

最近の判例から

(11)

免許取消業者の債権譲渡と詐害行為

(東京高判 平一一・二・一六 金商一〇七二一三三) 森末一巳

媒介業者に対し損害賠償請求訴訟を提起し、勝訴判決を得たが、その間に媒介業者が免許取消処分を受けて、債務超過の状態となり、唯一の資産である賃料債権を密接な関係のある会社に譲渡した場合において、同債権譲渡は詐害行為であるとして、その取消しを認めた事例(東京高裁平成一一年二月一六日判決 上告 金商一〇七二号三二頁)。

一 事案の概要

Xは、昭和六二年五月、媒介業者Aの媒介で、売主Bから横浜市内の土地を、共同住宅建築目的で買い受け、同年七月Aの仲介で、建物建築請負契約を締結した。本件土地は袋地であったが、Aがその説明をしなかったため、Xは、Aに対し、損害賠償請求を提起した。

同訴訟は、平成七年九月、Aに接道に関する

説明義務違反があり、また、請負契約に関して不当に高額の手数料を取得したとして、一、六〇〇万円の支払いを命じる判決が確定した(東京高判 平七・九・二六 判例集未登載)。

Aは、この間平成四年二月、宅地建物取引業法違反により免許取消処分を受けて、債務超過の状態となった。

平成五年三月、Aは、業者Y及びC(いずれもAと密接な関係にある。)のAに対する債務の弁済に充てるため、A、Y、C間で、Aの保有する賃貸マンション三室の賃料債権をYに譲渡し、Yがこれを取り立ててAのY及びCに対する債務に充当する旨合意し、同賃料債権をYに譲渡した。

Xは、平成六年、AのYの本件賃料債権の譲渡契約は詐害行為であるとして、その取消しを求めた。

第一審(横浜地判平九・三・三一)は、Xが勝訴し、Yが控訴した。

二 判決の要旨

(1) 平成五年三月当時、Aは、債務超過の状態にあり、本件賃料債権を含む賃料債権の他には、担保権の付着しない財産はなく、Yに対する債務を弁済するための資力はなかった。

(2) A、Y及びCは、Aが損害賠償請求訴訟を提起され、民事責任を負わなければならなくなることを及び債務超過の状況になっていることを認識していたから、本件債権譲渡が一般債権者を害するべきものであることを知っていた。

(3) 本件AのYの賃料債権の譲渡契約は、既に債務超過の状態にあったAとYとが、通謀の上、Y及びCに優先的に債権の満足を得させる意図の下に、Aが賃料債権をYに譲渡し、取り立てさせたもので、詐害行為である。

(4) よって、Yの控訴は理由がないから、棄却する。

三 まとめ

本件は、アパート建築が不可能な土地を媒

介業者が故意に説明しないで媒介したとして、買主が媒介業者に対し損害賠償請求訴訟を提起したところ、一審判決前に行政庁が免許取消処分を行い、媒介業者が債務超過となつて、密接な関係のある会社で唯一の資産である賃料債権を譲渡して、資産隠しを行った事案である。

買主は、損害賠償請求訴訟で勝訴したが、別途本件債権譲渡は詐害行為であるとして、その取消しを求め、これについても勝訴したものである。しかし、Yは、なお上告した。不動産取引において、損害賠償債権の確保を図るため、詐害行為取消訴訟を提起するのは珍しい。実務の参考になる点が多いと思われる。

(企画調整部調整第一課長)

最近の判例から

(12)

会社オーナーの詐欺行為と民法四四一条一項

(東京地判 平一一・二・二九 判時一六二七一九四) 石川 達郎

株式会社の実質的オーナーは、取締役に選任されておらず、その旨の登記がないとしても、民法四四一条一項にいう「理事その他の代理人」に該当するとして、その詐欺行為について、民法四四一条一項を類推適用し、株式会社の損害賠償責任を認めた事例(東京地裁平成一一年一月二九日判決 確定 判例時報一六八七号九四頁)。

一 事案の概要

Y₁(Y₂株式会社の実質的オーナー)は、平成五年、Xに対し、Aらの土地三件を、X Y₂共同で買い受け、転売する話しを持ち込み、損害が生じたときはY₁らで負担するとXを説得して、Aらとの売買契約を締結させ、手付金四億円を支払わせた。しかし、Aらは売買契約を締結しておらず、Aらとの署名のある契約書及び領収書は、Y₁が偽造したものであった。

Y₁は、Y₂の取締役としては登記されていなかったが、創業者で、株式の九〇%以上を所有し、対外的に会長と呼称しており、人事、事務所の決定、大口借入れ等は、Y₁が行っていた。また、不動産取引について、Y₁がY₂名義で行い、あるいはY₂を代表してビルの賃貸借契約を締結したことがあった。

Y₂は、平成六年、Y₁の指示により、Xに対し、一億円を支払った。

Xは、平成八年、Y₁に対し、民法七〇九条に基づき、また、Y₂に対し、Y₁はY₂の実質的経営者であるとして民法四四一条一項又は七一条に基づき、損害賠償を求めた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) Y₁は、Aらとの売買契約を締結した事実