

## 4. 詐害行為取消権

X株式会社は、かねてから\*\*市の都心部での新たな事業展開を考えていたが、土地を買って自社ビルを建てるのは投資効率が悪いので、比較的小規模のビルを一棟借りて改装して使うことを計画した。2005年10月11日、Xは、不動産業者R社の仲介で、3月末までに現在のテナントが退去する予定の甲ビルを、所有者Aから、おおむね次のような条件で借りることに合意した（賃借権の登記はなされていない）。

賃貸期間：2006年4月1日から2011年3月31日までの5年間

A Xは協議のうえ期間を更新することができる。

賃料月額：200万円。前月月末払（Aの指定口座への振込みによる）。

1年毎に物価上昇率等を考慮してA Xが協議のうえ改訂する。

敷金：2000万円。Xはただちに全額をAに預託する。

本件契約が終了し、Xが甲を明け渡した場合、その1か月後に、Aは、1500万円から未払賃料やAに生じた損害を控除して、Xに返金する（Xの指定口座への振込みによる）。

特約：Xは甲を改装することができる。Xは、本件契約を解約して甲を明け渡す場合、責任をもって甲を原状に復ししなければならない。

ところが、2006年1月12日にAが亡くなり、Aの息子で唯一の相続人であるBは、3月3日に、本件甲とその敷地乙をY<sub>1</sub>に5億円（時価相当額と考えられる）で売却し、相続による自らの所有権取得登記とY<sub>1</sub>への所有権移転登記をおこなった。Bは、父A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、Y<sub>1</sub>もそのような事実は知らなかった。

一方、Xは、2005年10月11日にAに敷金2000万円を預託したほか、Aが亡くなったことを知らされていなかったため、2006年3月31日に、従来のテナントが退去していることを確認して、4月分の賃料200万円をAの指定口座に振り込んだ。4月3日に、Xの従業員が、改装のための下見に行ったところ、施錠しないことになっていたはずの甲ビルの入口の扉の鍵が新しいものに取り替えられていて、甲に入ることができなかった。そこでXが、関係者に事情を聞くなどした結果、Aの死亡やAの相続人Bが甲・乙不動産をY<sub>1</sub>に売却したおおよその経緯が判明した。

すなわち、Bがこのように急な売却を進めたのは、次のような理由があったからのものであった。Aの生前、Bは、暴力団にも関係していると噂のある高利貸しのY<sub>2</sub>に対する4億円を超える借金を抱えていたほか、他にも多くの負債があったが、いずれも返済のめどが立たず、Y<sub>2</sub>から相当激しい取立てを受けていた。Aも息子Bの不甲斐ない状況を知っていたため、本件甲・乙不動産以外の財産は、生前処分や遺言で公益団体に寄付していた。そこで、Bは、唯一の相続財産と言える甲・乙不動産をY<sub>1</sub>に売却して、その代金で特に高利で負担が大きいY<sub>2</sub>に対する債務を消滅させよう

とした、ということであった。Y<sub>2</sub>に対するBの債務が、実際に、売却代金の一部を用いて弁済されたか否かは、今のところ不明である。

Xが、顧問弁護士と相談し、対応策を検討している矢先の4月24日に、甲・乙不動産は、Y<sub>1</sub>からY<sub>3</sub>に転売され、それぞれその移転登記もおこなわれた。その直後にこの転売を知ったXが調べたところ、Y<sub>3</sub>の代表取締役とRの代表取締役は同一人Cで、両社はCが実質的には1人で支配している会社であった。XはY<sub>3</sub>に甲をAとの契約と同じ条件で使わせてくれるように申し込んだが、Y<sub>3</sub>は、数年間自社ビルとして使ったうえで取り壊して新しいビルを建てる予定にしており、貸すことはできないと拒んだ。

2006年5月11日現在、Xは、次のような方針を決めた。まずは、甲の立地条件や賃借条件をたいへん気に入っているので、Y<sub>3</sub>に対して本件契約にもとづく利用を求めたい。しかし、それが難しいようなら、Bに対して、少なくともすでに支払った2200万円の返還を求めたい。Bにめぼしい財産がなく、Bからの損害回復が見込めないようであれば、Yらの責任を追及する。

### Keypoints

- ① 対抗要件を欠く不動産賃借権と賃貸借目的物の所有権取得者はどういう関係に立つかを理解する。
- ② 被保全債権となりうる債権とその発生時期には限定があるか否かを理解する。
- ③ 不動産の時価売却や弁済など計数的に責任財産の増減がない場合にも詐害性を帯びるかどうかを理解する。
- ④ 現物賠償と価格賠償はどのように使い分けられるかを理解する。
- ⑤ 詐害行為取消権の法的構成や要件が主張・立証責任とどういう関係にあるかを理解する。

### Questions

- (1) Xは、Y<sub>3</sub>に対して、本件賃貸借契約にもとづき甲の利用を求めることができるか。
- (2) Xは、詐害行為取消権によって、Y<sub>1</sub>に対し、責任を追及できないか。
  - (a) Xは、どのような内容の請求を、何を主張しておこなわなければならないか。
  - (b) Y<sub>1</sub>は、Xの請求を拒めるか。
- (3) Xは、詐害行為取消権によって、Y<sub>3</sub>に対し、責任を追及できないか（便宜上、転得者であるY<sub>3</sub>に対する関係を、Y<sub>2</sub>に対する関係より先に検討することにする）。
  - (a) Xは、どのような内容の請求を、何を主張しておこなわなければならないか。
  - (b) Y<sub>3</sub>は、Xの請求を拒めるか。
- (4) Xは、詐害行為取消権によって、Y<sub>2</sub>に対し、責任を追及できないか。
  - (a) Xは、どのような内容の請求を、何を主張しておこなわなければならないか。
  - (b) Y<sub>2</sub>は、Xの請求を拒めるか。

(5) Yらに対する上記(2)～(4)の請求は、どういう関係に立つか。

### Checkpoints

問(1)に関して (問(2)～(4)と共通のものを含む)

- ① Y<sub>2</sub>が甲を数年間自社ビルとして使ったうえで取り壊して新しいビルを建てる予定であるということが事実であるとする、これは意味をもつか。
- ② 2005年10月11日に、Xが、2006年4月1日から甲を借りることを所有者Aとの間で合意したことは、意味をもつか。
- ③ ②の契約をRが仲介したことは、意味をもつか。
- ④ 2005年10月11日に、XがAに敷金2000万円を預託したことは、意味をもつか。
- ⑤ 2006年1月12日に、Aが亡くなり、BがAの息子で唯一の相続人であったことは、意味をもつか。
- ⑥ 2006年3月3日に、Bが、甲とその敷地乙をY<sub>1</sub>に5億円(時価相当額と考えられる)で売却し、相続による自らの所有権取得登記とY<sub>1</sub>への所有権移転登記をおこなったことは、意味をもつか。
- ⑦ BやY<sub>1</sub>が、AX間の②の契約を知らなかったことは、意味をもつか。
- ⑧ 2006年3月31日に、XがAの死亡を知らず、従来のテナントが退去していることを確認して、4月分の賃料200万円をAの指定口座に振り込んだことは、意味をもつか。
- ⑨ 2006年4月3日に、Xの従業員が、改装のための下見に行ったところ、施錠しないことになっていたはずの甲ビルの入口の扉の鍵が新しいものに取り替えられていて、甲に入ることができなかったことは、意味をもつか。
- ⑩ 2006年4月24日に、甲・乙不動産が、Y<sub>1</sub>からY<sub>3</sub>に転売され、それぞれその移転登記もおこなわれたことは、意味をもつか。
- ⑪ Y<sub>3</sub>の代表取締役とRの代表取締役が同一人Cで、両社はCが実質的には1人で支配している会社であったことは、意味をもつか。

問(2)に関して (問(3)(4)と共通のものを含む)

- ① Xの敷金に関する約定は、意味をもつか。
- ② Xが3月末に振り込んだ4月分の賃料の返還債権又は賃料相当額の損害賠償債権は、いつ発生したのか。
- ③ Aの生前、Bが、暴力団にも関係していると噂のある高利貸しのY<sub>2</sub>に対する4億円を超える借金を抱えていたほか、他にも多くの負債があったとの事実は、意味をもつか。
- ④ Aが、本件甲・乙不動産以外の財産を、生前処分や遺言で公益団体に寄付しており、甲・乙が唯一の相続財産であったことは、意味をもつか。
- ⑤ 2006年3月3日に、Bが、甲とその敷地乙をY<sub>1</sub>に5億円(時価相当額と考えられる)で売却したことは、意味をもつか。
- ⑥ Bが、甲・乙不動産をY<sub>1</sub>に売却して、その代金で特に高利で負担が大きいY<sub>2</sub>に対する債務を消滅させようとしたことは、意味をもつか。
- ⑦ Y<sub>2</sub>に対するBの債務が、実際に、売却代金の一部を用いて弁済されたか否かは、今のところ不明である、という事実は、意味をもつか。

問(3)に関して

- ① Y<sub>2</sub>がBに対して4億円以上の債権を有していた債権者であったことは、意味をもつか。
- ② Bが、多くの負債の返済のめどが立たず、Y<sub>2</sub>から相当激しい取立てを受けていたことは、意味をもつか。

### *Materials*

#### 1) 必読文献

□ 潮見『プラクティス債権総論』133～174頁

#### 2) 参考文献A

□ 瀬戸口壯夫「詐害行為取消権」伊藤滋夫・山崎俊彦編『ケースブック 要件事実・事実認定 第2版』（有斐閣、2005年）173頁

#### 3) 参考文献B

□ 倉田監修『要件事実（債権総論）』180～216頁〔春日偉知郎〕

#### 4) 参考判例

□ ① 最判昭和40年9月17日訟務月報11巻10号1457頁

□ ② 最判昭和46年11月19日民集25巻8号1321頁