

CASE

平成15年7月8日、X株式会社は、8月末から2年間の予定で日本に社長として赴任するアメリカの親法人の副社長A一家の居宅に使用するため、不動産業者Mの仲介で、その時点でS（地元の某大会社の引退した元社長）がBに貸していた瀟洒な日本家屋を、次のような条件で借りると合意した。

賃借人：X株式会社、使用者：X社代表取締役社長A一家（転貸不可）

賃貸期間：平成15年8月1日から平成17年8月31日まで。ただし、現賃借人Bが盆すぎに退去の予定なので、退去後、Sが清掃・補修をしたうえでXに鍵を渡す。期間の延長や変更の場合には、双方とも誠実に交渉するものとする。

賃料月額80万円前月月末払（Sの指定口座への振込）。ただし、平成15年8月分は、Xへの鍵の引渡し日以降分につき、日割り計算とし、9月分とまとめて8月末日までに支払う。敷金は300万円とし、Xはこれを直ちにSに預託する。

ところが、同年7月末にSが亡くなり、Sの息子で唯一の相続人であるS₁は、Bの退去後の8月25日に本件建物とその敷地（合わせて甲不動産と呼ぶ）をY₁に2億円（時価相当額と考えられる）で売却し、移転登記を終えてしまったため、Xは引渡しを受けられなかった（605条の賃借権の登記もない）。S₁が、このように急な売却を進めたのは、理由があった。S₁には、高利貸しのY₂に対する合計2億円を超える借金の他にも多くの借金があったが、いずれも返済のめどがたたず、S₁は、Y₂らから相当激しい取立てを受けていた。S₁も息子S₂の不甲斐ない状況を知っていたため、本件甲不動産以外は、S₁に相続させるつもりがなく、生前処分や遺言で公益団体に寄付していた。そこで、S₁は、唯一の相続財産と言える甲不動産をY₁に売却して、その代金でとくに高利で負担が大きいY₂に対する債務を消滅させようとしたのである。

S₁は、父S₁が生前にXとの間で契約を結んでいたことを聞かされていなかったし、Y₁もそのような事実は知らなかった。9月初旬に、甲不動産は、Y₁から、Y₃に転売され、移転登記も行われたが、Y₃は、Mがほぼ1人で経営している小さな会社であった。

【Keypoints】

- ・不動産賃借権と対抗問題（転得者の地位を含む）
- ・詐害行為取消権の法的構成と訴訟物および請求の趣旨
- ・詐害行為取消権の諸要件と主張・立証責任
 - ・特定物債権を被保全債権とする詐害行為取消権行使の可否
 - ・被保全債権の発生時期
 - ・時価での不動産売却と詐害行為の成否
 - ・詐害性の有無（無資力要件）
 - ・債務弁済のための財産処分の詐害行為性
 - ・債務の弁済の詐害行為性
 - ・無効行為の取消しの可否
 - ・対抗要件具備行為の詐害行為性
 - ・現物賠償と価格賠償（価格算定基準時）
 - ・詐害行為取消の効果としての取消債権者への目的物引渡し・金銭支払
 - ・債務者の資力の回復の影響

【Questions】

- [01] XとSとの間の合意は、賃貸借契約や賃貸借契約の予約か、それ以外のものか。
- [02] Xは、Y₃に対して、本件賃貸借契約に基づく利用を認めるよう求めることができるか。それが認められる場合、Xは賃料を誰に支払うのか。
- [03] (前問の答えがいずれであってもよい独立の質問として答えよ。また、本問については、甲不動産には根抵当権は設定されていなかったとして考えよ)その後、アメリカの親法人の事情で、Aの社長就任とA一家の来日が中止になったので、Xは賃貸借契約による利用には固執しなくてよくなった。そこでXは、9月半ばの段階で、Sに対して、損害賠償(8・9月の賃料はSに提供したが受領を拒まれて供託しており、実損はせいぜいMに支払った仲介手数料80万円である)と敷金300万円の返還を求めることにした。しかし、めぼしい資産を持たずなお借金を抱えているSを相手にしても埒があかない。Xは誰を相手にどういう請求を立てることを検討すべきか。主張・立証すべき事実についても併せて検討しておくこと。
- [03-01] Y₁に対する関係
- [03-02] Y₃に対する関係(便宜上、Y₃との関係をY₂との関係より先に検討すること)
- [03-03] Y₂に対する関係(これがY₁・Y₃に対する請求とどういう関係にあるかも考えよ)
- [04] 甲不動産にSのHに対する債務を担保するために次のような根抵当権が設定されていた(Hの根抵当権はSの相続後398条の8第2項の合意があり、未だ確定していないものとする)とすると、[03]の場合のXのY₁に対する関係は影響を受けるか。
- (a) 極度額が1億8,000万円の場合
- (b) 極度額が2億円の場合
- (c) 極度額が2億2,000万円の場合
- [05] SからY₁への売買契約が、設例とは異なって、財産隠匿のための通謀虚偽表示であり、Y₃もそのことを知っていたとすると、[03]の場合のXのY₁やY₃に対する関係は影響を受けるか。
- [06] 平成15年8月25日のSからY₁への移転登記が、設例とは異なって、SがSの生前の5月頃に相続を見越して結んでいた売買契約の履行として行われたものであったとすると、[03]の場合のXのY₁に対する関係は影響を受けるか。
- [07] ([04](a)のケースを前提にして考えよ)XのY₁に対する訴訟の第二審において、Xの請求は、要件を充たして認容されそうであるが、甲不動産の価格は、その後やや下がり、口頭弁論終結直前の不動産鑑定によると1億8,300万円であった。Xの被保全債権を380万円であるとしたとき、認容される額はいくらになるか。
- [08] Y₁に380万円の支払を求めるXの請求が認容された場合、その後の法律関係はどうなるか。とりわけ、Sの他の債権者Gは、425条により自分も詐害行為の取消によって恩恵を受けてしかるべきだという主張をすることができないか。
- [09] XはY₃のみを相手に、移転登記の抹消に代えてSへの移転登記を求める訴えを起こしたところ、その請求が第一審では認容された。ところが、この間にSは起業に成功し、巨額の創業者利益を得て資力を回復した。この点以外に第一審で双方が主張した事実と異なる事実は存在しないとすれば、第二審の判決はどうなるか。

【Materials】

A (必読判決と文献)

- ・ 大判明治44年3月24日民録17輯117頁
- ・ 最大判昭和36年7月19日民集15巻7号1875頁
- ・ 最判昭和50年12月1日民集29巻11号1847頁
- ・ 最判昭和55年1月24日民集34巻1号110頁
- ・ 潮見 [第2版] 133～174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者取消権に関する部分。

B (判例の理解の参考となる解説)

- ・ 佐藤岩昭・ 判決解説・百 13事件
- ・ 森田修・ 判決解説・百 14事件
- ・ 山川一陽・ 判決解説・百 19事件
- ・ 片山直也・ 判決解説・奥田昌道ほか編『判例講義民法 債権〔補訂版〕』(悠々社、2002年) 21事件

C (応用・発展的な検討の参考になるもの)

- ・ 伊藤滋夫・山崎敏彦編『[ケースブック]要件事実・事実認定』(有斐閣、2002年)152～164頁〔瀬戸口壯夫〕: 主要な論点について要領よくまとめている。
- ・ 倉田卓次監修『要件事実の証明責任 債権総論』(西神田編集室、1986年)180～216頁〔春日偉知郎〕: 例によって非常に詳しい検討がなされ反対説も明記している。