

3月号 (534号)

Xは、2021年5月、不動産業者Yとの間で、新築の賃貸用アパート1棟(甲)を代金1億5000万円で購入する旨の契約を締結した(本件売買契約)。Yは、建築業者Zに請け負わせて甲を建築し、2022年1月に、甲をXに引き渡した。

本件売買契約が締結された当時は、いわゆるコロナ禍の影響でウイルス対策が重視されていたところ、は、本件売買契約を締結するにあたり、甲の居室の壁紙は抗ウイルス加工認証製品であると説明しており、Xはこれを信じて本件売買契約を締結した。ところが実際には、甲の居室の壁紙は抗ウイルス加工認証製品ではなかった。これに気づいたXは、2022年2月、Yに対して、壁紙を張り替えるよう求めたが、Yは「甲の居室に用いられている壁紙は、抗ウイルス加工認証製品ではないが、JIS規格を満たしており、安全性に問題はない」等と言ってこれに応じようとしなかった。そこでXは、工務店Aに依頼して、甲の居室の壁紙を抗ウイルス加工認証製品に張り替え、その費用として200万円を支払った。

また、2024年10月に、甲の外壁タイルに浮きや剥離があることが発覚した。そこで、Xが建築事務所に依頼して原因を調査したところ、「目荒らし」の処理がされなかったために、下地モルタルがコンクリート表面に十分に接着せず、外壁タイルが通常よりも剥がれやすい状態であることが発覚した。Xは、上記の経緯からYに対して不信感を抱いており、甲の外壁の補修工事もAに依頼したいと考えてAに見積もりを依頼したところ、600万円であるとの回答があった。

XはYに対して、どのような請求をすることができるか。

2月号 (533号)

Xは、2021年10月15日、部品製造業者Aに対して、2024年9月末日を返済期限として、1000万円を貸し付けた(債権 α)。ところが、Aの経営状態は2022年末頃から悪化し、2024年1月には債務超過に陥った。Aは、生活費や子どもの学費の支払にも窮し、金融機関から融資を受けようとしたが、断られた。そこで、Aは、同年2月15日、叔父Yに窮状を訴え、「絶対には迷惑はかけないから、今回だけは助けてくれないか」と懇願して、同年10月15日を返済期限として、同人から500万円を借りた(債権 β)。その際、Aは、その所有する自宅マンション(時価1000万円。住宅ローンを被担保債権とする1番抵当権が設定されており、住宅ローン残額は900万円である)に、債権 β を被担保債権とする2番抵当権を設定した。

ところがAの経営状態は改善せず、債権 α も債権 β も、期限までに弁済されなかった。

その後、AはYに対して、自身の経済状況を説明したうえで、Yにだけは迷惑をかけたくないので特別に代物弁済をさせてもらいたいと言い、Yはこれを承諾した。そして、2024年11月20日、AはYに対して、取引先Bに対する300万円の売掛債権(債権 γ)を、債権 β の一部(300万円)の代物弁済として譲渡し、Bにその旨の通知をした。Yは、同年12月10日、Bから、債権 γ のうち200万円の弁済を受けた。

Aは現在、自宅マンション以外にめばしい財産を有していない。Xは、債権 α を回収するために、どのような手段をとることができるか。

1 月号 (532 号)

書店を経営する A は、B から運転資金として 1000 万円の貸付けを受けるにあたり、2022 年 5 月 10 日、その所有する土地 (甲) に抵当権を設定し、抵当権設定登記をした。他方、建築会社 C は、駐車場として使用する目的で、2022 年 6 月 10 日、A との間で、甲の賃貸借契約を締結した。C が A に支払う賃料は、月額 20 万円であり、賃料は前月末日までに支払うものとされている。C は、2024 年 9 月分以降の賃料を支払っていない。

A の経営状態は 2024 年に入ってから悪化し、徐々に債権者への返済が滞るようになっていった。

C は、2024 年 8 月に、A の自宅の修繕工事を請け負い、同年 9 月末までに工事を完成させたが、その報酬 100 万円は未だ支払われていない。

A は、B からの借入金について、利息の支払いを怠り、2024 年 8 月 10 日に期限の利益を喪失した。そこで B は、同年 9 月 25 日、抵当権に基づく物上代位権の行使として、A の C に対する賃料債権のうち、同年 9 月分から貸金債権残額に満つるまでの分について、債権差押命令を申し立てた。この差押命令は、同年 10 月 2 日に C に送達され、同月 5 日には A にも送達された。

B は C に対し、どのような請求をすることができるか。

12月号 (531号)

書店を経営する A は、B から運転資金として 1000 万円の貸付けを受けるにあたり、2020 年 5 月 10 日、その所有する土地（甲）に抵当権を設定し、抵当権設定登記をした。また、建築会社 C は、駐車場として使用する目的で、2022 年 6 月 10 日、A との間で、甲の賃貸借契約を締結した。C が A に支払う賃料は、月額 20 万円であり、賃料は前月末日までに支払うものとされている。

A の経営状態は 2024 年に入ってから悪化し、徐々に債権者への返済が滞るようになっていった。

A に対して 200 万円の貸金債権を有する D は、2024 年 8 月 10 日、A との間で、A の C に対する賃料債権のうち同年 9 月分から翌年 6 月分までの債権について、代物弁済として譲渡を受ける旨の合意をした。A はこの債権譲渡について、内容証明郵便で C に通知をし、この通知は 2024 年 8 月 12 日に C に到達した。これを受けて、C は、同年 9 月末日までに、同年 9 月分と 10 月分の賃料合計 40 万円を D に支払った。

他方、A は、B からの借入金について、利息の支払を怠り、2024 年 8 月 10 日に期限の利益を喪失した。そこで、B は、同年 9 月 25 日、抵当権に基づく物上代位権の行使として、A の C に対する賃料債権のうち、同年 9 月分から貸金債権残額に満つるまでの分について、債権差押命令を申し立てた。この差押命令は、同年 10 月 2 日に C に送達され、同月 5 日には A にも送達された。

B は、C および D に対して、どのような請求をすることができるか。

11 月号 (530 号)

自動車の部品商を営む個人事業者 A は、2023 年 5 月 25 日、金融業者 C から、1 年後に返済する約束で、運転資金 500 万円を借り入れた。その際、A は、同年 6 月分から 2024 年 10 月分までの取引先 B に対する売掛債権を、担保として C に譲渡した。AC 間の債権譲渡担保契約においては、譲渡担保権が実行されるまでは、A が B に対する売掛債権の取立てをすることができる旨の定めがあった。また、A は、この債権譲渡にかかる通知について C に代理権を付与した。

その後、A の経営は徐々に悪化していったが、B との取引は継続しており、B は、2023 年 6 月分から 2024 年 4 月分までの売掛金を、同年 5 月 15 日までに、A に支払った。

ところが、A は、2024 年 5 月 1 日に脳卒中で倒れた。A は一命をとりとめたが、資金繰りに窮し、同月 28 日、B に対する同月分の売掛債権（債権 α 。額面額 100 万円）を、代金 80 万円で知人 D に譲渡し、その旨の通知を速達郵便で B に送付した。この通知は、同月 30 日、B に届いた。

A は、C からの借入金を期日までに返済することができなかった。そのため、C は、2024 年 5 月 26 日、譲渡担保を実行することとし、A に対してその旨を通知するとともに、A の代理人として、2023 年 6 月分から 2024 年 10 月分までの売掛債権に債権譲渡担保が設定されており、被担保債権について不履行があったため譲渡担保を実行する旨の通知を、書留郵便で B に送付した。この通知は、同月 27 日に B に届いた。

2024 年 6 月 1 日、C は B に対し、100 万円の支払いを請求した。C の請求は認められるか。

10月号 (529号)

Aは、勤めていた会社を早期退職して花屋を開業することを決意し、2024年1月10日、工務店を営むBに、店舗兼住宅の建築工事を依頼した。Aの花屋は同年9月中旬の開業を予定していたため、工事の完成時期は同年8月10日とされ、報酬は2000万円（支払時期は、契約締結時に500万円、同年4月末日に700万円、同年7月末日に500万円、引渡時に300万円）と定められた。

Aは、2024年1月10日に500万円を支払い、Bは工事に着手した。また、Aは、同年4月末日に700万円を支払った。

他方、Bは、2024年5月15日、Aに対する報酬債権のうち、同年7月末日に支払われる500万円（債権 α ）を知人Cに譲渡し、その旨の通知をAに普通郵便送付した。この通知は、同月16日にAに届いた。

Bの工事は2024年6月から計画通りに進まなくなり、同年8月10日になっても工事は完成しなかった。そこで、Aが問い合わせたところ、Bから、「5月末に体調を崩したまま快復しない。そのため、これ以上工事を進めることはできない」と言われた。そこで、AはBに対し、同年8月12日、請負契約を解除する旨の通知をした。なお、この時点において、工事の出来高は全体の55%程度であり、Aは、残工事は別の工務店に依頼しようと考えている。

Cは、2024年8月22日、Aに対して、500万円の支払を求めた。Cの請求は認められるか。

9月号 (528号)

会社員であるAは、海外赴任に伴い、それまで居住・管理していた土地(甲)およびその上の建物(乙)の管理を、いとこBに委託した。これを受けて、Bは、2000年1月10日以降、妻Cとともに乙に居住しつつ、離れを下宿人に貸して賃料を受け取り、その中から甲・乙の固定資産税や管理にかかる費用等を支払い、残金は自己名義の預金口座で保管していた。

Bは、2002年11月5日に急病により死亡した。BにはC以外の相続人はいなかった。Cは、Bの死後も乙に居住し、離れの下宿人から賃料を受け取り、その中から甲・乙の固定資産税や管理にかかる費用等を支払うほか、自身の生活費として費消している。甲・乙はA名義で登記されていたが、Cは、Bが生前Aから贈与を受けたと言っていたことから、甲・乙はBの所有物だと信じていた。他方、Aは、未亡人となったCを気の毒に思い、Bの死後も、Cが引き続き乙に居住し、甲・乙を管理していることに異議を述べなかった。

Aは2024年1月15日に死亡した。Aの唯一の相続人であるDは、Aが所持していた登記済証を用いて、甲・乙について相続を原因とする所有権移転登記をした。

DはCに対し、甲・乙を明け渡すよう請求することができるか。

8月号 (527号)

Aは、2階建てのテナントビル(甲)を父親から相続し、所有している。

甲の1階部分は空室であったところ、Aはカフェの開業を計画し、その運転資金として、Bから、2024年5月末日に返済するとの約束で、500万円を借り入れた。その際、BのAに対する貸金債権(債権 α)を被担保債権として、甲に抵当権が設定された。その後、Aは、甲の1階を改装して厨房設備(乙)を設置し、2023年5月にカフェを開業した。ところがカフェの経営が軌道に乗らなかったため、Aは、叔父Cに上記事情を説明して相談し、カフェの閉店を決意して、Cに乙を代金20万円を買ってもらうことにした。Aは、2024年4月20日、Cとの間で乙の売買契約を締結し、同月30日に、乙を甲から搬出してCに引き渡した。

甲の2階部分は、美容院を営むDが賃料月額20万円で借りている。AD間の賃貸借契約では、賃料の支払期日は当月の25日と定められているが、Dは2024年5月分以降の賃料を支払っていない。

Aは、債権 α について、2024年5月末日までに弁済することができなかった。同年7月現在、Bは、債権 α を回収するために、どのような手段をとることができるか。

7月号 (526号)

Aは、その所有する土地(甲)について、Bとの間で、建物所有を目的とする賃料月額10万円の賃貸借契約を締結した。Bは、甲の上に建物(乙)を建築し、乙について所有権保存登記をした。ところが、Bは、2023年3月分以降の賃料を支払わない。そこで、Aは、複数回にわたりBに対して賃料の支払を求めたが、一向に支払われないので、2024年1月10日、Bに対して賃貸借契約を解除する旨の通知をした。

Bは、2024年1月30日に乙をCに売却し、引渡しおよび所有権移転登記がされた。その後、Cは、同年3月1日に乙をDに売却し、これを引き渡したが、所有権移転登記はされていない。

Dは、2024年3月10日、Eから自動車(丙)を代金100万円で購入し、頭金20万円の支払と引換えに丙の引渡しを受けた。その際、残代金については8回の分割払いとすること、残代金の完済まで丙の所有権をEに留保し、登録名義もEのままとすること、Dが残代金の弁済を1回でも怠った場合には期限の利益を喪失し、EはDから丙の引渡しを受けこれを売却してその代金を残債務の弁済に充当することができること等が約された。丙は、現在、甲の上(乙の横にある駐車スペース)に駐車されている。

Dは、2024年4月から借金の返済に窮するようになり、同年5月1日に夜逃げをし、それ以降はEに代金を支払っておらず、現在は行方不明である。

Aは、Cに対して乙を収去して甲を明け渡すよう、また、Eに対して丙を撤去して甲を明け渡すよう、求めている。Aの各請求は認められるか。

6月号 (525号)

Aは、不動産価格が高騰するエリアに小さな土地・建物（甲）を所有し、父親の代から自転車屋を営んでいる。このエリアでは高層マンションの建築が相次いでおり、不動産業者BはAに対し、2023年夏頃に、甲を時価（2000万円）で買い取りたいと申し入れたが、Aはこれを拒絶した。

それでもBは甲の購入を諦めず、Aに対して、執拗に甲を売却するよう求めた。そして、2023年12月20日、BはAに対し、「甲を売らなかったらどうなるか分かっているだろうな。私の知り合いにはヤクザもいるんだぞ」等と言い、甲の売却を迫った。これを聞いて怖くなったAは、やむを得ず甲をBに売却することとし、同月25日、Bとの間で、甲を代金2000万円で売却する旨の契約を締結し、所有権移転登記を行った。

Aは、甲を売却してしまったことを後悔していたところ、法律相談に行き、弁護士から助言を受けて、2024年1月15日、Bに対して、上記売買の意思表示は強迫によるものであるから取り消す旨の通知を送付し、この通知は同月16日に、Bに到達した。

その後、Aは、息子Cに上記経緯を説明し、同人との間で、2024年1月30日、甲をCに贈与する旨の契約を締結した。

Bは、上記通知を受け取った後、事情を知る知人Dとの間で、2024年2月15日、甲を代金2100万円でDに売却する旨の契約を締結した。Dは、同月20日に代金全額を支払い、甲について所有権移転登記がされた。

CはDに対し、どのような請求をすることができるか。

5月号 (524号)

会社員 A (50 歳) は、父 B・母 C の一人息子であり、専業主婦である妻 D と同居している。

2023 年 12 月に B と C が相次いで死亡したため、A は、B が所有していたマンション (甲) を相続した。A は、甲を賃貸して収入を得ようと考えたが、甲は老朽化しており、リフォームが必要だった。

A は、自身の仕事が忙しかったため、甲の相続登記手続と、リフォームに向けた工務店との交渉や契約の締結を D に任せることにし、2024 年 1 月 15 日、甲の所有権移転登記手続に必要な書類等 (登記済証、実印、印鑑登録証明書等) および請負契約締結に関する委任状を D に交付した。

D は、A と離婚したいと考えていたが、まとまった現預金が手許になく、家を出ることを躊躇していた。そのようななか、A から上記委任を受けた D は、甲を売却して、その代金を自身が家を出るための費用と当座の生活費に充てようと考えた。そして、D は、A の実印を用いて、甲の売買契約締結に関する委任状を偽造した。

D は、2024 年 2 月 10 日、知人 E にこの委任状と印鑑登録証明書を提示し、A の代理人として、甲を代金 1200 万円で E に売却する旨の契約を締結した。E は、この売買契約を締結した当時、D は代理権を有していると信じていた。そして、同月 20 日、E は D に代金全額を支払った。同日、D は、A から預かっていた書類等を用いて、甲について、相続を原因とする B から A への所有権移転登記手続をし、さらに、売買を原因とする A から E への所有権移転登記手続がされた。

E は、2024 年 2 月 25 日、金融業者 F から甲のリフォームのための資金として 600 万円を借り入れ、その貸金債権を被担保債権として、甲に抵当権を設定した。

その後、D が家を出たことから、A は、甲の登記を確認した。そして、E への所有権移転登記と F のための抵当権設定登記がされていることに気づいた。A は、E に対しては所有権移転登記の抹消登記手続を、F に対しては抵当権設定登記の抹消登記手続を、それぞれ求めている。A の各請求は認められるか。

4月号 (523号)

会社員 A (60 歳) は父 B・母 C の一人息子であり、法律事務所でアルバイトをしている娘 D (30 歳) と同居している。

2020 年 3 月に B と C が相次いで死亡したため、A は B が所有していた土地 (甲) を相続したが、手続きが面倒だと思って所有権移転登記をしていなかった。

これを知った D は、2023 年 12 月、A に対し、「2024 年 4 月 1 日から相続登記が義務化されるから、甲についても早く登記をした方がいいよ。私が代わりに手続きをしてあげようか」と申し出た。A はこれを了承し、2023 年 12 月 24 日に、D に対して、甲の所有権移転登記手続に必要な書類等 (登記済証、実印、印鑑登録証明書等) を交付した。

D は、家族には内緒の借入れ (合計 300 万円) の返済に窮していたところ、甲を自己の物として売却し、その代金を借金の返済に充てようと考えた。そして、D は、A が D に甲を贈与する旨の契約が成立したことを示す書面を偽造し、これと A から預かった書類等を用いて、2024 年 1 月 15 日、甲について、相続を原因とする B から A への所有権移転登記手続をするとともに、A に無断で、贈与を原因とする A から D への所有権移転登記手続をした。

D は、2024 年 1 月 20 日、E との間で、甲を代金 1000 万円で E に売却する旨の契約を締結した。そして、同月 30 日、E は D に代金全額を支払い、D は E に甲を引き渡した。E は、現在、甲を資材置場として使用している。

これを知った A は、E に対して、資材を撤去し甲を明け渡すよう求めている。A の請求は認められるか。