

第1問

Bの立場から考えられる主張としては、まず、錯誤無効（民法95条）、詐欺取消し（同96条）、さらに消費者契約法4条2項の不利益事実の不告知による取消しなどが考えられる。また、眺望・日当たり良好でなかったことをAの債務不履行（保証約束違反）と構成することができれば（工夫を要する）、債務不履行解除（民法541条）の主張も考えられる。瑕疵担保責任を理由とする解除（民法570条）の主張をする場合には、眺望・日当たりが「物」の瑕疵に該当するかどうかについて丁寧な検討を要する。さらに、眺望・日当たりが良好でなくなることを売買の解除条件だと構成することや、信義則を究極の根拠としつつ、行為基礎の脱落を理由に契約の効力を否定する余地も、ないではない。適宜、3つの主張をとりあげ、それぞれの法律構成の要件の違いに関する法的分析（たとえば、錯誤無効が認められるには法律行為の要素に錯誤があることが必要だが、詐欺取消しが認められるためには錯誤が法律行為の要素にあることは必要ない、など）および具体的にどのような事情があれば要件が充足されるか（たとえば、契約時にAが隣接地の建築予定を知っていたかどうかは、しばしば重要な事情となる）を行うことが期待される。

第2問

本件では、Yは未だ建物を引き渡していないので、Xに残代金の支払い請求とともに、当初の契約内容の改訂として追加工事実施についての追認とその代金の請求を主張することが考えられる。そもそも、建物の所有権の帰属はXYのいずれに帰属するかが問題となる。

Xの反論として、XY間の請負契約が民法90条違反で無効というものが考えられる（XY間の請負契約は、建築確認等をいわば「詐取」することを企図した、きわめて悪質な契約として公序良俗違反になる可能性がある）。公序良俗違反の有無を検討するにあたっては、Aの違法な計画に乗ったXと、当初の代金の半額で建築基準法に適合する建物を完成させたYの間の公平という観点も考慮する必要がある。また、追加工事はそのような違法な状態の除去に向けられているので、公序良俗違反の評価は及ばないと主張することが考えられる。

また、Yとしては、留置権を主張することが考えられる。

第3問

第3問は、いわゆる明示の一部請求と相殺の抗弁の既判力（民訴114条2項）について、検討を求める問題である。少なくとも、最判平成6年11月22日民集48巻7号1355頁および最判平成10年6月12日民集52巻4号1147頁については、その正確な理解と明晰な分析が前提として問われている。