2億2315万円)を締結した。平成3年3月25日、Y<sub>1</sub>はXに対し1億3130万円を貸し付けた。同日、Xの債務を担保するために本件不動産にY<sub>1</sub>は抵当権を設定した。同日、本件不動産のうちの建物を一括してY<sub>1</sub>に賃貸する契約とオーナー保証制度への加入を内容とするレオティス契約をY<sub>1</sub>とXは締結した。平成3年3月25日、Y<sub>2</sub>(銀行)はXに対し9500万円を貸し付けた。同日、XはY<sub>1</sub>に対し売買代金2億2315万円を支払った。以下では、XとY<sub>1</sub>の関係のみをみる。

契約締結時、所得税法において、賃貸用不動産の賃料収入から必要経費を差し引いた損益について、他の所得との通算を行う税制度(以下、本件損益通算制度という。)が存在した。Y<sub>1</sub>が本件不動産のうち建物を一括借り上げ、その家賃で売買代金や代金支払のための借入金の利息を賄えること、本件損益通算制度を利用して、不動産の買主の所得税の負担を抑えられることを主な内容と

---

22) 事案の概要において、本稿は夫の場合のみを取り上げる。不動産に関する売買契約・貸付契約・抵当権設定契約・賃貸借契約・レオティス契約を妻もY<sub>1</sub>との間で締結している。

した制度であった。

しかし、本件損益通算制度については、平成3年、不動産取得のための借入金の利子に対応する金額は、個人所得の損益通算の対象外とする改正が行われた。平成4年分以降の所得についてこの改正は適用された。本件各契約を締結した時に想定されていた本件損益通算制度による節税効果をXは享受できなかった。

税制改正の立法が成立したのは売買契約が締結された後であるが、売買契約が締結された時点で本件損益通算制度が存在しなかったことと同視できる程度に本件損益通算制度の改正が具体化していた、本件損益通算制度を利用して所得税の負担を軽減させることが重要な前提となっていることから、売買契約等は錯誤により無効であるなどとXは主張した。

「……本件各売買契約時に本件小委員会で本件決定がされたことをXらが知らなかったとの一事をもって、Xらが本件決定がされたことを知っていれば、実際に本件税制改正がされる可能性が高いなどと考えて、本件各売買契約を締結しなかったであろうと推断することはできず、本件各売買契約についてXらに要素の錯誤があったということとはできない。」

「……Xらが本件各売買契約後に本件税制改正に向けた動きがあることを知ったとしても、本件スキームによる本件各貸付契約以外の方法で本件売買代金を調達し得たとは考え難い。

……Xらが本件各売買契約により所有権を取得した本件各不動産について、Y<sub>1</sub>に本件建物①及び②を一括賃貸して賃料収入を得る以外の活用方法があったとしようかがわからないから、本件損益通算制度が変更される動きがあることを知ったとしても、本件各賃貸借契約及び本件各レオティス契約を締結しなかったであろうとは考え難い。」

#### (9) フランチャイズ加盟契約・事業業務委託契約

東京地判令和元年8月15日（2019WLJPCA081158001）をみる。平成24年4月16日、X（介護施設等の企画・経営等を業とする会社）はY（介護施設等の

フランチャイズ・チェーンを運営する会社)との間でフランチャイズ加盟契約と事業業務委託契約を締結した。

〇〇チェーン店では、平成24年当時、開業後3ヵ月で黒字化することなど、不可能な状況であった上、Yによる十分なサポートもなかった、しかし、A(Xの代表取締役)は、Yより開業後3ヵ月で黒字化する旨の収支シミュレーションを示されたり充実したサポートがある旨の説明を受けたりしたことにより、その旨誤信し、平成24年4月16日、Yとの間で、両契約を取り交わした、Aの動機は、Yが当然認識していたから、Yに対して少なくとも黙示に表示されていたものといえる、両契約の締結には要素の錯誤がある、とXは主張した。

「前記(1)イ(ア)のとおり、〇〇のフランチャイズ店においては、開業後3ヵ月で黒字化することが不可能であったとは認められない。また、Aは、〇〇の収支シミュレーションによって本件両契約を締結する動機を形成したものといえない上、本件両契約を締結する際、〇〇チェーン店の経営実態を認識していたものといえる。

さらに、証拠によれば、Yのエリアマネージャーが毎月平均2回ほど〇〇・b店を巡回指導していたことが認められるから、Yによる十分なサポートがなかったとも認められない。

このため、本件両契約の締結には、要素の錯誤がないというべきである。」

#### (10) 転貸条件付建物賃貸借契約・ブロードバンド契約

東京地判平成30年9月5日(2018WLJPCA09058009)をみる。平成28年5月30日にはcアパートA棟・C棟について、平成28年6月9日にはaマンション及びbアパートについて、X(複数の収益不動産を所有する不動産賃貸業を営む個人事業主)はY(不動産のサブリース業等を目的とする株式会社)に対し、ブロードバンド契約を申込み、ブロードバンド機器が設置された。平成28年6月11日にはcアパートA棟・C棟について、平成28年6月17日にはaマンション及びbアパートについて、XとYは転貸条件付建物賃貸借契約(前者の保証賃料は57万3200円、後者の保証賃料は28万5100円)を締結した。

転貸条件付建物賃貸借契約には、事前に協議の上、本物件の敷地や建物内において、Yが本物件の入居率向上及び収益率向上のための設備（インターネット回線等）を設置することをXが承諾する旨の特約があった。また、転貸条件付建物賃貸借契約の契約書には、空室部分も含めての月額保証賃料、契約期間、引渡日、賃料の起算日、ブロードバンド契約も含めての費用負担区分、その他の金員の授受等について明記されていた。転貸条件付建物賃貸借契約の契約書に署名・押印をするとき、契約書の「本契約書の説明を受けると共に、各条項の読みあわせを行いました」の確認欄にレ点で自らチェックをXは入れた。

ブロードバンドサービスの導入に関する承諾書には、ブロードバンドサービス用の装置の設置等を承諾する旨の記載や6年間の継続利用を確約する旨の記載があった。ブロードバンドサービスの導入に関する申込書や承諾書にXは署名・押印した。

押し売りセールスを実行し、説明不足のまま靈感商法をYは仕掛けたので、両契約は錯誤により無効である、このような営業行為は詐欺であるとXはYに対し主張した。

「Xは、YがXに対して押し売りセールスを実行し、靈感商法を仕掛けたことによって錯誤に陥り、本件契約を締結してしまったと主張する。しかし、……Yの従業員がXに対して押し売りセールスを実行したり、靈感商法を仕掛けたりしたことを窺い知ることはできない。……本件建物は、相当程度の老朽化が進んでいたものが多かったと推認されるにもかかわらず……、本件契約の締結後、空室数を減らすことができているのであり、Yの従業員が、Xに対する営業行為において詐欺的な言辞を用いてXを錯誤に陥れ、本件契約に関する意思表示をさせたとの事実を認めるに足りない。」

#### (11) 信用保証協会による複数の保証契約<sup>23)</sup>

横浜地判平成26年7月11日金法2008号85頁<sup>24)</sup>をみる。A社（中小企業者としての実体がない者）から融資の申込みを受けたY（銀行）は信用保証委託申

込書など関連する書類をX（信用保証協会。中小企業者等が銀行その他の金融機関から貸付け等を受ける際にその債務を保証することを主たる業務とする法人。）に送付した。審査をした上、平成18年2月1日の融資（3000万円）については平成18年1月13日に、平成18年9月8日の融資（2500万円）については平成18年8月23日に、A社と信用保証委託契約、Yと2つの保証契約をXは締結した。「資金使途」欄の「運転・設備資金」の項目に丸印を付け、各保証契約の信用保証委託申込書をXにA社は提出した。

平成19年7月5日、各貸付についての期限の利益をA社は喪失した。平成19年8月15日、Xは各保証契約に基づき残債務を弁済した。

Yとの間で各保証契約を締結したとき、中小企業者としての実体になかったにもかかわらず、A社は中小企業者であると信じた点に錯誤があった、また、各貸付によって取得した金員を運転・設備資金として使用する意思をA社は有していなかったにもかかわらずA社には使用する意思があると信じた点に錯誤があった、各保証契約は錯誤無効である、とXは主張した。

「……一般論として貸付金が詐取されるリスクがあることの認識も有していたはずであるから、Xにおいて引き受けられないリスクがある場合には、その事由を信用保証の相手方との間の契約書において定めることが可能であると認められるところ、本件約定書においては、Yの義務違反や帰責事由が存在する場合に限って、信用保証協会であるXの保証債務の免責が認められており、……これがない場合にまで、Yが、Xが信用保証債務を免れることを甘受していたものと解することは困難というべきである。そして、このことは、Yが、

---

23) 保証人の錯誤については、山下純司「保証意思と錯誤の関係」学習院大学法学部法学会雑誌36巻2号73頁以下（2001）、鹿野菜穂子「保証人の錯誤—動機錯誤における契約類型の意味—」『小林一俊博士古稀記念論文集 財産法諸問題の考察』（酒井書店、2004）135頁以下、平野裕之『保証人保護の判例総合解説〔第2版〕』（信山社、2005）28頁以下、中舎寛樹『多数当事者間契約の研究』（日本評論社、2019）19頁以下などを参照。

24) 類似の事案として、東京高判平成19年12月13日金法1829号46頁がある。この例では、1つの保証契約が結ばれた後、第一貸付、第二貸付を銀行は実行した。96条2項や同条3項の適用又は類推適用もこの事案では問題となった。



A社が中小企業者であること及び資金使途が事業資金であることというXの保証の要件ないし動機を知っていたとしても同様である。

……A社が中小企業者であること及び資金使途が事業資金であることが、本件各保証契約の内容になっていたということとはできず、本件錯誤が要素の錯誤に該当すると認めることはできない。」

## （12） 売買契約・管理委託契約

東京地判平成25年12月4日（2013WLJPCA12048011）をみる。昭和57年5月15日、A（平成13年4月2日、YがAを吸収合併しその権利義務を承継した。）との間で、「〇〇地区」として開発・分譲された本件別荘地内に所在する土地（以下、「X土地」という。）をXは買い受けた。毎年3月31日までにX土地1m<sup>2</sup>当たり月額4円の管理費1年分（当年4月分から翌年3月分まで）をXは支払う、という内容の管理委託契約もXはAとの間で締結した。

昭和59年11月以降、Xは管理費を支払っていない。また、X土地に建物は建築されていない。X土地は崖崩れの危険のある急傾斜地であり建物の建築が不可能な価値のない不良物件である、X土地に建物の建築が可能であると誤信してこれを買受けたので、AとXとの間のX土地を目的とする売買契約とこれに付随した管理委託契約は錯誤により無効である、とXは主張した。

「本件別荘地内の分譲された土地自体の管理はその所有者に委ねられていたものと考えられるところ、分譲時から約30年もの期間が経過した最近の状況として、たとえ地面の一部崩落等、一定の変化が生じていたとしても、そこに建物も建てられず特段の管理が行われなまま放置されている土地であれば、長年の風雪を経て通常生じ得る変化であることも疑われるのであって、分譲時においてその土地に何らかの欠陥があったことを意味するとはいえない。……本件別荘地内の分譲地はもともと多くの傾斜地を含んでいて、高床式の構造を採るが、斜面を掘削するなどして建物が建てられており……Xも現地を見分した際、そうした説明を受けた上でX土地を購入した……というのであるから、X土地が建物の建築が不可能な土地であるとはにわかに認め難く、Xがこれを

建物の建築可能な土地であると考えていたとしても、そこに誤信があったとはいえない。……本件別荘地内の一部土地が「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき土砂災害特別警戒区域に指定された事実があるとしても、それは、平成23年3月に至ってのことであり、……Xの主張する「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づく急傾斜地崩壊危険区域の指定が行われた事実を認めるに足りる証拠がないことからすれば、X土地に建物の建築が不可能であるといえないことはもちろん、その建築が著しく困難であるなどの事情も認められない。したがってX主張の錯誤は認められず、X土地の売買契約及びこれに付随する本件契約についても無効事由を認めることはできない。」

(こばやし・かずこ 筑波大学ビジネスサイエンス系教授)

本研究は、JSPS 科研費 JP19K01390、JSPS 科研費 JP22K01225の助成を受けたものです。