

最近の判例から

競売代金剰余金請求権の譲渡契約

(東京地判 平八・五・二九 判タ九二六一八四) 大野 正和

競売開始決定後の不動産の任意売買契約と同時に締結された競売代金剰余金請求権の譲渡契約は、本件不動産売買契約とは相いれない競売の実行を前提としたものであって、本件不動産売買契約の従たる契約ではなく、本件不動産売買契約が解除条件成就により消滅したことを停止条件とした別個の契約であり、本件債権譲渡契約は有効であるとされた事例(東京地裁平成八年五月二九日判決 判例タイムズ九二二六号一八四頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成元年四月二六日、Y所有の土地建物を代金六億一〇〇〇万円で購入する売買契約を締結した。しかし、本件不動産には評価額を上回る抵当権が設定されており、債権者の申立てにより、昭和六三年五月二五日、不動産競売開始決定がなされ、入札期日

が指定されていたほか、本件不動産の占有者との間で所有権の帰属をめぐる係争中であつた。

そこで、XとYは本件不動産売買契約の締結に際し、「XはYに対し、契約時に保証金として一億円を交付し、Yは同年五月二日までに本件不動産の占有者の明渡承諾書及び抵当権者らの抹消承諾書をXに提出する。承諾書が提出された場合は、保証金一億円は代金の一部に充当され、提出されない場合には、契約は当然に解除され、Yは保証金をXに返還する」旨の特約を結んだ。

同時に、「YはXに対し、将来本件不動産競売事件が進行した場合に生じるYの競売代金剰余金交付請求権を譲渡する」旨の債権譲渡契約書を交わし、債務者国に対する平成元年五月一日付の債権譲渡通知書を差し入れ、同日付で国に対し債権譲渡通知がなされた。

その後、Yが期間内に抵当権者の抹消承諾書を取りつけることができなかつたため、本件売買契約は解除条件が成就して効力を失い、他方、競売手続きが進行して本件不動産は競売され、国が債権者不確知及び差押え競合を理由に供託したため、競売代金剰余金還付請求権は供託金還付請求権に転化した。

Xは、本件債権譲渡契約に基づき、自己が競売代金剰余金還付請求権であると主張したが、これに対しYは、本件債権譲渡契約は本件不動産売買契約に付随する従たる契約であり、主たる契約の解除条件成就に伴い効力を失つたと主張して、競売代金剰余金還付請求権の帰属を争つたため、Xは、Y及びYの競売代金剰余金還付請求権を差し押さえた債権者に対し、Xが国に対し競売代金剰余金六七六万二五一〇円の還付請求権を有していることの確認を求め、他方、YはXに対し、本件債権譲渡契約が効力を有しないことの確認を求めて反訴した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判決を下した。

①本件債権譲渡契約は、XがYとの任意売買により本件不動産の所有権を取得できない

場合に、競売により本件不動産を取得できるようにするために締結されたもので、②任意売買が成立し、抵当権が抹消された場合には、本件不動産の競売手続きは取り下げられるから、本件債権譲渡契約の目的となる競売代金剰余金還付請求権は発生せず、本件債権譲渡契約の意味はなくなるが、③逆に、抵当権を約定期間中に抹消できず、本件売買契約が解除条件成就により消滅した場合には、Xは競売で本件不動産を取得することになるので、XはあらかじめYから競売代金剰余金還付請求権の譲渡を受けることによって、Xが他の入札者よりも高値で入札することが可能になり、本件債権譲渡契約が意味を有するようになるから、④本件債権譲渡契約は、本件売買契約の従たる契約ではなく、本件不動産売買契約が解除条件成就により消滅したことを停止条件として効力を生じる趣旨であるとして、Xの請求を認容し、Yの請求を棄却した。

三 まとめ

本件は、不動産売買契約と同時に締結された債権譲渡契約が、不動産の売買とは相いれない競売の実行を前提としたものであるから、当事者の契約意思の合理的解釈により、本件不動産売買契約の解除条件成就による消滅を

停止条件とした別個の契約であることが判明した事案である。

このような不動産取得方法は、一般的な取引形態とは思われないが、競売手続き進行中の不動産を確実に取得するための手段として興味深い事案といえよう。

(調査研究部研究員)