

3月号（510号）

A 会社は、甲市において調理器具の販売を業とする会社であり、A が販売している商品は B 会社を含む複数の企業から仕入れていた。また、A は、B などから仕入れた調理器具を甲市内の自社倉庫に保管し、転売先に出荷していた。

A は、2020 年 5 月 15 日、経営資金の確保などを目的として、C 銀行との間で、元金 5000 万円、約定利率年 1.5%、遅延損害金年 3.0%、弁済期を 2023 年 1 月 13 日とする金銭消費貸借契約を締結し、金銭の交付を受けた。そして同日、A は、C に対する貸金債務を担保する目的で、A の自社倉庫を保管場所とし、かつ、A が現に取得し、また将来取得するすべての在庫商品を C に譲渡する旨の根譲渡担保契約（以下、本件譲渡担保契約という）を締結し、その時点で A の自社倉庫内に存在するすべての在庫商品を占有改定の方法で C に引き渡した。また、本件譲渡担保契約には、譲渡担保の対象である在庫商品について A が通常の経営の範囲内で第三者に処分することができる旨の特約が含まれている。

2023 年 1 月初旬頃、A は、その経営が行き詰まり、C に対する貸金債務の弁済期が到来したにもかかわらず、C にその債務を弁済することができなかった。

(1) 2023 年 2 月 15 日、A は、自社倉庫に保管されていた A 所有の在庫商品すべてを D 会社に売却して、占有改定の方法で引き渡した。なお、当該倉庫の在庫商品はすべて A 所有であった。同月 22 日、C は、A に対して本件譲渡担保契約の実行として、A の自社倉庫内の在庫商品を引き渡すように求める訴えを提起した。C の請求は認められるか。

(2) 2021 年 10 月頃、B は、A の経営状態が悪化していると聞き及んだため、A に担保提供を求めた。その結果、B は、同年 12 月 15 日に A との間で、2022 年 1 月以降、B が A に対して調理器具を売却する際には、その売却代金の完済まで、B が売却した調理器具の所有権を B に留保する旨を合意した（以下、本件所有権留保特約という）。また、B の A に対する調理器具の売却代金債権は、当該売却が行われた月の末日までの当月分について、3 か月後の末日を弁済期としていた。

A の経営が行き詰まった 2023 年 1 月初旬頃、A の自社倉庫内には、B から仕入れた代金未払の商品のみが保管されていた。

同年 2 月 15 日、C は、A に対して、本件譲渡担保契約の実行として A の自社倉庫内の在庫商品の引渡しを求める訴えを提起したところ、A は、B との間での本件所有権留保特約を理由に当該在庫商品が B の所有であり、引き渡すことができないとして争った。C の請求は認められるか。

2月号（509号）

A社は、甲市内でレジャー用品類の小売りおよび卸売り販売を行っている会社であり、甲市内に店舗兼倉庫を有していたが、折からのキャンプブームの到来に伴う売上げの増加によって、その所有する倉庫だけでは手狭となってきたところに、2022年11月21日、仕入れる商品の数量を誤って一桁多く発注してしまった。そこで、Aの経営者Bは、同じ甲市内で同種のレジャー用品類の小売りおよび卸売り販売を行っているC社の経営者Dと以前から懇意であり、Aから商品を供給するほか、以前にも余剰商品を一時的に保管してもらったことがあったことから、Aの倉庫に保管することができないレジャー用品類（以下、本件商品という）をCの倉庫に一時的に保管してもらうように頼んだところ、Dの承諾を得ることができた。その際、Bは通常の保管料よりも多く支払うことを申し出たが、Dは通常通りの保管料でよいと回答している。同年12月20日頃、発注先からAに届いた本件商品は、Cの乙倉庫に搬入され、Cによって保管された。

2023年2月3日、Cは、その取引先Eからの発注を受け、乙倉庫内の商品をEに売却し、その代金の支払と引き換えに占有改定の方法で引き渡すこと、後日、Eが転売した際に転売先に対して出荷すること、出荷までの間はCがC所有の商品と区別して保管することを内容とする売買契約を締結し、同日、商品を占有改定の方法で引き渡した。そして、上記売買契約に基づいて、Cは、Eに売却したレジャー用品を乙倉庫内で保管していた。ところが、Eのために乙倉庫内で保管していた商品は、Aから保管を依頼された本件商品であった。これは、販売担当者が誤って、本件商品を、AからCが供給を受けた自社所有の商品としてEに売却したことが原因であった。しかし、Cはこの事実を認識しておらず、またEもこれらの事情を知らなかった。

同月24日、Eは本件商品をFに転売して、その代金を受領した。そして、Eは、Fとの合意に基づき、Cに対して、以後Fのために保管するように指図して、指図による占有移転の方法で、本件商品をFに引き渡した。

同月27日、Aは、Cに対して本件商品の引渡しを求めたところ、本件商品が誤ってEを経てFに転売されていること、現在は乙倉庫内でFのために保管されていることを知ったが、あくまで自己の所有物であるとしてCにその引渡しを求めた。他方で、Fもまた、本件商品についての所有権を取得し、占有改定による引渡しをすでに受けていることを理由に、自己の所有物であるとしてCに対して本件商品の引渡しを求めている。この場合に、AとFのどちらが、本件商品についての所有権を認められることになるか。

1月号（508号）

2022年1月11日、Aは、店舗営業のために公道に面した甲土地を取得し、所有権移転登記手続を了した。その後、その店舗の営業を開始したが、利用客が想定よりも多く、甲土地の形状および面積では、駐車場が不足していることに気づいたAは、駐車場を確保するために、2022年10月半ば頃、甲土地に隣接し、同じ公道に面している乙土地を取得しようと考えて、乙土地の所有者Bに対して、売買を申し込んだ。これに対して、Bは、折から自身の年齢のことを考え、できるだけ早く所有する財産を整理し、必要な資金を確保しようとして、相場よりも幾分安い金額ではあったが、乙土地のAへの売却に同意した。AとBは、2022年11月18日、乙土地についての売買契約を締結し、同月25日には、その引渡し、代金支払および所有権移転登記手続を了した。

ところが、乙土地の一部（以下、本件土地部分）には、コンクリート舗装がされており、このコンクリート舗装は、乙土地に隣接する丙土地所有者Cが2013年4月頃に施したものであった。そして、Cによれば、本件土地部分は、2001年3月頃、Bの先代Dから、Cが売買契約によってその所有権を取得し、以後、丙土地と公道とを結ぶ通路として占有・利用していたものであり、利便性を考えて、Cがコンクリートで舗装したものであった。この本件土地部分が10年近く前にCによってコンクリート舗装されたことにAは気づいていたものの、駐車場を確保することを優先したため、その詳細を十分に確認していなかった。なお、Bは2005年5月頃にDを相続した。

その後、Aは、本件土地部分を除く乙土地を駐車場として整備したが、駐車場不足が続いていることから、2023年1月31日、Cに対して、本件土地部分を含む乙土地の所有権に基づいて本件土地部分のコンクリート舗装の撤去を求めた。これに対して、Cは、本件土地部分についてDが所有者である当時から自主占有をしており、所有権を時効取得したとして、Aに対して本件土地部分の所有権確認を請求したところ、AがCの登記欠缺を主張したため、CはAが背信的悪意者にあたると反論している。Cは、本件土地についての所有権取得をAに対抗することができるか。

12月号（507号）

建物の内装工事を営むA社は、Bを含む複数の建物建築会社との間で継続的に、それらが施工する建物建築現場での内装工事を請け負っていたところ、経営上必要な資金の貸付けを受けるため、2020年12月7日、Cとの間で、元本1600万円、弁済期2022年12月7日、約定利率2%を主な内容とする金銭消費貸借契約を締結した。そして同日、Aは、Cから貸金の交付を受け、あわせて、その貸金債務を担保する目的で、AがBに対して現在有し、また将来取得する請負報酬債権のすべてをCに譲渡した。同月8日、Cは、この担保目的での債権譲渡について動産債権譲渡特例法に基づく債権譲渡登記を了した。なお、A・C間における担保目的での債権譲渡契約（以下、本件債権譲渡担保契約という）によれば、Cによる担保権実行まで、Aには、譲渡した債権を取り立てて、経営のために費消する権限が与えられていた。

2021年10月5日、Aは、Dとの間で内装工事に必要な資材についての継続的な売買契約を締結した。それによれば、Aは、Dによる資材納入の翌月末にその売買代金をDに支払うとされていた。

2022年10月5日、Aは、Bとの間で、報酬額1500万円の建物内装工事に関する請負契約を締結した。これによれば、報酬債権（以下、本件請負報酬債権という）の弁済期は同年12月26日であり、また、Bの承諾なく報酬債権を第三者に譲渡し、または質入れしてはならない旨の譲渡制限特約（以下、本件譲渡制限特約という）が含まれていた。

(1) Aは、Cとの間の金銭消費貸借契約に基づく貸金債務をその弁済期に弁済できなかった。そこで、Cは、2022年12月21日、Bに対して動産債権譲渡特例法による債権譲渡登記の登記事項証明書を付して本件請負報酬債権の譲渡を受けた旨を通知し、C自身への弁済を請求した。なお、Bへの通知到達は同月23日である。Cの請求は認められるか。

(2) Dは、2022年10月31日、同年9月納入分の資材売買代金1500万円の支払を受けられなかったため、同年12月14日、本件請負報酬債権に対する差押え・転付命令を申し立て、同命令は、同月16日、Bに送達された。仮に、Dが本件譲渡制限特約の存在について悪意である場合に、Bは、本件譲渡制限特約に基づいてDへの弁済を拒絶することができるか。

11 月号（506 号）

2022 年 5 月 2 日、A は、建物建築業者 B との間で、建物建築請負契約（以下、本件請負契約という）を締結した。その主な内容は、B は、同年 6 月 15 日に A 所有地上で住宅（以下、本件建物という）の建築を開始し、2022 年 8 月 15 日に本件建物を完成させて引き渡すこと、報酬額は 2400 万円とし、本件請負契約締結時に 400 万円、工事着工時に 1000 万円、引渡後 1 か月以内に残額を支払うこと、および、建築途中に本件請負契約が A によって解除された場合には、建築途中の工作物の所有権は A に帰属することであった。同年 5 月 20 日、B は、C との間で、本件請負契約に基づく建物建築工事を一括して請け負う旨のいわゆる一括下請負契約を締結した。なお、A は、この一括下請負契約の締結を知らなかった。

本件建物の建築工事は、その着工後、順調に進捗していたが、C が本件建物の内装工事に取りかかった頃から、A は、B に対してたびたび本件建物の内装の変更を希望していた。しかし、B は、本件請負契約の報酬額では、その希望すべてを容れることはできないとして、A に対して報酬額の増額を求めていた。そこで、両者は、内装の変更について協議したが、費用の点で合意に至らなかった。そのため、B は、C に対して本件建物の建築工事中止を指示し、C は、これに応じて、本件建物の建築工事を中止した。この時点で、本件建物の建築工事は、全工程の 8 割程度を終了していたが、C は、B からその請負報酬を受け取っていない。また、この時点までの本件建物の建築材料は、すべて C が供給していた。

その後、B は、経営悪化のため、その営業を停止し、廃業した。そこで、A は、本件請負契約を解除し、建築途上であった本件建物について、別の建物建築業者 D との間で建物建築請負契約を締結し、D が本件建物を完成させ、A に引き渡した。これに対して、C は、建築材料を提供した C 自身に本件建物の所有権が帰属するとして、A に対して、本件建物の明渡しを求めた。この C の請求は認められるか。

10月号（505号）

Aは、会員制フィットネスクラブの経営を業とする会社であり、甲市内のA所有地において、新たな会員制高級フィットネスクラブ開設のため、2021年10月1日、Bとの間で乙建物（以下、本件建物という）の建築請負契約（以下、本件契約という）を締結し、その報酬総額1億5300万円のうち契約締結時に5300万円を支払った。残りについては、Bによる本件建物工事の着工時に5000万円を、そして残額を本件建物の完成・引渡しの1か月後に支払うことで両当事者は合意した。また、本件建物の引渡期日を2022年8月1日とした。さらに、室内運動設備を設置する床面の強度を確保できる特定の材料を用いることと高級感あふれる内装とすることも契約内容とされていた。本件建物工事は、内装面についてのAによる仕様変更を理由として2度の追加工事（その代金額合計は1735万円）が行われ、それに伴って引渡期日は同年9月16日に変更された。Bは、同年9月12日に、本件建物が完成した旨をAに連絡し、同年9月16日、本件建物が引き渡された。

フィットネスクラブの開業準備を行っていたAは、同年10月15日に、本件建物に20か所にわたって本件契約で指定した強度確保のための材料が用いられていないことを知った。Aは、直ちに、Bに対してこれら20か所について本件契約どおりの仕様とするように求めたが、Bは、計算上の強度は確保されており、建物それ自体もすでに完成しているとして、Aの申入れを拒否した。なお、これら20か所を本件契約どおりに補修するためには、1130万円の費用が必要であることが明らかになっている。

Aは、同年10月17日、補修費用のうち500万円をAの負担とし、残額をBの負担として、補修工事を行うことを提案したが、Bは、本件建物はすでに完成し、引渡し済みであると回答した上で、Aに対して、約定通り、同月19日に追加工事代金を含む報酬残額6735万円を支払うことを求めた。これに対して、Aは、補修工事の拒絶によって本件建物に価値低下が生じており、その低下した価値分が本件建物工事の報酬残額から減額されるべきであると反論している。Bが報酬残額の支払を求める訴えを提起した場合に、Bの請求は認められるだろうか。

9月号（504号）

2020年4月1日、Aは、その所有する甲建物（以下、本件建物という）について、Bとの間で、賃貸借開始日を同年5月1日、存続期間10年、賃料月額150万円（当月分を25日払）とする賃貸借契約（以下、本件賃貸借契約という）を締結し、同年4月30日、Bに本件建物を引き渡した。また、Bは、本件賃貸借契約の締結時に、本件賃貸借契約に関して生じたBによるAの損害を担保することを目的として、保証金の名目で金800万円をAに差し入れた。なお、本件賃貸借契約には、存続期間中であっても、AまたはBが解約申し入れた場合、その解約申し入れの6か月後に契約が終了する旨の特約が含まれている。他方、Aは、本件建物の建築にあたって、C銀行との間で、借入金額5000万円、弁済期を2022年2月1日とすることを主な内容とする金銭消費貸借契約を締結し、その契約に基づいて貸金の交付を受けていた。また、Aは、本件建物が完成した2010年8月2日に、その貸金債務の担保のために、本件建物に抵当権（以下、本件抵当権という）を設定し、同月15日、その設定登記手続を了した。

その後、Aは、CのAに対する貸金債権の一部である2000万円を、その弁済期までに弁済したものの、残額については履行遅滞に陥った。これに対して、Cは、AのBに対する賃料債権に対して、すでに弁済期が到来しまたは後に弁済期の到来するものから被担保債権額3000万円に満つるまでの部分について、抵当権に基づく物上代位権の行使として差押命令を申し立てた。その差押命令は、2022年6月15日、AおよびBに送達されている。他方、Aの履行遅滞を知ったBは、同年10月30日限りで本件賃貸借契約を終了させるために、同年5月1日、Aに対して本件賃貸借契約の解約を申し入れた。また、Bは、Aに差し入れた保証金によって未払賃料が充当されることを念頭に、同年5月分以降の賃料債務を弁済していない。

そこで、Cは、同年9月15日、Bに対して、差押命令に基づき差し押さえた賃料債権の支払を求めて訴えを提起した。これに対して、Bは保証金債務と未払賃料債務の相殺を主張している。Cの請求は認められるだろうか。なお、Bは、契約終了までは本件建物をAに明け渡してはいないとする。

8月号（503号）

Aは、Bとの間で、B所有の甲土地（以下、本件土地という）を入手して、テナントビルを建築したいと考え、交渉してきたが、価格面で折り合いがつかず、売買契約の締結を断念した。そこで、Aは、本件土地を賃借した上で、テナントビル（以下、乙建物という）を建築することに計画を変更して、Bと交渉した。その結果、2020年4月1日、Aは、Bとの間で、本件土地について2020年5月1日から期間30年、月額賃料180万円（当月分を25日払い）などを主な内容とする賃貸借契約（以下、本件賃貸借契約という）を締結し、同年5月1日、Bから本件土地の引渡しを受けた。

(1) 2020年8月1日、Aは、本件土地上で乙建物の建築を開始し、乙建物は2021年2月1日に完成し、Aに引き渡された。なお、同年2月5日、乙建物についてA名義での表示の登記がされた。

2022年4月4日、Aは、Cから、同年3月15日に本件土地についての売買契約をBとの間で締結し、同年4月1日引渡しを受けたので、4月分の賃料からCに支払うように求める書面を受け取った。Aは、Bから何らの連絡もなかったこと、所有権移転の真偽を確かめようとしてBに連絡を取ろうとしたものの、Bとは連絡を取ることができなかったこと、さらに同年2月半ば頃Bに本件土地を手放すつもりはないかと聞いたところ、今のところはないとの返事をされたことなどから、Cが所有権を取得したとの話を信じることができず、仮にCが本件土地の所有権を取得しているとしても、信頼関係に基づく賃貸借契約においては賃貸人としての地位は当然に移転するものではないと考えていた。そこで、Aは、同年4月分以降の賃料を、BとCのいずれにも支払わずに様子を見ていた。なお、登記手続書類の不備などから、本件土地についてCへの所有権移転登記手続が了したのは、同年6月1日であった。

同年8月1日、Cは、Aに対して同年4月分以降の賃料の支払を求める訴えを提起した。これに対して、Aは、賃貸人の地位がCに移転することを承認しておらず、本件土地の賃貸人はBであると反論した。Cの請求は認められるだろうか。

(2) 2022年6月8日頃、Aは、先送りしていた本件土地上での乙建物の建築を始めようとしたところ、本件土地の隣地での建築工事に着手したDによって、A・B双方に無断で本件土地上に建築資材が保管され、本件土地の4分の1が占拠されていたことに気づいた。Aは、同月10日、Bに対して、Dによる本件土地の使用を認めていないことを確認した上で、本件土地上での乙建物の建築に支障が出ることから、建築資材を撤去するよう、Dに申し入れることを求め、Bがその旨を申し入れたが、とくに変化はなかった。そこで、同年8月8日、Aは、Dに対して、本件土地についての賃借権に基づく妨害停止請求権の行使としてDの建築資材の撤去を求めて、訴えを提起した。Aの請求は認められるだろうか。



7月号（502号）

2020年11月25日、甲建物の所有者Aは、Bとの間で、甲建物について、期間を同年12月1日から2年間、月額賃料15万円（当月分を毎月25日払い）とし、甲建物を住居として利用することを内容とする賃貸借契約（以下、本件賃貸借契約という）を締結した。同年12月1日、Aは、甲建物をBに引き渡した。

(1) 2021年3月25日、Bは、同年3月分の賃料を支払うことができず、同年4月8日に支払ったものの、2021年7月以降のほとんどの月の賃料支払期限を徒過し、2022年1月分の一部と2022年2月分以降の賃料についてはその支払がされていない。また、Bは、最初の履行遅滞の際には、Aからの連絡に対して、できるだけ早く支払うと回答したが、それ以降は、Aへの応答はなかった。なお、2021年10月頃、Bは、台風によって損傷した甲建物の屋根の修繕費用15万円を支出したが、その費用の償還を受けていない。

2022年7月1日、Aは、Bに対して同日現在の延滞賃料85万円を同月15日までに支払うよう求め、支払がない場合には、同日限りで本件賃貸借契約を解除する旨の催告および停止条件付契約解除の意思表示をした。これに対して、Bは、同月15日に延滞賃料のうち45万円をAに弁済し、残額は近日中に必ず支払うと述べた。同月29日、Aは、Bに対して契約関係が終了したことを理由として、甲建物の明渡しを求めて訴えを提起した。Aの請求は認められるだろうか。なお、同日現在、Bの賃料残債務は40万円である。

(2) Bは、2021年9月頃より、Aの承諾を得ることなく、インターネット上の民泊紹介サイトを通じて旅行者を甲建物に宿泊させていた。

2021年12月下旬頃、甲建物に宿泊した旅行者が夜中に騒ぐなどしたため、甲建物の近隣住民から苦情が寄せられたので、Aが問い合わせたところ、Bは外国の友人が羽目を外したためであり、今後は近所迷惑になるようなことはしないと回答した。しかし、その後も近隣からの苦情が絶えず、Aが複数回問い合わせたのに対して、2022年3月10日に、Bは、同年2月初旬まで甲建物に旅行者を泊めたことがあるが、現在は民泊施設として使用しておらず、今後も使用する予定はないと回答した。ところが、2022年5月中旬頃から6月末頃にかけて、数回、近隣からの苦情があり、同年7月15日、Aは甲建物が民泊施設として使用されていることを確認した。

そこで、Aは、同年7月29日、Bによる甲建物の用法遵守義務違反によって著しい信頼関係の破壊があるとして本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした上で、甲建物の明渡しを求めて訴えを提起した。Aの請求は認められるだろうか。

6月号（501号）

住宅設備製造会社 A は、壁掛け式エアコンなどの住宅設備類を製造し、住宅設備販売会社 B に対して継続的に販売していた。A・B 間では、B の発注に基づき A が住宅設備類を B の店舗に付属する倉庫に納品し、納品した月の末日で当月納品した住宅設備類の代金額合計を、翌月 20 日に B が A に支払うことになっており、2022 年 4 月 20 日までの支払は、いずれも問題なく完了している。また、4 月分の納品はなかった。

なお、A が製造し販売している壁掛け式エアコンなどの住宅設備類は、すべて規格製品であり、B による発注の際も特別な仕様指定などは行われていない。

2022 年 5 月 10 日、A は、B の発注に基づき壁掛け式エアコン一式 48 台（以下、「本件商品」という）を、代金 468 万円で、B に売り渡し、B の所有する倉庫に納品した。

B は、同年 4 月 13 日に、住宅建築業者 C との間で壁掛け式エアコンなどの住宅設備類を C に納入して、C が建築しているマンションの各居室などに設置工事をする旨の契約を締結していた。B は、この契約に従って、5 月 16 日から 6 月 15 日までの間に、本件商品を C の建築しているマンションに納入し、設置した。その設置工事代金額は、585 万円であり、その弁済期は同年 6 月 30 日である。

他方で、B の経営者 D の友人 E は、D からの懇請を受けて、B に対して、500 万円を無担保で貸し付けていたが、返済期日である同年 5 月 25 日を経過しても返済がなく、何度か支払うように求めていたが、D は言を左右にして、支払っていない。

同年 6 月 21 日、A は、B からの本件商品代金の支払がなかったため、B に連絡したものの、D とは連絡がつかなかった。その後、B は事実上の倒産状態となった。

そこで、A は、B の C に対する本件商品の設置工事代金に、本件商品代金が含まれていることから、この設置工事代金債権から本件商品代金分を回収するべく、動産売買先取特権に基づく物上代位権の行使を考えている。これに対して、E も、B に対する貸金 500 万円を回収するために、本件商品の設置工事代金債権に対する強制執行を考えている。

以上の事実関係の下で、(1)A が、本件商品の設置工事代金債権に対する動産売買先取特権に基づく物上代位権を行使することは認められるだろうか。また、(2)A による物上代位権の行使よりも先に、E が本件商品の設置工事代金債権を差し押さえた場合に、A は、物上代位権を行使して、優先弁済を受けることはできるだろうか。

5月号（500号）

2022年5月2日、Aは、かねてからアンティーク家具に興味をもっていたところ、掘り出し物でかつ一点ものの椅子（時価200万円相当。以下、「本件椅子」という）があることを、たまたま覗いたアンティーク家具の取扱業者Bから聞き及んだ。Aは、本件椅子の値段が少し高いとは思ったものの、その素晴らしさを強調するBの話を聞いているうちに、購入したくなり、Bに対してその購入を申し入れた。これに対して、Bは、本件椅子はB所有の甲倉庫に保管されているので、引渡しには2～3日必要であると返答した。そこで、AとBは、同月6日13時にA方において、代金200万円と引換えに本件椅子を引き渡す旨合意した。なお、両者は、本件椅子の売買に関してとくに書面を作成しなかった。

同月6日13時頃、Bは、本件椅子を持参して、A方に赴いた。ところが、Aは、本件椅子を購入する旨を聞いた配偶者から、値段が椅子一脚としては高く、無駄な買い物であることや勢いで本件椅子の契約を締結したことを理由として本件椅子の購入に反対されたこともあって、その代金の支払を渋り、本件椅子を受領しようとはしなかった。これに対して、Bは、本件椅子の値段は信頼のおける鑑定によるものであり、Aも納得して契約したはずであるとして、あくまで本件椅子の受領を求めたが、Aはその受領を拒んだ。このため、Bは、本件椅子の引渡しと代金の受領を断念して、本件椅子を持ち帰り、甲倉庫に保管した。

その後もBはAに受領を求めたが、Aからの連絡がないまま、同月19日、甲倉庫が隣地の倉庫から出火した火災（以下、「本件火災」という）によって焼失し、それによって本件椅子は滅失した。なお、甲倉庫自体は十分な防火措置が講じられていたが、本件火災による延焼を防ぐことはできなかった。他方、本件椅子の受領をBから求められていたAは、やはり本件椅子を入手したくなり、同月23日、B方を訪れて、本件椅子の引渡しを求めた。これに対して、Bは、本件椅子が本件火災によって滅失したことを明らかにしたうえで、本来の引渡日にAが受領していれば得られるはずであったとして、本件椅子の売買代金の支払をAに求めた。

これに対して、Aは、本件椅子の引渡しなしに、代金の支払はできないとして、その支払を拒絶した。

以上の事実関係の下で、(1)Bによる本件椅子の売買代金の支払請求は認められるだろうか。また、(2)Aが甲倉庫の延焼によって本件椅子が滅失したことを理由として本件椅子の売買契約の解除を主張した場合に、Aによる解除の主張は認められるだろうか。

4 月号（499 号）

2022 年 4 月 1 日、甲市在住の A はその所有する乙市所在の丙土地を 4000 万円で甲市在住の B に売却する旨の契約（以下、「本件売買契約」という）を締結した。この契約では、① 買主 B は、契約締結後 5 日以内に内金として売主 A に対して金 1000 万円を支払うこと、② A は、丙土地についての所有権移転登記手続を契約締結日から 3 か月以内に行うことができるように準備を進めること、および③B は、同年 7 月 1 日に、丙土地の売買残代金 3000 万円を支払う旨が約定されている（以下、これらを「本件特約条項」という）。

2022 年 4 月 4 日、B は本件特約条項①に従って A に対して内金として金 1000 万円を支払った。これに対して、A は、5 月半ば過ぎ頃から司法書士を通じて所有権移転登記に必要な書類を B に依頼するほか、自らも書類を準備するなどして、本件特約条項②に従って丙土地所有権の移転登記手続の準備を進め、同年 6 月 24 日には、B に対する丙土地所有権の所有権移転登記手続を申請した。

そこで、A は、同日、B に対して丙土地の所有権移転登記手続の申請が完了した旨連絡するとともに、本件特約条項③に従って、7 月 1 日に丙土地の売買残代金 3000 万円を支払うように求めた。

ところが、B は、丙土地の引渡しとの引換えを主張して、残代金の支払を拒絶した。

B は、2022 年 6 月半ば過ぎ頃、たまたま丙土地の周辺を通りがかった際に、丙土地上に廃棄物が大量に放置されていることに気づき、その事実を A に連絡した。そのことを知らなかった A は、調査する旨を B に返答したものの、身に覚えのない廃棄物の撤去を自ら行うつもりはなく、B が撤去するものと考えていた。他方、B は廃棄物のない状態で丙土地が引き渡されるものと考えており、廃棄物が存在する状態では代金を支払うことができないと考えていた。なお、A が調べたところ、丙土地上の廃棄物による土壌汚染等は生じておらず、撤去すれば丙土地の使用には何らの支障もないことが判明したものの、誰がいつ廃棄したのかは不明のままである。

以上のような事実関係の下において、A が丙土地の所有権移転登記手続を申請するなどすでにその義務を履行したとして、B に対して売買残代金の支払を求めて訴えを提起したとすると、B による代金債務の履行拒絶は認められるだろうか。