

平成22年7月15日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年(〇〇)第●●号 所有権移転登記抹消登記手続請求控訴事件

(原審・那覇地方裁判所平成●●年(〇〇)第●●号)

平成22年5月18日 口頭弁論終結

判	決
控訴人	X 1
控訴人	X 2
控訴人	X 3
控訴人	X 4
控訴人	X 5
被控訴人	農業生産法人有限会社Y (以下「被控訴人Y」という。)
被控訴人	国

主 文

- 1 本件各控訴をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人Yは、控訴人らに対し、原判決別紙物件目録記載1の土地について、那覇地方法務局平成1年12月6日受付第 号の所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。
- 3 被控訴人国は、控訴人らに対し、前項の所有権移転登記の抹消登記手続を承

諾せよ。

4 被控訴人Yは、控訴人らに対し、原判決別紙物件目録記載2の建物について、那覇地方法務局平成1年12月6日受付第 号の所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。

5 訴訟費用は、第1、2審とも、被控訴人らの負担とする。

(以下、略語、略称は、原判決のそれに従う。)

第2 審理の経過等

1 事案の骨子

本件は、原判決別紙物件目録記載1の土地(本件土地)と同目録記載2の建物(本件建物)を所有していた亡A(亡A)の相続人である控訴人らが、本件土地及び建物(本件土地建物)の所有権に基づき、本件土地建物について被控訴人Yに対してされた所有権移転登記(本件移転登記)の抹消登記手続を求めるとともに、その後本件土地について抵当権の設定を受けた被控訴人国に対し、本件土地に係る上記抹消登記手続の承諾を求めた事案である。

2 原判決

原判決は、亡Aと被控訴人Yとの間において、有限会社B(B)の亡Aに対する貸金返還請求権を被担保債権とし、本件土地建物その他の不動産を目的として譲渡担保権設定契約が締結されたところ、所定の期日までに上記貸金の返還がなかったとして、亡Aは、本件土地建物その他の不動産の所有権を確定的に喪失したとした。

3 不服申立て

控訴人らは、原判決を不服として、本件各控訴を提起した。

第3 事案の概要

1 事案の概要は、次項において、当審における控訴人らの主張を付加するほかは、原判決「事実及び理由」の「第2 事案の概要」ないし「第5 争点に関する当事者の主張」のとおりであるから、これを引用する。

2 当審における控訴人らの主張

- (1) 本件土地建物の所有権移転原因が、登記面上の記載（売買）と異なり、譲渡担保であるのであれば、その契約内容を子細に認定すべきであるのに、原判決はこれをしていない。
- (2) 原判決は、本件移転登記が被控訴人Yに対してされているのに、その被担保債権の債権者をBとした。しかるに、被担保債権が被控訴人Yに対して譲渡されたと認定していない。
- (3) 原判決は、被控訴人Yに対し、本件土地建物その他の不動産を目的として、譲渡担保権が設定されたとした。

しかし、上記譲渡担保権設定に係る契約書が作成されていないから、そのような契約が成立していたとは考えられない。また、Bは、亡Aとの間で、本件土地建物その他の不動産の売買契約を締結しているが（乙イ20）、上記譲渡担保権を設定しながら、重ねて売買契約を締結するのは不自然である。さらに、上記貸付けをしたBは、亡Aから数々の抵当権の設定を受けていたから、改めて譲渡担保権の設定を受ける理由がない。

- (4) 原判決は、平成4年1月21日付け契約書（乙イ3）により、本件土地建物を目的とする再売買予約が合意されたとしている。しかし、上記契約書には、両当事者の署名、押印がないし、その点を措くとしても、本件移転登記についての言及もないから、上記契約書によって上記合意がされたとはいえない。

第4 当裁判所の判断

1 判断の骨子

当裁判所も、①Bが、亡Aに対し、多額の金員を貸し付け、その担保として、同社と代表者を共通にする被控訴人Yにおいて、本件土地建物につき、本件移転登記を受けた、②被控訴人Yは、亡Aとの間において、上記貸付けに相当する金員を所定の期日までに提供したときは、亡Aが本件土地建物その他の不動産を買い戻すが、上記提供がされなかったときは、本件土地建物その他の不動

産の売買を確定的に有効とする旨の合意（再売買予約、乙イ3）をした、③所定の期日までに上記提供がされなかったところ、亡Aは、Bとの間において、本件土地建物その他の不動産を売り渡し、その代金をもって上記被担保債権を清算する旨の合意をするとともに（乙イ20）、上記精算後には余剰が生じないことを確認したから（乙イ21）、亡Aは、本件土地建物の所有権を確定的に喪失したと判断するが、その理由は、当審における控訴人らの主張に対する判断を付加するほかは、原判決「事実及び理由」の「第6 当裁判所の判断」のとおりであるから、これを引用する。

2 当審における控訴人らの主張に対する判断

(1) 控訴人らは、原判決において、譲渡担保権設定契約の内容が子細に認定されていないと主張する。

しかし、原判決は、譲渡担保権設定契約の当事者、被担保債権の額、目的物の範囲、被担保債権の弁済がされなかったときの効果等、譲渡担保権設定契約の要素を必要かつ十分な範囲で認定している。

控訴人らの上記主張は、採用することができない。

(2) 控訴人らは、原判決が、被控訴人Yに対して本件移転登記がされているのに、これに係る譲渡担保権の被担保債権の債権者をBとしたことを指摘する。

しかし、原判決が適切に説示するとおり、Bの代表者であるCは、本件土地を含む一帯において牧場経営することを計画し、そのための法人として被控訴人Yを設立したのであるから、被控訴人Yを譲渡担保権者として譲渡担保権設定契約を締結したことが、特段不合理とまではいえない。

また、控訴人らは、原判決が、被担保債権につき被控訴人Yに対して譲渡されたと認定していないことを論難する。

しかし、そもそも、被控訴人らはそのような主張をしていないから、原判決が、その旨の認定をしなかったことは、何ら不当ではない。

控訴人らの上記主張は、採用することができない。

(3) 控訴人らは、上記譲渡担保権設定契約に係る契約書が作成されていないから、そのような契約が成立していたとは考えられないと主張する。

しかし、原判決が適切に説示するとおり、①亡Aが、Bから多額の貸付けを受けていたこと、②Cが設立した被控訴人Yが、本件土地建物につき本件移転登記を受けていること、③被控訴人Yは、亡Aとの間において、上記貸付けに相当する金員を所定の期日までに提供したときは、本件土地建物を亡Aが買い戻すが、上記提供がされなかったときは、本件土地建物その他の不動産の売買を確定的に有効とする旨の合意をしたこと（再売買予約、乙イ3）を踏まえると、亡Aと被控訴人Yとの間で、上記貸付けの担保として、本件土地建物を含む不動産の所有権を移転したこと（すなわち、譲渡担保権設定契約を締結したこと）が優に認められるというべきである。

控訴人の上記主張は、採用することができない。

また、控訴人らは、Bが、亡Aとの間で、本件土地建物を含む不動産の売買契約を締結していること（乙イ20）や、亡Aから数々の抵当権の設定を受けていたことを指摘する。

しかし、譲渡担保権は、抵当権に比して、目的物の処分が容易であるから、抵当権の設定に加えて譲渡担保権の設定を受けることは、何ら不合理ではない。また、原判決が適切に説示するとおり、亡Aは、上記譲渡担保権の設定にもかかわらず、その被担保債権を弁済することができなかったから、Bに対し、本件土地建物を含む多数の不動産を売り渡し、その売買代金をもって上記被担保債権を清算するため、上記売買契約を締結したものと解される。したがって、上記売買契約の存在が、上記認定の妨げとなるものではない。

控訴人らの上記指摘は、上記認定を左右しない。

(4) 控訴人らは、平成4年1月21日付け契約書（乙イ3）には、両当事者の署名、押印がないし、その点を措くとしても、本件移転登記についての言及もないことを指摘する。

しかし、原判決が適切に説示するとおり、上記契約書には、B及び被控訴人Yの両社の代表者を兼ねるCにより署名、押印がされ、かつ、亡Aにより署名、押印がされたものと認められるから、契約書としての要素を欠くものではないというべきである。また、上記契約書の物件目録には、本件土地建物が明記されているから、本件土地建物を対象とするものであることが明らかというべきである。

控訴人らの上記指摘は、上記認定を左右しない。

第5 結論

以上のとおり、亡Aは、本件土地建物その他の不動産に設定された譲渡担保権の実行により、確定時にその所有権を喪失したというべきであり、控訴人らの請求はいずれも理由がない。

これと同旨の原判決は相当であり、本件各控訴はいずれも理由がないので棄却することとし、主文のとおり判決する。

福岡高等裁判所那覇支部民事部

裁判長裁判官 河邊義典

裁判官 森鍵一

裁判官 山崎威