

最近の判例から (1)－破産会社との取引－

破産会社売主との売買契約において、破産会社の元代表者に代理権があったとする買主の主張が棄却された事例

(東京高判 平29・10・11 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

破産した会社の元代表者を売主代理人とする土地売買契約を締結した買主が、売主の契約不履行を理由に、契約の解除、手付金の返還及び違約金の支払いを請求したが、原審が全て棄却したことから、手付金の返還のみに請求を凝縮して控訴した事案において、売買契約当時、売主代理人は売主会社の代表権も代理権も有しておらず、売買契約は成立していないとした原判決は相当としてその請求を棄却した事例（東京高裁 平成29年10月11日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 売主の前提事実

裁判所は、平成24年2月、売主Y（被告・被控訴人・不動産業者）に対する破産手続開始決定をし、B弁護士が破産管財人となった。同裁判所は、平成25年5月、前記破産手続につき、費用不足による破産手続廃止の決定をし、同年7月にYについて閉鎖登記がされた。

平成28年8月、Yの清算人としてCが選任され、Yの法人登記が復活した。

(2) 事案の概要

平成26年12月（売主Yの破産手続開始決定後、費用不足による破産手続廃止が決定され、閉鎖登記がされている時点）、買主X（原告・控訴人・法人）は、本件不動産について、Yを売主とする売買契約を、Yの代理人と称するA（Yの元代表者で、Yの代理人の肩書きであった）との間で、売買代金2億5000万円で締結し、手付金3000万円を支払った。本件

売買契約は、Yにおいて、本件土地の境界確定・本件土地上に存する建物の賃貸借契約の解約と賃借人の立退き・整地工事・未登記の農業用建物の解体・本件土地の分筆を完了させることを条件（本件条件）に、Xは残代金を支払うこととされていた。

Xは、Yが契約日から2年以上経過しても本件条件を履行しないことから、本件売買契約の解除、支払済みの手付金の返還及び違約金の支払いを求めて提訴した。

原審は、本件売買契約当時、AはYの代表権も代理権も有しておらず、売買契約は成立してないとして、Xの請求を全て棄却した。

原審がXの請求を棄却したことから、Xは違約金5000万円の支払いを求める請求を取り下げ、手付金3000万円の返還のみに凝縮して控訴した。

Xは、「①Aの代表権は破産手続廃止決定により復活したのであるから、本件売買契約はX・Y間の契約として成立した、②YはAを代理人として行動していた、③AがYの代理人でないとしても、YがAの法律行為を追認している」、以上の原審での主張に加え、「④受任者である取締役の破産により委任契約が終了した場合ではなく、委任者である会社が破産した場合であるから、取締役が解任されたり、欠格事由に該当したり、死亡した場合に当たらず、受任者である取締役Aに委任契約を継続すべきでない事情はないので、原則に従って会社法351条1項の規定がされるべきである、⑤Aは控訴人の株主であるから、

自らを代理人と定めて行動すれば、代理人であると認めるのが正しい法解釈である、⑥AはXから手付金3000万円を領得している」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、原審同様Xの請求を棄却した。

(1) 会社と取締役の間の契約関係は委任契約であり、会社が破産手続廃止決定を受ければ、当該委任契約は終了するから、取締役は会社の破産により当然その地位を失う。

すると、破産手続開始決定を受けた会社について、破産管財人が選任され、その後破産手続廃止決定がされたとしても、従前の代表取締役について、代表権が復活するとか、従前の代表権に基づいて権利義務を行使できるということにはならない。

(2) 本件契約当時、Yにおいて代表権を行使できる者がいたことは証拠上認められない。

すると、YがAに対して代表権とは別に個別の代理権を授与したということがあり得ず、この点に関する主張はそれ自体失当である。

(3) AがYの代理人を名乗っているからといって、Yがこれを追認したということにはならない。

(4) 民法653条では、受任者だけでなく委任者が破産開始決定を受けたことも委任の終了事由として規定されている。

そして、破産手続が異時廃止になったとしても、既に財産に関する行為を内容とする委任契約は終了しているのであり、旧取締役が財産の管理処分権を有するに至ると解すべき理由はない。

(5) AがYの株主であるか否かは定かではない上、会社法所定の手続に則ってAがYの代理人に選任されたとの主張立証もない。

(6) Xが3000万円を振り込んだのはAの口座

であって、YがXから3000万円を受領したと認めることはできない。

(7) 以上によれば、Xの請求を棄却した原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件は、破産した売主会社と不動産売買契約を締結した買主が、同契約を解除するとして、手付金の返還を求めて控訴したが、そもそも売主会社との契約は有効に成立していないと判示され、棄却された事例である。

買主は、売買契約を締結した相手方は売主会社であると認識していたようであるが、売主として契約締結に携わった売主会社の元代表者は、契約締結時点で財産の管理処分の権限がない無権代理人であった。契約締結時点で売主会社は破産しており、破産管財人として弁護士が選任されていたにもかかわらず、元代表者は売主会社を装って契約締結したものである。

なお、本件裁判においては、契約締結に携わった元代表者と、元代表者が領得した3000万円の行方については明らかにされていない。

契約締結前に、買主が、法務局出張所にて登記事項証明書を確認していれば、売主会社の状況は容易に把握できたと思われるが、本件においては怠ったようである。

契約の相手方が、法人である場合の登記事項証明書の確認、代理人である場合の代理権限の本人への確認などは基本的な確認事項であり、あらためて留意されたい。

(調査研究部調査役)