

## 11. 不動産譲渡担保

1998年5月11日、A株式会社は、弁済期を2000年5月11日、利率年利20%の利息を元利一括返済するとの約定で、Y社から4000万円を借り受けた。同日、AとAの親会社であるX株式会社及びYの三者間で、「1. Xが所有し、倉庫と駐車場として使用してい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8000万円前後）を5600万円でYに売却する。2. XのYに対する代金債権と、YのAに対する元利金債権は、三者間で2年後に相殺することを予約し、この相殺予約完結権はYが有する、3. Xは、2000年5月11日までに、5600万円（解除権行使金）を支払えば、本売買契約を解除して、Yから甲の所有権を回復することができる」、と合意した。翌日、XからYへ「1998年5月11日売買」を原因とする甲の所有権移転登記がおこなわれた。XはYから無償使用の許諾を受けて、従来通り倉庫や駐車場として甲の使用を続けた。

2000年3月末頃、Aの経営は危機的状況に陥った。以下では、この時点で清算が問題になる場合と清算が繰り延べられた場合に、事例が分岐する。すなわち、後記の間(1)は(1)についての問題であり、間(2)は、(1)の事実がなく(2)の事実を前提にした問題である。

(1) Aの主要な財産に差し押さえがなされてAは事実上倒産した。Xにもこの時点で「解除金行使金」5600万円を用意するだけの資力がなかった。また、甲の時価は5600万円前後で激しく動いていた。そこで、2000年4月4日、XとYは、手間と費用のかかる鑑定をおこなわずに清算することにした。すなわち、「1. 5月11日の時点で、『解除権行使期間』を終了させて、Yの所有権取得を確定させる。2. 甲の価格が『解除権行使金額』以上であっても、Xは、Yに対して、清算金の支払いを免除する。3. 甲の価格が『解除権行使金額』以下であっても、YはA・Xとの間に債権債務関係が残らないことを確認する」、との合意がなされた。しかし、この合意が実行される前に、Xについて破産申立てがなされ、2000年5月1日、Xに破産宣告がなされ、Xが破産管財人となった。この問題については、現在の時点は、2000年6月30日とする。

(2) Aは倒産には至らなかったが、Yからの借入金を返済するだけの余裕はなかった。一方、Yも、当時、甲の価格が4000万円程度に下落していたので、この時点での清算を希望しなかった。2000年5月2日、Yは、Xに対して、「1600万円が支払われるなら、代金債権の弁済期とXの約定解除権の存続期間を2年間延長し、三者間相殺の予約完結時期も2年後とする。解除権行使金は、従前同様、5600万円とする」と提案し、Xの同意を得て、Xから1600万円の支払を受けた。2002年4月30日にも、同様のYの提案にXが同意し、XからYに1600万円の支払が行われ、期間は、2004年5月11日まで2年間再延長された。

2004年4月5日、Xが、Yに対して、「本件特約の『解除権行使金』は実質的にはA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3600万円である。したがって、Xは、Aに代わっ

て、すでに3200万円を利息相当額として支払っているから、2004年5月11日には4400万円を提供すれば『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延長していただけるなら、2年後の解除権行使金を5600万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。

2006年5月6日、Xは、2004年4月の上記提案に対してYの財務部長Bから口頭で同意を得ていたとして、5600万円の現金を提供して、甲の所有権の返還と登記名義の回復を求めたが、Yは、Bがそのような同意をした事実はないと争い、この申出を拒んだ。その直後の5月8日、Yは、AやXに通知をすることなく、甲をZ社に6000万円で売却し、即日、Zへの所有権移転登記がおこなわれた。Yの代表取締役Cは、Zの取締役を兼ねているほか、CとZの代表取締役Dは夫婦で、Zは実質的にはCが支配している会社である。

ZがXに対して甲の明渡しを求めて訴えを起こした。

現時点は、2006年6月30日で、2006年5～6月時点の甲の価格は約8000万円である。

### Keypoints

- 1 買戻・譲渡担保・売渡担保の相互関係を理解する。
- 2 譲渡担保について判例が採る所有権的構成（権利移転構成）と有力学説の採る担保的構成は、どういう点で異なるのかを理解する。
- 3 譲渡担保設定契約当事者間における清算関係の諸問題を理解する。
- 4 保証人と物上保証人の違いを理解する。
- 5 譲渡担保権者が目的物を第三者に処分した場合、譲渡担保設定者の受戻権はどのような影響を受け、譲渡担保設定者と第三者はどのような関係に立つかを理解する。

### Questions

- (1) X'は、甲について、どのような請求ができるか。なお、否認権等、破産法上の論点には触れないでよいものとする。
  - (a) X'が甲についてYへの移転登記の抹消手続を請求するために考えうる主張には、どのようなものがあるか。
  - (b) Aの債務を弁済する資力が残っていない場合、X'は、Aに対して、事前求償権を行使できるか。
  - (c) Aの債務を弁済する資力が残っていない場合、X'は、受戻権を放棄し、鑑定による甲の時価とAの債務額との差額を清算金として支払うようYに求めることができるか。
- (2) Xは、Zに対し、甲について、どのような主張ができるか。
  - (a) XがZに対し、反訴を提起して、甲について自己への移転登記手続を求めるためには、どういう事実を主張・立証しなければならないか。

(b) (a)の反訴請求で勝つことが難しい場合、それでもXがZの請求を拒むことはできないだろうか。

### Checkpoints

問(1)までに關して

- ①1998年5月11日に、Aが、Yから、弁済期を2000年5月11日、利率年利20%の利息を元利一括返済するとの約定で、4000万円を借り受けたことは、意味をもつか。
- ②同日、A・X・Yの三者が、上記1.~3.の内容を持つ合意をしたことは、意味をもつか。
- ③XがAの親会社であることは、意味をもつか。
- ④翌日、XからYへ「1998年5月11日売買」を原因とする甲の所有権移転登記がおこなわれたことは、意味をもつか。
- ⑤XがYから無償使用の許諾を受けて、従来通り倉庫や駐車場として甲の使用を続けたことは、意味をもつか。
- ⑥2000年3月末頃、Aが経営不振に陥って、事実上倒産したことは、意味をもつか。
- ⑦Xにもこの時点で5600万円を用意するだけの資力がなかったことは、意味をもつか。
- ⑧甲の時価が5600万円前後で激しく動いていたことは、意味をもつか。
- ⑨2000年4月4日にXとYが上記1.~3.の内容を持つ合意をしたことは、意味をもつか。
- ⑩2000年5月1日にXに破産宣告がなされたことは、意味をもつか。

問(2)に關して

- ①2000年5月2日以降に、2回、XとYが、期間延長の合意をしたことは、意味をもつか。
- ②2004年4月5日に、XがYに対して、上記の提案をおこなったことは、意味をもつか。
- ③2006年5月6日に、Xが5600万円の現金を提供して、甲の所有権の返還と登記名義の回復を求めたことは、意味をもつか。
- ④同日、Yが、2004年4月5日の合意の存在を否定してXの申出を拒んだことは、意味をもつか。
- ⑤2006年5月8日に、Yが、AやXに通知をすることなく、甲をZ社に6000万円で売却し、即日、Zへの所有権移転登記がおこなったことは、意味をもつか。
- ⑥Yの代表取締役Cが、Zの取締役を兼ねているほか、CとZの代表取締役Dが夫婦で、Zが実質的にはCの支配している会社であることは、意味をもつか。

### Materials

#### 1) 必読文献

□道垣内『担保物権法』289~319頁

#### 2) 参考文献A

□道垣内弘人・松下淳一・森宏司「讓渡担保」鎌田ほか編『民事法II』119頁

#### 3) 参考文献B

□松岡久和「必読判決判批」民商111巻6号(1995年)937頁

□高橋眞「参考判例①判批」リマークス4号〈1992年(上)〉42頁

4) **必読判例**

①最判平成6年2月22日民集48巻2号414頁

5) **参考判例**

①最判平成2年12月18日民集44巻9号1686頁

②最判昭和58年3月31日民集37巻2号152頁