

元司法研修所教官による、主張書面作成の指南書！



# 実践演習 民事弁護起案

弁護士 金子稔・川村英二・大坪和敏・姫野博昭 著

2021年7月刊 B5判 328頁 定価4,620円(本体4,200円) 978-4-8178-4742-3 商品番号:40883 略号:弁起案

- 起案に不安がある方や起案技術の向上を目指す方のための実践書。
- 参考となる起案と課題の残る起案との対比から、良い起案のための勘所がわかる。
- 研修・勉強会の教材にも最適！

起案時に陥りがちな盲点・欠点などが含まれた  
＜課題の残る起案＞

＜参考となる起案＞

**起案1 参考となる起案**

**Point**

- 原告と小太郎間の第1売買に基づき所有権移転の抗弁を主張している。
- 上記に加えて、民法第4条2項前段適用による所有権喪失の抗弁も主張している。
- 訴状記載の事実に対する原告の主張が適切に示されている。
- 被告の主張と原告の主張に対する反論としての論旨も充実している。
- 論述の形式面としても、項目立て、タイトルなどが工夫されている。

**答弁書**

令和2年  
原告  
被告

第2編 第3章 不動産登記に関する事件 (答弁書起案)

原告は、被告に対して本件訴えを提起したことは認める。

5 同5の主張について  
争う。

第3 被告の主張

1 所有権喪失の抗弁(1) 原告と安倍小太郎間の売買契約による所有権移転

(1) 原告と安倍小太郎間の売買契約の成立

甲1号証及び乙1号証(資料7)によれば、原告と安倍小太郎間において、平成30年12月28日に本件土地の売買契約(以下「第1売買」という。)がなされ、同日に、本件土地の所有権は、原告から安倍小太郎に移転していることは明らかである。

すなわち、乙1号証(資料7)の登記原因証明情報は、所有権移転登記を失う登記義務者が作成に關与して、登記原因である原告と安倍小太郎間の平成30年12月28日売買という法律行為が記載され、これによって登記原因が実質であることを証明される。登記手続上、重要な書面である。

そして、乙1号証(資料7)には、原告の実印の印影が存在するため(乙2号証(資料9)、原告の意思に基づいて押印されたことが事実上推定される(裁判昭和39年5月12日民集18巻4号577頁)。もって、乙1号証(資料7)全体が原告の意思に基づいて作成されたことが推定される(民訴22条4項)。

また、乙3号証(資料6)の第1売買に係る所有権移転の登記申請書及び原告が作成した登記委任状(乙4(資料8)、乙2(資料9))によれば、原告は、本件土地について、第1売買による原告から安倍小太郎への所有権移転登記手続について安倍小太郎に委任していたことが分かる。

① 不知とする原告もあり得るが、原告が取捨選択したことと被告が争うべきではない。現状からも客観的に明らかであるため、認めることとする。

② よって書けば、訴訟物に関する原告の法的主張のため、「争う」と記載することになる。

③ 要件事実を羅列して、項目立てでは、見出しを付すよう心がける必要がある。

④ 資料7の登記原因証明情報、法律行為の存在を推定し得る充分の証拠(ただし推定はあくまでも推定)であることを客観的に証明している。

⑤ 成立に事の法廷に得る登記(資料7)については、原告の実印の押印があることから、二重の登記に違背し、成立の真実が推定されることをしっかりと論じている。

**起案3 課題の残る起案その2**

【冒頭部分省略】

第1 請求の趣旨

1 被告は、原告に対し、別紙物件目録1、2記載の不動産について、令和3年3月1日売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ。

2 訴訟費用は被告の負担とする

との判決並びに仮執行宣言を求めます。

第2 請求の原因

1 原告の所有権

(1) 被告も所有

被告は、令和2年10月27日当時、別紙物件目録1、2記載の不動産(以下「本件不動産」という)を所有していた。

(2) 買収及び被告間の売買

被告は、原告と同日、本件不動産を以下の条件で売買契約(以下「本件契約」という)を締結した(甲第1号証(資料1))。

ア 目的物 本件不動産

イ 売買代金 1億円(うち手付金 1000万円)

ウ 残代金支払期日 令和3年3月1日

エ 引渡日 売買代金全額受領日(第7条)

オ 所有権移転時期 被告の代金受領時(第6条)

カ 代金支払場所の定め なし

(3) 原告の所有権の維持

令和3年2月28日、原告は、被告に対し、本件契約に定める代金の支払を準備した旨を通知した上で(甲第2号証(資料13))、同年3月1日に、法務局である新和不動産大宮支店にて被告に対する残代金の支払の準備をしていたが、原告は認めなかった。

2 被告名義登記

本件不動産について、被告名義の所有権移転登記がある(甲第3号証(資料10)及び甲第4号証(資料11))。

3 よって、原告は、被告に対し、本件不動産について、本件契約に基づき、令和3年3月1日売買を原因とする所有権移転登記手続をすることを求める。

第3 予想される被告の主張に対する反論

1 被告の主張

① 売買目的物である不動産の引渡しも受けられなければ、所有権移転登記を求めなければならないことから、本件では不動産の引渡請求も請求し、所有権の喪失を主張すべきである。

② 登記手続を命ずる判決には(性良上)仮執行宣言を付するに足りない。

③ 契約に基づき所有権移転登記を求めなければならないが、被告の主張は要件事実として不十分である。本件では事実上推定し得るものである。

④ 証書(資料10・11)の全部事項証明書を引用すべきである。

⑤ 原告の主張の要件事実としては必要だが、事情としては記載する方が分かりやすい。記載する場所としては、開示事項として、譲渡の理由とは別に記載するのでもよいであろう。

⑥ 被告名義の登記があることは本件で主張する必要はない。

⑦ 冒頭に被告の主張を示して、争点として示す必要がある。

## 実務でよく生じる5つの事件類型に基づく 実践的な場面設定

- 第1編 総論
- 第2編 第1章 意思表示の瑕疵に関する事件(訴状起案)
- 第2章 不法行為に関する事件(訴状起案)
- 第3章 不動産登記に関する事件(答弁書起案)
- 第4章 賃貸借に関する事件(答弁書起案)
- 第5章 貸金・消費貸借に関する事件(最終準備書面起案)

＜各章の構成例＞

- §1 法律相談の状況 §3 起案例(参考となる起案・課題の残る起案)
- §2 資料 §4 起案解説

SECTION 4 起案解説(訴状)

Section 4

第1 事象の概要

法沢清一(被告) 譲渡 土地建物売買 竹田孝子(原告)

土地(建物)

竹田孝子は法沢清一との間で、令和2年10月27日、法沢の所有する土地建物を1億円で購入する契約を締結し、同日手付金1000万円を支払った。

しかし、残代金の決済までの間に、法沢は、買主竹田に対し、次のように主張するに至った。「本件建物の南側端から南側に計画して1～1.5メートルを超える建物を建築しないとの建築制限」を課し、買主竹田もこれを承諾していたところ、買主竹田の建築予定建物は「南側は、本件建物より4.5メートル以上も南に延びることになっていた」ので、「建築制限が買主によって定められる」という趣旨に抵触し契約を取り消す。そして買主竹田の履行の報告



日本加除出版

〒171-8516 東京都豊島区南長崎3丁目16番6号 TEL:03-3953-5642 FAX:03-3953-2061 (営業部) www.kajo.co.jp  
ツイッターID: @nihonkajo