

第三者がマンションの建築工事の注文者からその敷地の譲渡を受けた行為が請負人の注文者に対する請負代金債権を違法に侵害する行為に当たらないとされた事例

【文献種別】 判決／最高裁判所第一小法廷

【裁判年月日】 令和5年10月23日

【事件番号】 令和3年（受）第2001号

【事件名】 損害賠償請求事件

【裁判結果】 破棄自判

【参照法令】 民法709条・719条、会社法429条1項、破産法160条3項

【掲載誌】 裁判集民270号191頁、裁時1826号53頁、判時2592号53頁、判タ1519号169頁、
金法2234号52頁、裁判所ウェブサイト

◆ LEX/DB 文献番号 25573116

法政大学教授 新堂明子

事実の概要

1 (1) Aは、マンションを建設し、敷地所有権付区分所有権の分譲販売を計画した。Aは、島根県松江市の土地（「本件敷地」）を6100万円で購入し、平成26年7月28日、その旨の所有権移転登記がされた。Aは、平成27年6月12日、Xとの間で、本件敷地にマンション（「本件マンション」）を建築する旨の請負契約（「本件契約」）を締結した。本件契約の請負代金（「本件代金」）は10億1500万円とされ、その支払時期および額は、①契約後（同年7月末日）に5000万円、②上棟時（平成28年6月末日）に1億5000万円、③完了時（同年11月末日）に8億1500万円とされた。そして、Aは、本件マンションの分譲販売を開始した（45戸中10戸売却済み、内6戸売買代金全額受領済み）。

(2) Aは、上記(1)①については平成27年7月末日に2500万円、同年8月末日に2500万円を支払うことができたが、上記(1)②については平成28年6月末日に全く支払うことができなかった（同年11月22日までに1017万1389円を支払うことができただけであった）。そこで、Xは、同年7月27日、本件敷地の上に根抵当権の設定を受け（極度額6000万円、債権の範囲は請負取引）、その旨の根抵当権設定登記がされた。この根抵当権は、本件敷地の交換価値の全部を把握するものであった。

(3) Xは、Aの代金支払の遅滞が続いたのを受けて、自ら本件マンションを分譲販売することにより本件債権の回収を図ることとした。そこで、Xは、平成29年2月15日、本件マンションの建築工事（「本件工事」）を中止し、同月17日、本件マンションの鍵を取り替え、Aの関係者が本件マンションに立ち入ることを禁じた上、Aに対し単独で本件マンションを分譲販売することを止めるよう申し入れ、同日以降、本件マンションを自社管理物件とした。Xが本件工事を中止した時点での本件工事の出来高は、99.4%であった。

他方、Aの代表取締役は、当時、本件マンションを分譲販売するのではなく、本件マンションを一棟売りすることを計画し、Y₁会社の代表取締役であるY₂から買主を紹介されたりもしていた。しかし、Aの代表取締役は、Xが本件マンションを自社管理物件とするまでの間に、本件マンションを一棟売りすることはできなかった。

(4) 平成29年3月2日、Xの当時の代理人であった弁護士らは、Aの代表取締役らと面談したが、Aの対応が信頼に足るものではないと判断した。Aは本件マンションの引渡しを受けて引き続き販売させてほしいと要望していたものの、Xはこれに応じず、Aについて破産手続開始の申立てをするという方針を決めた。

(5) Y₁会社は、平成29年4月2日、Aから本件敷地の譲渡を受け（「本件行為」）、その旨の所有権移転登記がされた。この登記は、同日の売買

を原因とするものであったが、実際には、売買契約はなく、Y₁会社は、Aに対してその対価を支払っていないかった。

(6) Xは、平成29年4月18日、和歌山地裁に対し、Aについて破産手続開始の申立てをし、同地裁は、同年6月2日午前10時、破産手続開始の決定をした。

(7) Aの破産管財人は、平成29年9月28日、同地裁に対し、Y₁会社を被告に、本件行為が無償否認（破160条3項）の対象となる行為に該当することを理由として、本件敷地につき破産法による否認登記手続を求める訴えを提起した。同地裁は、平成30年8月30日、この請求を認容する判決をし、令和元年9月12日、この判決が確定した。

(8) Aの破産管財人は、①本件契約を解除した場合（民642条）、本件マンションの出来高部分の所有権が破産財団に帰属するとの考え方（破産財団帰属説（最判昭53・6・23金判555号46頁））をとったときでも、Xの本件債権に関する商事留置権が成立し（商521条、破66条）、本件債権の価格が同出来高部分を超えるため、同出来高部分の価値がゼロになるという問題点があることを踏まえ、Xからの解決金2500万円を破産財団に組み入れる代わりに同出来高部分の所有権をXに帰属させること、②本件敷地について、別件訴訟の結果、破産財団に帰属することになったとしても、Xの極度額6000万円の根抵当権が設定されていることから、オーバーローンと評価されるため、Xから極度額6000万円の1割に当たる600万円を破産財団に組み入れる代わりに本件敷地の所有権をXに帰属させることが相当であるとして、平成30年7月17日頃、Xとの間で、上記①の通り、本件マンションの所有権がXに帰属すること、および本件契約の合意解除に関する解決金としてXが2500万円を支払うこと、上記②の通り、Aが本件敷地を回復したときは、Xが本件敷地をAの破産管財人から代金6600万円で買い受けることとし、相殺処理後、実際には、Xが600万円を支払うことを合意（「本件合意」）し、同月20日、本件合意に関して、破産裁判所の許可を得た。

(9) Xは、上記(7)の訴訟の請求認容判決が確定したことから、令和元年10月10日、Aの破産管財人から本件敷地を6600万円で買い受けた。そして、Xは、同年11月2日、本件マンション

の分譲販売を再開した（39戸中5戸売却済み）。

2 (1) X（原告、被控訴人、被上告人）は、本件行為が④本件債権および⑥本件マンションの所有権を違法に侵害する行為に当たると主張し、Y₁会社およびその代表取締役たるY₂（被告、控訴人、上告人）に対して、不法行為等に基づき、損害（本件マンションの分譲の遅れに伴って本件マンションの価値が下落し本件債権の回収ができなくなるという損害など）の一部である1億円等の連帯支払を求めた。

(2) 原審は、④に関して、Xの自ら本件マンションを本件敷地所有権付きで分譲販売する方法によって本件債権を回収する利益は、事実上の期待に止まらず、不法行為法上、法的保護に値する利益であるとし、本件行為は上記利益を侵害する積極的債権侵害行為として不法行為になるとの理由から、XのY₁らに対する共同不法行為に基づく損害賠償請求を認容すべきものとした。なお、⑥に関しては、判断しなかった。

(3) これに対し、本判決は、④に関して、上記(2)のXの利益は、単なる主観的な期待に過ぎず、法的保護に値しないとし、本件行為は上記利益を侵害するものとして本件債権を違法に侵害する行為に当たらないとの理由から、XのY₁らに対する請求を棄却した。岡正晶裁判官、堺徹裁判官の各反対意見がある。なお、⑥に関しては、判断しなかった。

判決の要旨

「本件行為の当時、Xは、自ら本件マンションを分譲販売する方法によって本件債権の回収を図ることとしていたが、本件敷地についてはAが所有しており、また、Xにおいて、将来、本件敷地の所有権その他の敷地利用権を取得する見込みがあったという事情もうかがわれないから、Xが自ら本件マンションを敷地利用権付きで分譲販売するためには、Aの協力を得る必要があった。しかるに、Aは、Xの意向とは異なり、Xから本件マンションの引渡しを受けて自らこれを分譲販売することを要望していたというのであるから、XにおいてAから上記の協力を得ることは困難な状況にあったというべきである。これらの事情に照らすと、本件行為の当時、自ら本件マンションを分

譲販売する方法によって本件債権を回収するというXの利益は、単なる主観的な期待にすぎないものといわざるを得ず、法的保護に値するものとなっていたということとはできない。

以上によれば、本件行為は、上記利益を侵害するものとして本件債権を違法に侵害する行為に当たるとはできない。」

判例の解説

一 本判決の意義

本判決は、債権回収方法、債権回収利益ないし債権を侵害する行為についての事例判例ではあるが、法廷意見に対して2つの反対意見が出ており、「権利又は法律上保護される利益」の具体的な限界域を示した判決としての意義は小さくない。

二 債権侵害行為の種類と本件行為

(1) 本件行為は、債権の帰属または給付を侵害するものでもなく、また、責任財産減少行為でもない¹⁾。リーディング・ケース（大判大4・3・10刑録21輯279頁）のように、委任契約に基づき債務者が債権者に対し善管注意義務を負う場合において、その違反に関し第三者が加担するものでもない。

(2) 本件では、本件行為が、Xが自ら本件マンションを本件敷地所有権付きで分譲販売する方法によって本件債権を回収する利益を侵害するものとして、本件債権を違法に侵害する行為に当たると否かが問題となった（上記方法を「本件債権回収方法」、上記利益を「本件債権回収利益」ということがある。）。

(3) これまでに検討されてきた類型では、本件のAとXに当たる者の間には、契約が存在していた。しかし、本件のAとXの間には、本件契約はすでにあったが、本件債権回収方法を講じ本件債権回収利益を得る旨の合意はなかった。そこで、AとXの間に契約ないし合意はなかったが、両者の関係に鑑みて、本件債権回収方法を講じる何らかの義務（その裏返しの権利または利益）が生じていたと考えられるかが結論の分かれ目となる。つまり、契約ないし合意によって債権債務や権利義務などが発生していたとまではいえない本件のような事例では、「権利又は法律上保護される利益」の限界域の検討がより困難なものとなることが予

想される。

三 本件マンションの所有権と本件敷地の所有権

本件行為の当時、誰が本件マンションを所有し、誰が本件敷地を所有していたか。

(1) 岡裁判官は、「Xが本件行為までに本件マンションの所有権を取得していたと認められる蓋然性が高い。」としている。この問題では、請負人帰属説と注文者帰属説とが対立しており、請負人帰属説（大判明37・6・22民録10輯861頁）によれば、本件マンションの所有権はXが取得していたと考えられる（事実の概要1(3)）。

(2) 本件敷地の所有権はAに帰属し、Xに根抵当権が設定されている（事実の概要1(1)、(2)）。

したがって、Xが自ら本件マンションを本件敷地所有権付きで分譲販売するためには、Aから本件敷地の譲渡を受ける必要がある。

四 本件債権回収方法による本件債権回収利益

(1) 法廷意見は、Xが本件債権回収方法を実現するためには、Aの協力（Aが本件敷地をXに譲渡すること）を得る必要があったが、Aの協力を得ることは困難な状況にあったのだから、本件債権回収方法による本件債権回収利益は、単なる主観的な期待に過ぎず、法的保護に値しないとした。

(2) 堺裁判官は、多数意見（上記(1)）に反対し、本件債権回収方法による本件債権回収利益は不法行為法上の法的保護に値する利益であり、本件行為は上記利益を違法に侵害する行為に当たるとした。理由は次の通り。

本件行為の時点で、Aについて破産手続開始の申立てはされておらず、かつ、破産手続の過程で本件合意と同様の合意（Aが本件敷地をXに譲渡すること）が成立し、Xが本件債権回収方法を実現することが確実であるとまではいえなかった。しかし、現に本件合意が成立していること等に照らせば、本件債権回収方法は、破産手続を利用した債権者の債権回収方法としては通常と異なる方法といえるものの²⁾、「Xが〔Aの破産管財人との間で本件合意と同様の合意を成立させることにより〕本件敷地の所有権を得て〔本件〕債権回収のために本件マンションを分譲販売する道筋を作ること、『単なる主観的な期待』にはとどまらず、

客観的にも期待できるものであり、「法的に保護するに値する利益である」。

さらに、Xは、すでにAと本件契約を締結しており、本件代金が約定通り支払われていなかったにもかかわらず、自己の債務の履行として、本件マンションをほぼ完成させていた。「このようなAとXの関係からは、XがAとの間で本件債権の回収方法について格別の合意に至っていないとしても、信義誠実の原則に照らして、自ら本件マンションを分譲販売する方法によって本件債権を回収するというXの利益について、契約締結上の過失における交渉の相手方に対する信頼以上の法的保護が与えられてしかるべきであり、上記利益〔は〕『権利又は法律上保護される利益』に当た〔る〕としてXに不法行為法上の法的保護が与え〔らるる〕べきである（傍点は新堂）。

(3) 多数意見（上記(1)）は、AはXに協力（AがXに対して本件敷地を譲渡すること）しなくてもよいとしたのに対して、堺裁判官（上記(2)）は、A（またはAの破産管財人）とXとの間に合意（AがXに対して本件敷地を譲渡すること）は存在していなかったが、AのXに対する信義則上の義務が生じていたと解している。そして、堺裁判官は、この義務の性質を、契約ないし合意こそ存在していなかったものの、不法行為責任というよりはむしろ契約責任に少なからず寄ったものと考えているように思われる³⁾。

(4) 岡裁判官は、多数意見（上記(1)）に賛同し、本件行為は④本件債権を違法に侵害する行為に当たらないとしたものの、⑤本件マンションの所有権に基づき本件マンションを敷地利用権付きで分譲販売する利益は法律上保護される利益であり、本件行為は⑥本件マンションの所有権に基づく上記利益を侵害した共同不法行為に当たる可能性があるとして⁴⁾、更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すべしとした。理由は次の通り。

「Xが本件行為までに本件マンションの所有権を取得していた」とすれば（上記三(1)）、「本件敷地の所有者であり本件契約の相手方当事者でもあるAは、本件マンションの所有者であるXに対し、Xが本件マンションを敷地利用権付きで分譲販売することに協力する義務、少なくとも本件敷地の所有権を正当な理由なく第三者に移転するなどして、その分譲販売を妨害しない義務を、信義則上の義務として負っていた」。なぜなら、建物

と土地は別個の不動産であり、各所有者は各不動産を自由に処分する権利を有するのが原則であるが（なお、建物の区分所有権と敷地利用権は原則分離処分できない（建物区分22条））、本件の事実関係の下では、「Xにおいて、本件マンションを敷地利用権付きで分譲販売する方針を決め、これが可能となる相当程度の見込みがある状況にあり、Aにおいては、本件代金の支払を遅延することでXがこの方針を決める原因を作出した上、Xの上記状況を認識していたとかがわれるのであるから、本件行為の当時、信義則上、Xは、Aとの関係において、〔⑤〕本件マンションの所有権に基づき本件マンションを敷地利用権付きで分譲販売する利益を有していたというべきであり（本件マンションを敷地利用権付きで分譲販売することができなければ〔⑥〕本件マンションの所有権に基づく利益に大きな制約が生ずる。）、他方、Aが有する本件敷地についての所有権に基づく権利は、Xの上記利益との関係においては、一定の限度で制限を受けざるを得ないと解されるからである。

そうすると、本件行為の当時における、Xの本件マンションを敷地利用権付きで分譲販売する利益は、単なる主観的な期待にすぎないというのではなく、民法709条にいう法律上保護される利益と評価すべきである。

(5) 堺裁判官（上記(3)）も、岡裁判官（上記(4)）も、AとXとの間に信義則上の義務を認めるのは同じである。しかし、堺裁判官は、この義務を、契約責任に寄ったものと考えているのに対して、岡裁判官は、この義務を、本件マンションの所有権と本件敷地の所有権との関係から来るものと捉えている。

●—注

- 1) 本件敷地にはその交換価値の全部を把握する根抵当権が設定されていた。
- 2) 通常の方法とは、Xが破産手続の中で本件債権を破産債権として行使する方法のことだろう。
- 3) 契約締結上の過失による責任は不法行為責任か契約責任に関する議論に鑑み、そして、上記(2)の傍点部分を受け止め、本文のように分析した。
- 4) 岡裁判官は、本件行為を、⑤本件マンションの所有権に基づく（本件マンションを敷地利用権付きで分譲販売する）利益を侵害する行為に当たると述べているだけであり、⑥本件マンションの所有権（に基づく権利）を侵害する行為に当たると考えているのではない。