

第4回講義 中間到達度検証

2018年4月27日

松岡 久和

(1) 次の事例1～11を読んで、下記の問1に答えなさい。

- 1 2016年3月3日、Xは、自己所有の甲土地に乙ビルを建設する計画を立て、2階にスナックを開店するために乙への入居を希望していたA株式会社から、1000万円の建設協力金の提供を受けた。この契約では、Xは、毎年3月最初のAの営業日に、利息を付けることなく10年均等分割で100万円ずつを返すことを約した。
- 2 同日、AとXは、乙の完成後に直ちに営業が開始できるように、月額50万円（前月末Xの指定口座への振込による支払）、保証金500万円、期間は引渡しから5年とする完成後の乙の2階部分の賃貸借契約を結び、Aは翌日500万円をXの指定口座に振り込んだ。
- 3 XがAに保証人を求めたので、Aの代表取締役となっていたB個人及びBに依頼されたBのなじみの客Yが、賃貸借契約書の末尾に「借借人が貸借人に対して負う一切の債務を保証します。」と書かれた条項の下に、記名捺印した。Yは、その前の週にBと並んで保証人となることをBから依頼されて承諾し、Bに印鑑証明書、実印及び委任状を渡していた。Bは、Yに代わってYの住所と氏名を記入し、預かっていたYの実印を押捺した。Xは、Yの携帯電話の番号を知っていたが、意思を確認する電話をしなかった。
- 4 Aは、その実質的なオーナーである暴力団組長Cが、自分の愛人であったBを代表取締役に据えてスナック経営をさせていた会社であった。上記3の契約当時XもYも、その事実を知らなかった。
- 5 2016年3月4日、Xは、D信用金庫から年利4%、元利均等の毎月月末払の約束で乙の建設資金として5000万円を借り、この借入金返還債務を担保するため、同日甲に抵当権を設定し、7日にDは登記を備えた。
- 6 同年9月23日、Aの希望した内装を完了した乙が完成し、Xは請負代金残額を完済して引渡しを受け、乙の所有権保存登記とともに、乙につき甲の抵当権との共同抵当権を追加設定の登記の申請をした。これらの登記は、9月27日にされた。
- 7 同月30日、Aは、10月分の賃料50万円の支払と引換えに、Xから乙の2階部分の引渡しを受け、10月1日からスナックの営業を開始した。
- 8 2017年3月1日、XはAに建設協力金のうちの初回の100万円を返還した。
- 9 2017年5月5日、Cの妻（必要がないので記号を付けていない）が傷害事件を起こし、Cとともに警察に拘束された。この事件を機に、BとCとの関係が明るみに出て噂が広がり、Aの経営するスナックの客足が遠のいた。
- 10 同年6月6日、BとCの愛人関係が破綻し、Bは姿を消した。Aの経営は、Cの配下の組員の妻に委ねられたが、不振が続き、Xには10月分以降の賃料が払われていない。
- 11 2018年3月1日、Xから6か月分300万円と遅延損害金相当額の保証債務の履行請求の訴えを受けたYは、あなたに事情を説明して助言を求めた。法律に不慣れなYの言い分は必ずしも明確ではなかったが、「①私は保証契約書に署名していないし契約書を受け取ってもいない。②Bが私の後妻になってもよいというので保証人になったが、BにCという暴力団組長の愛人がいると知っていれば保証人にはならなかった。③Xは怖がってAに滞納家賃を請求していないが、Aに請求せずにはまず私に払えというのはおかしい。④保証人としては経営者だったBがまず責任を負うべきである。仮に私が払わなければならないとしても半額の150万円でもよいのではないか。⑤Xは、賃貸借契約を解除してAを追い出すべきであり、Aに請求せず未払賃料がふくらみ続けるのを放置しておいて私に払えというのはおかしい」の5点に集約される。

問1 Yに対する訴訟について、まず、Xの請求の趣旨とその請求原因を簡潔に説明し、次に、上述の①～⑤を中心に、考えられるYの主張を法的に整理し、それらが認められるか否かを検討しなさい。

(2) 次の9は、上記9～11とは異なる事件の展開である。上記1～8に続き、9の事実が生じたものとして問2に答えなさい。

9 2017年6月以降、XはD信用金庫に対する毎月の元利金の弁済をしなかった。そこで、同年10月2日、Dは、甲・乙の抵当権の実行としての競売を申し立てた。競売手続は迅速に進み、Zが2018年4月2日に買い受けて代金を納付し、甲・乙の所有権移転登記を備えた。Zは、AとYに対して、4月末までに50万円を自分に支払えという請求を内容証明郵便で送りつけてきた。Yが再びあなたに相談に訪れたのは本日（4月27日）である。

問2 YはZの請求を拒むことができるかを検討しなさい。