

第10回講義 債権譲渡その2

—— 抗弁権の問題を中心に

2005/06/17

CASE

平成15年4月2日、C建設株式会社は、地主Eとの間でEの所有地上に本件アパートを建設する工事請負契約を締結し、平成16年3月に本件アパートは完成した。同月30日、Eは、請負工事代金4億円のうち、5,000万円を除いて金融機関等からの借入金によってCに支払い、本件アパートの引渡しを受け、所有権保存登記を完了した。残代金5,000万円については、CとEの合意で、弁済期を平成18年3月31日、利率年利7.2%とし、毎月月末に利息30万円を支払うものとした。この元利金債権を以下ではα債権という。本件土地・建物は、すでに金融機関に対する根抵当権が設定されており担保余力が乏しかったので、Cは、α債権の担保として、Eが本件アパートに入居する賃借人らに対して有することになる賃料債権をすべて譲渡してもらうことにした。もっとも、Eが上記準消費貸借契約の元本返還債務につき期限の利益を失うまでは、Cは、賃借人らから賃料の支払いを受ける権限をEに与える旨の特約が付いていた。

本件アパートの賃貸借契約は、平成16年4月初旬に20室すべてについて締結されたが、いずれも、賃料月額20万円前月月末払い、敷金60万円、期間2年間という基本的には同一の内容であり、賃借人が負う一切の債務につき連帯保証人が賃貸借契約の末尾に署名捺印する形で保証を行っていた。契約締結の手順や状況も20世帯の賃借人のすべてについて（設間での仮のバリエーションの部分は除いて）ほぼ同じだったので、101号室の賃借人MとMの債務の連帯保証人Bの場合を代表例として説明する。Eは、Mに対し、「賃料債権を譲渡したが、MはEの指定するEの銀行口座に賃料を振り込めば良く、何も迷惑をかけることはないから安心して欲しい」と説明したうえ、「Eの取得する賃料債権がすべて譲渡されたことにつき、賃借人は異議なく承諾します」と書かれた債権譲渡承諾書にMの署名捺印をもらった。この債権譲渡承諾書と賃貸借契約書の写しは、Eを介してCに交付された。なお、Bはこの債権譲渡の事実を知らされていなかった。

平成16年9月1日、Cは、自らの債権者Gから4,000万円の返済を強く迫られ、他にみるべき資産がなかったことから、Eに対するα債権を弁済に代えて譲渡し、Eに対して譲渡の通知を行い、通知は同日中にEのもとに届いた。

平成16年10月27日、Eは金融機関に対する返済が滞って抵当権の競売申立てによる差押えを受け、α債権についても期限の利益を失った。

【Keypoints】

- ・ 債権譲渡通知と抗弁権の対抗（相殺主張を含む）
- ・ 取立のための債権譲渡の特殊性
- ・ 債権譲渡と通謀虚偽表示の関係
- ・ 譲受人を特定しない債権譲渡の承諾の効力
- ・ 債権譲渡と保証債務
- ・ 異議を留めない承諾による抗弁遮断とその限界
- ・ 動産・債権譲渡特例法の特徴
- ・ 賃料債権譲渡と賃貸目的不動産所有権の移転の優劣

【Questions】

まずは α 債権の譲渡について、それぞれ独立した仮定的な設問である。

- [01] 本件アパートは天井の一部に防水加工の不手際があり、平成16年6月の梅雨時から、漏水等の被害が出て、入居者からも苦情が相次いでいたので、Eは、Cに何度も補修工事を行うよう求めていたところ、Cは工事をしないままで、 α 債権をGに譲渡したとする。この場合、Eは、Gからの支払請求に対して、Cによる補修工事がなされるまで支払わないと主張することができるか。
- [02] CからGに対する α 債権譲渡後の平成16年9月半ばの台風シーズンにおいて、本件アパートは天井の一部に防水加工の不手際があり、漏水等の被害が出て、入居者からも苦情が相次いだ。Eが、Cに何度も補修工事を行うよう求めたが、Cは工事を行わない。この場合、Eは、Gからの支払請求に対して、Cによる補修工事がなされるまで支払わないと主張することができるか。
- [03] 平成16年10月、Eは、業者Cが隣地で行った同種のアパート建設工事の不手際により、本件アパートの一部に損傷を受け、修理代金500万円相当の損害を被った。この場合、Eは、Gからの支払請求に対して、Cに対する300万円の損害賠償債権による相殺を主張できるか。
- [04] [03]の場合、平成16年9月1日になされたC G間の債権譲渡が、代物弁済ではなく、Eが近々経済的な破綻を来した場合に速やかに α 債権を回収するため、CがGに対して取立てを依頼したものであったとすると、結論は影響を受けるか。
- [05] [01]のケースで、Cが補修工事を行わないので、Eは別業者に依頼して緊急の補修工事を行わせ、300万円を支払った。その後、 α 債権がGに譲渡された。この場合、Eは、Gからの支払請求に対して、Cに対する300万円の損害賠償債権による相殺を主張できるか。
- [06] [02]のケースで、Cが補修工事を行わないので、Eは別業者に依頼して緊急の補修工事を行わせ、300万円を支払った。この場合、Eは、Gからの支払請求に対して、Cに対する300万円の損害賠償債権による相殺を主張できるか。
- [07] α 債権を発生させたとされる準消費貸借契約は、実は、請負代金はすでに完済されていたのに、Cの財務処理の不正を誤魔化すため、Cにまだ債権が残っているかのように装ったにすぎず、Cから依頼を受けたEが仕方なく協力して契約書を作成したものであったとする。この場合、譲受人Gは、 α 債権を取得できるか。

次に賃料債権について、問題を単純化するため、とりあえずは、 α 債権の譲渡がなく（したがって賃料債権の譲受人はC）、取立委任が解除されてCが自ら譲り受けた賃料債権を行使する場面を考えてみよう。

- [08] 本件のように債権の譲受人を明確に特定せずに行われた承諾は、対抗要件としての効力を有するか。
- [09] MにとくにEに対して主張できる抗弁事由がない場合、Cは、債権譲渡の事実をまったく知らないBに対して、Mが延滞した賃料の支払いを求めることができるか。
- [10] Mは、Cからの請求に対して、3か月分の賃料を支払わず、賃貸借契約を適法に解約して退去したうえで、延滞賃料債務とEに対する敷金返還債権を相殺すると主張することができるか。

- [11] Mは、Cからの請求に対して、賃貸借契約を適法に解約して退去したうえで、延滞賃料3か月分の債務は、敷金が充当されて消滅していると主張することができるか。
- [12] 仮に本件賃貸借契約書の写しがCに交付されていなかったとしよう。この場合、連帯保証人Bは、Cからの請求に対して、Mが賃貸借契約を適法に解約して退去したので、延滞賃料3か月分の債務は、敷金が充当されて消滅していると主張することができるか。
- [13] EとMの間には、「1年間に限り賃料を半額とする」との特約が結ばれていたとする。にもかかわらず、MがEを介してCに交付した賃貸借契約書の写しでは、手書き挿入されていた特約の部分が巧みに消去されていた。さて、この場合、Mは、Cからの請求に対して、賃料額は20万円ではなく10万円であると主張することができるか。
- [14] EとMの101号室の賃貸借契約は、隠れた売春場所として使用する目的を有していたところ、Cがそのような事実を知らないとする、CはMに賃料を請求できるか。
- [15] 動産・債権譲渡特例法の特徴を整理し、同法が適用される賃料債権の譲渡担保について、債権譲受人と賃借人の関係を簡単に説明しなさい。

最後に総合して考えてみよう。

- [16] 平成16年11月1日、Gは、MやBに対して、Eの銀行口座に振込みをせず、自己の指定する別の銀行口座に振り込むよう求めた。MやBは、この請求に対して何らかの抗弁を主張できるか。それとも従わざるをえないか。
- [17] (時間不足でやらないかもしれないおまけの設問1) 平成17年6月17日、本件アパートとその敷地は、抵当権の実行による競売においてKが買い受け、登記を得た。以後、MやBに対して賃料を請求できるのは、GかKか。
- [18] (時間不足でやらないかもしれないおまけの設問2) 平成17年6月17日、本件アパートとその敷地は、抵当権者が競売申立てを取り下げ、任意売却によって抵当権を抹消したうえでKが買い受け、登記を得た。以後、MやBに対して賃料を請求できるのは、GかKか。

【Materials】

A (必読判決と文献)

- ・①最判昭和42年10月27日民集21巻8号2161頁
- ・②最判平成8年6月18日判時1577号87頁
- ・③最判平成9年11月11日民集51巻10号4077頁
- ・潮見 [第2版] 332～338頁、341～349頁、359～362頁もしくは『債権総論』の教科書・体系書もしくはコンメンタールの債権譲渡と抗弁及び動産・債権譲渡特例法の部分。
- ・道垣内333～344頁『担保物権法』の教科書・体系書もしくはコンメンタールの債権譲渡担保の部分。
- ・司法研修所編『紛争類型別の要件事実 民事訴訟における攻撃防禦方法の構造』(法曹会、1999年)「第7章 譲受債権請求訴訟」127～129頁(抗弁に関連する部分)。

B (判例の理解の参考となる解説)

- ・池田真朗・①判決解説・『判例講義民法Ⅱ債権』45事件
- ・大工強・②判決解説・判タ945号22頁。
- ・西村峯裕・③判決解説・百Ⅱ30事件。

C (応用・発展的な検討の参考になるもの)

- ・倉田卓次編『要件事実の証明責任 債権総論』(西神田編集室、1986年—倉田『債権総論』) 346～385頁〔山田卓生〕(再掲載)。
- ・松岡久和「賃料債権と賃貸不動産の関係についての一考察 —— 将来の賃料債権の処分によって所有権は『塩漬け』されるか —— 」西原道雄先生古稀記念論文集『現代民事法学の理論 (上巻)』 59～101頁 (信山社、2001年)

※Cの倉田本は引き続き1セットコピーを事務室に置いておきます。おまけの設問に関する拙稿も抜刷を置いておきますが、余裕がある人用の応用問題です。