

第11回講義 中間到達度検証

2017年6月23日

松岡 久和

次の事例を読んで、シーン毎の問いに答えなさい。

【シーン1】

- 1 1956年3月5日生まれのXは、自己所有の甲土地に雑居ビル乙を建設する計画を立て、2015年3月3日、2階にスナックを開店するために入居を希望していたA株式会社から、毎年3月初めのAの営業日に、利息を付けることなく10年均等分割で100万円ずつ返すという約束で、1000万円の建設協力金の提供を受けた。
- 2 さらに、同日、Aは、Xにスナックのための内装につき希望を述べた。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5年とする乙の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「賃借人が賃貸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、前週に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、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、電話してその意思を確認することはしなかった。
- 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を代表取締役としてスナックを経営させていた株式会社であった。上記3の契約当時XもYも、その事実を知らなかった。
- 5 同年3月6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、9日にDは登記を備えた。
- 6 同年9月30日、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申請をした。10月2日にこれらの登記がされた。
- 7 同月3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、スナックの営業を開始した。
- 8 2016年5月5日、Cの妻が傷害事件を起こし、Cも警察に拘束された。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。
- 9 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。
- 10 2017年2月、Xから5か月分250万円と遅延損害金相当額の保証債務の履行請求を受けた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（実質はC）には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125万円だけでよいのではないか。⑤ X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膨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 2017年3月にXがYを相手に訴訟を起こした。Xの請求とその根拠を簡潔に説明し、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。

【シーン2】

11 2016年7月頃からXはAに対する毎月の元利金の弁済が滞りがちになっていた。2017年1月末には、XはAに対する債務以外の債務も弁済ができない状態に陥った。2月6日、Dは、甲・乙の抵当権の実行としての競売を申し立てた。競売手続は非常に迅速に進み、Zが5月31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。6月に入って、Zは、AとYに対して、6月末までに50万円を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（6月23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。