

CASE

平成2年5月11日、S株式会社は、弁済期を平成4年5月12日という約定で、G社から4,000万円を借り受けた(以下、この貸金債権を債権という)。同日、Sの関連子会社であるB株式会社とGとの間で、Bの所有する本件土地とその上の建物(以下、この不動産をあわせて甲という。当時の時価は8,000万円前後)を4,000万円で売買し、代金債務は債権と相殺して清算する旨、G・S・Bの三者で合意した。甲については、翌日付でBからGへの所有権移転登記が行われたが、BがGから「無償使用」の許諾を受けて、従来通り倉庫等として甲の使用を続けていた。この「売買契約」には、さらに、「Bは、平成4年5月12日までの間、5,600万円を支払えば、契約を解除してGから甲の所有権を回復することができる」旨の特約が付せられていた。

平成4年5月ころ、Sは事業不振で最初の危機を迎えていたが、甲も当時は価格が4,000万円程度に下落していたので、Gは、Bから1,600万円の支払を受けると共に(S・B間では求償がなされた)Bに対して、「Bの解除権の存続期間を2年間延長する。」と提案し、B(B自身およびSの代理人も兼ねていた)の同意を得た。平成6年4月ころにも、1,600万円の授受と共にGの同様の提案にBが同意し、期間は、(5月12日が日曜に当たるため)平成8年5月13日まで2年間再延長とされた。

平成8年4月ころ、B(の代理人として交渉に当たっていたの営業部長)は、弁護士を同道してGを訪れ、「本件特約の『解除権行使金』は実質的にはSの借入金とその利息の合計額である。利息制限法により本件で許される利息の上限は年額600万円、この6年間の累積額で3,600万円である。したがって、すでに3,200万円を利息相当額として支払っているから、平成8年5月13日には4,400万円を提供すれば『解除』は可能なはずである。ただ、当社も現在資金に余裕がないから、今回は利息相当額の支払を免除してもう一度期間を再延長していただけるなら、2年後の解除権行使金を5,600万円とすることに同意する」と提案した。このような提案がなされた背景には、甲の近隣地域の都市再開発計画が発表され、低迷していた不動産価格が再度急上昇する兆しが見え始めたという事情があった。

Bは、平成8年4月の上記提案に対してGの財務部長から口頭で同意を得ていたとして、平成10年5月6日に、5,600万円の現金を持参し、甲の所有権および登記名義の返還を求めたが、Gは、この間に当時の財務部長が退職し、事情を知る関係者がすぐには見当たらない、としてこの申出を拒んだ。その直後の5月8日、Gは、甲不動産の所有権をDに売却し、即日、Dへの移転登記が行われた。

その後、DがGに対して、所有権に基づいて甲の明渡しを求めてきた。

【Keypoints】

- ・譲渡担保と買戻
- ・譲渡担保の所有権的構成と担保的構成
- ・譲渡担保と虚偽表示
- ・譲渡担保権者に対する差押えや譲渡担保権者の倒産
- ・不清算特約の効力
- ・受戻権の消滅時期・受戻権放棄による清算請求の可否
- ・仮登記担保法の諸規定の類推適用の可否
- ・譲渡担保権者の目的物処分をめぐる法律関係

【Questions】

- [01] G B間の契約の性格はどういうものか。買戻特約付売買ではないのか。
- [02] G B間の所有権移転登記の原因には「平成2年5月11日売買」とのみ記載があった。このような移転登記は、通謀虚偽表示には該当しないのか。とりわけ、いわゆる担保的構成を採るとすれば、所有権を完全に移転する登記の外形は、担保の実質を超えるものではないか。
- [03] 仮にBが所有しているのは甲のうち建物のみで、敷地は、土地所有者Eからの賃借したものであったとすると、Bが建物所有権をGに移転する際には、土地賃借権譲渡についてEの承諾を要するのではないか。
- [04] 甲に火災保険をかけるとすれば、設定者Bと所有名義人Gのいずれが保険契約を締結できるか。仮にBが保険をかけていた建物が焼失したとすると、Gは保険金債権に対して何らかの権利を主張できるか。
- [05] 平成4年5月の時点で、Gは、解除権存続期間延長の合意を提案せず、甲を4,000万円と評価したうえで、SやBに利息制限法の範囲内の利息相当額1,200万円の支払いを求めることができたか。
- [06] 仮に、平成6年8月の時点で、Gの経営状態が悪化したと仮定する。
- [06-01] 債権者が登記名義から甲をGの所有物と判断して差し押さえたとした場合、Bは自らの権利をどのように主張したらよかったか。
- [06-02] Gが破産したとしたらBはどういう影響を受けたか [旧破産法関係であることに注意]
- [07] 仮に、平成7年8月の時点で、SやBの経営状態が悪化したと仮定する。
- [07-01] Sが倒産したとすると、GのBに対する権利は影響を受けるか。
- [07-02] この時点で甲の時価は5,500万円前後で激しく動いていた。そこで、GとBは、手間と費用のかかる鑑定を行わず、「解除権行使期間」を終了させて、Gの所有権取得を確定させ、甲の価格が「解除権行使金額」以上であればBにGに清算金の支払いを免除する代わりに、甲の価格が「解除権行使金額」以下であればGはSとの間に債権債務関係が残らないことを確認する、と合意した。この合意は有効か。
- [07-03] Bが破産したとする。Bの破産管財人Vは、Sの債務を弁済して甲を取り戻すだけの資力はBに残っていないので、受戻権を放棄し、甲の時価を6,000万円とする鑑定に基づいて、清算金1,300万円余の支払いをGに求めた。この請求は認められるか。
- [07-04] 仮に甲のうちの建物は汎用性が乏しくB以外の者にとって利用価値がないので、当初からGとBは、敷地についてのみGが所有権を取得する旨の契約を結んでいたものとする。この場合、担保権の実行後、GはBに対して、建物の収去を請求できるか。

以上は、基礎知識確認編。今回の最も中心的で重要な質問は[09]。

- [08] Bから相談を受けた弁護士のアナタは、対抗策を練ることにした。まず、Dを相手に緊急に行った方がよい措置は何か。
- [09] あなたが関係する事実を調べたところ、下記の点が新たに明らかになったが、平成8年4月の再々延長合意については、立証のための十分な資料が集まるかどうか非常に不安である。そこで、B側の主張が通る場合とそうでない場合を想定して、複数の主張を用意することにした。あなたは、どのような主張を用意すればよいか。

【新たにわかった事実】

- ・ B G間の本件契約には、上記の解除権留保条項以外、清算方法等について特別な合意はない。

- ・ Gが甲をDに処分する前に、SやBに通知をした事実はない。
- ・ 現在甲の価格は、約8,000万円である。
- ・ Gの代表取締役P₁はDの取締役を兼ねているほか、P₁とDの代表取締役P₂は夫婦で、Dは実質的にはP₁が支配している会社である。DからGへ売買代金7,000万円とされていたが、実際にDからGに払われたかどうかはわからない。

【Materials】

A（必読判決と文献）

- ・ 最判昭和46年3月25日民集25巻2号208頁
- ・ 最判平成6年2月22日民集48巻2号414頁
- ・ 道垣内289～319頁もしくは『担保物権法』の教科書・体系書もしくはコンメンタールの不動産譲渡担保に関する部分。

B（判例の理解の参考となる解説）

- ・ 山野目章夫・ 判決解説・百 95事件。
- ・ 湯浅道夫・ 判決解説・百 97事件。

C（応用・発展的な検討の参考になるもの）

- ・ ~~大江忠『ゼミナール要件事実2』（第一法規、2004年）109-113頁（類似した事例についての要件事実の概説）~~ 記述に誤りがあり参考文献として適切でなかったことを反省。