

平成22年2月24日判決言渡し 同日判決原本領収 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事件

口頭弁論終結日 平成22年1月27日

判 決

原告	X 1
原告	X 2
原告	X 3
原告	X 4
原告	X 5
被告	農業生産法人有限会社Y
被告	国

主 文

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告らの連帯負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 被告農業生産法人有限会社Yは、原告らに対し、別紙物件目録記載1の土地及び同目録記載2の建物につき、それぞれ、那覇地方法務局平成元年12月6日受付所有権移転登記の抹消登記手続きをせよ。
- 2 被告国は、原告らに対し、前項の土地についての所有権移転登記の抹消登記手続きを承諾せよ。

第2 事案の概要

本件は、別紙物件目録記載1の土地(以下「本件土地」という。)及び同目

録記載 2 の建物（以下「本件建物」といい、また本件土地と合わせて「本件土地建物」という。）をもと所有していた亡 A（以下「亡 A」という。）の相続人である原告らが、亡 A が被告農業生産法人有限会社 Y（以下「被告 Y」という。）に対して本件土地建物を譲渡したことはなかったところ、本件土地建物につき亡 A から被告 Y に対する不実の所有権移転登記が経由されているが、これは原告らの本件土地建物の所有権を侵害するものであると主張して、被告 Y に対しては、本件土地建物の所有権移転登記の抹消登記手続きを、有限会社 B（以下「B」という。）の債務を担保するために本件土地につき抵当権の設定を受けた被告国に対しては、本件土地の亡 A から被告 Y に対する所有権移転登記の抹消登記手続きの承諾をそれぞれ請求した事案である。

第 3 当事者間に争いがない事実並びに証拠及び弁論の全趣旨によって容易に認められる事実（証拠等は、各事実末尾にそれぞれ記載した。）

1 当事者

(1) 原告らは、いずれも、亡 A（大正 12 年 6 月 10 日生まれ、平成 13 年 8 月 22 日死亡）の子である（甲 4）。

(2) 被告 Y は、昭和 63 年 9 月 13 日に C（以下「C」という。）によって設立された、熱帯果実の生産販売及び加工販売等を目的とする有限会社である。

C は、被告 Y の設立当時以来の代表者代表取締役である（弁論の全趣旨）。

(3) C は、昭和 58 年 11 月 9 日、不動産の売買等を目的とする B を設立し、同社の代表者代表取締役に就任した（乙イ 2、17、弁論の全趣旨）。

2 亡 A の本件土地建物もと所有

亡 A は、遅くとも平成元年初ころ、本件土地建物をもと所有していた（甲 1、弁論の全趣旨）。

3 被告 Y に対する移転登記

平成元年 12 月 6 日ころ、本件土地建物につき、亡 A から被告 Y に対する所有権移転登記手続きがされた（那覇地方法務局平成元年 12 月 6 日受付、以下、

上記登記手続きによってされた移転登記を「本件移転登記」という。) (甲2の1、2)。

4 被告国のための抵当権設定登記

被告Yは、平成5年1月5日、被告国に対し、本件土地等につき、Bの被告国に対する法人税債務(債権額2億3410万円強)を担保するための抵当権を設定し、同月13日、本件土地等につき、上記の旨の抵当権設定登記手続きをした(那覇地方法務局平成5年1月13日受付、甲2の1、弁論の全趣旨)。

第4 本件の争点

- 1 亡Aと被告Yらとの間の再売買予約の合意の有無
- 2 民法94条2項の類推適用等の当否
- 3 被告国の過失の有無

第5 争点に関する当事者の主張

- 1 亡Aと被告Yらとの間の再売買予約の合意の有無(争点1)について(被告Yの主張)

(1) Bは、下記のとおり、昭和61年ころから平成元年ころにかけて、亡Aに対して、それぞれ、利息の割合を年1割5分、遅延損害金の割合を年3割として、各金員を貸し付けた。

記

ア 貸付日	昭和61年2月22日
貸付金額	1100万円
弁済期	昭和61年5月21日
イ 貸付日	昭和61年9月1日
貸付金額	300万円
弁済期	昭和61年11月30日
ウ 貸付日	平成元年1月25日
貸付金額	750万円

	弁済期	平成元年4月24日
エ	貸付日	平成元年2月10日
	貸付金額	600万円
	弁済期	平成元年5月9日
オ	貸付日	平成元年8月18日
	貸付金額	620万円
	弁済期	平成元年11月17日
カ	貸付日	平成元年11月10日
	貸付金額	1200万円
	弁済期	平成元年12月から平成2年5月まで毎月13日限り元金 200万円ずつ

(2) Bは、平成元年ころまでに、既に亡Aに対する貸金につき、亡Aから抵当権の設定を受ける等していたが、平成元年11月10日の時点で亡Aに対する貸金の残高が4570万円にも及んでいた。

Bは、亡Aからさらに4880万円もの多額の融資の申込みを受けたので、亡Aから本件土地建物等につき、担保の趣旨で所有権移転登記手続きを受けることにした。

そして、Cは、将来、被告Yにおいて、本件土地建物等を使用して牧場経営をすることも考えていたので、亡Aと、本件土地建物等の所有権移転登記手続きを受ける相手方を被告Yとすることを合意した。

そこで、亡Aは、平成元年末ころ、Bの代表者であるCとの間で、前記(1)の各貸金及び向後Bが亡Aに対して貸し付ける金員及びこれらに対する利息の債権を担保するため、亡Aが本件土地建物等の合計7筆の不動産につき、Cが代表者を務める被告Yに対し、所有権移転登記手続きをする旨を合意した。

(3) 亡Aは、平成元年ころ、本件土地建物等の合計7筆の不動産につき、被告

Yに対し、前記（２）の合意に基づいて、所有権を被告Yに移転する旨の移転登記手続きをした。

（４）Bは、下記のとおり、平成２年１月ころ、亡Aに対して、それぞれ、利息の割合を年１割５分、遅延損害金の割合を年３割として、各金員を貸し付けた。なお、後記アの金員は、亡AがDらから借り受けた貸金を返済するための原資を貸し付けたものであった。

記

ア 貸付日	平成２年１月８日
貸付金額	４８８０万円
弁済期	即日（平成２年１月８日）
イ 貸付日	平成２年１月８日
貸付金額	５５０万円
弁済期	平成２年４月７日
ウ 貸付日	平成２年１月８日
貸付金額	２８０万円
弁済期	平成２年４月７日
エ 貸付日	平成２年１月８日
貸付金額	６００万円
弁済期	平成２年４月７日

（５）亡Aは、平成４年１月２１日、被告Y及びBとの間で、次のとおり合意した。

ア 亡Aが、平成元年１１月１５日、本件土地建物等の７筆の不動産を被告Yに売った売買契約が有効であることを確認する。

イ 亡Aが被告Yに対してした当時の沖縄県の宅地等についての所有権移転登記が有効であることを確認する。

ウ 前記アの本件土地建物等の７筆の不動産の売買代金額は、前記（１）及

び（４）の貸金元本及び利息の合計額相当額とする。

亡A及びBは、上記の本件土地建物等の7筆の売買代金をもって、前記（１）及び（４）の貸金の弁済に充てることを合意する。

エ 亡Aが、平成4年5月25日までに、被告Yに対し、再売買代金1億9541万2927円の弁済の提供をしたときは、亡Aは、被告Yに対する予約完結の意思表示をすることにより、亡Aが被告Yから前記アの本件土地建物等の7筆の不動産を買い戻す旨の売買契約を成立させることができる。

亡Aが、被告Yに対し、上記期限までに、上記再売買代金の弁済の提供をしなかったときは、前記アの売買契約の効力が最終的に確定する。

（６）前記（５）の期限が経過したが、亡Aは、被告Yに対し、同期限までに、前記（５）の再売買代金の弁済の提供をしなかった。

したがって、被告Yは、本件土地建物等の所有権を確定的に取得した。

（被告国の主張）

亡Aが被告Yらとの間でした再売買予約等の合意は有効であり、亡Aはその意思に基づいて被告Yに対し本件土地建物の所有権を移転した。

（原告らの主張）

否認する。

（１）亡AがBから、前記（被告Yの主張）（１）及び（４）のとおり金員を借り受けた事実はない。

借用証書（平成元年8月18日付けのもの、乙イ9）にある亡A名義の署名は、亡Aがしたものではないし、亡A名下の押印も、亡Aの印鑑によるものではない。

被告Yの主張によると、Bの亡Aに対する金員貸付けは、利息制限法所定の制限利率の範囲内でされたものであるが、利率が低すぎて不自然である。

また、前記（被告Yの主張）（1）カの金員貸付けは、同アの金員貸付けから3年半以上経過した後にされたものであるが、同アの金員貸付け以降、亡Aから何ら返済がなかったというのであって、返済を受けられない相手方に対して1200万円もの多額の金員を貸し付けるのは不自然である。また、同アないしカの金員貸付けは亡Aから何ら担保をとらずにされたものであるが、返済を受けられない亡Aに対して、無担保で多額の金員を貸し付けるのは不自然である。

（2）亡Aが、平成元年末ころ、Cとの間で、前記（被告Yの主張）（1）のとおり各貸金及び向後Bが亡Aに対して貸し付ける金員及びこれらに対する利息の債権を担保するため、本件土地建物等の合計7筆の不動産につき、被告Yに対し、所有権移転登記手続きをする旨を合意した事実はない。

被告Yの主張に従えば、本件土地建物等の不動産によって担保される貸金は多額に上るところ、このような多額の貸金を担保するための譲渡担保契約等を締結するのであれば、債務者と債権者との間で書面が作成されるのが通常であるところ、このような書面は作成されていない。

亡Aが、将来Bから受けることができる追加融資の時期及び金額が確定していない状況の下で、本件土地建物等の不動産の全部につき所有権移転登記手続きをする旨を合意したはずはない。

また、担保のための登記であれば、本件土地建物等の不動産につき、抵当権の設定登記手続きをするのが通常であるところ、被告Yは、亡Aから所有権移転登記手続きを受けたことになっており、不自然であって、亡Aがこのような登記手続きをすることを合意したはずはない。

また、亡Aから所有権移転登記手続きを受ける相手方が、亡Aに対して貸金を有するはずのBではなく、被告Yとなっているところ、登記手続きの相手方を被告Yとする合理的理由はないから、亡Aがこのような不合理な登記手続きをすることを合意したはずはない。

前記（被告Yの主張）（3）の合意は、債務者の受戻権や、債務者が債務を弁済しなかった場合の精算についての定めがなく、譲渡担保契約等として不自然ないし不合理なものであって、亡Aがこのような合意をしたはずはない。

（3）亡Aが、平成2年1月ころ、Bから前記（被告Yの主張）（4）のとおり金員貸付けを受けた事実はない。

前記（1）と同様に、上記金員貸付けは不自然ないし不合理であって、亡Aがこのような不自然ないし不合理な金員の貸付けを受けるはずはないし、上記金員貸付けは、同一年月日ころにされたという、不自然なものである。

また、Bが亡Aに対して平成2年1月8日に貸し付けた金員は、少なくとも4880万円もの多額に上るものであるが、このような多額の金員貸付けについては借用証書等の書面を作成して行うのが通常であるところ、亡AとBとの間で、上記金員貸付けにつき借用証書等は何ら作成されておらず、不自然である。

（4）亡Aが、Cとの間で、前記（被告Yの主張）（5）のとおり合意をした事実はない。

契約書（乙イ3）の亡A作成部分中の亡Aの署名は、亡Aによってされたものではないし、上記作成部分中の亡A名下の印影も、亡Aの印鑑によって顕出されたものではない。

上記契約書自体、末尾の契約当事者の署名押印部分の甲欄に、被告Yではなく、「農業精算法人有限会社B」との誤った法人名が記載され、かつ同法人の代表者の署名も押印もない不自然な体裁のものであって、被告Yの主張する合意を裏付けるものではない。なお、上記契約書中で、有効であることを確認している所有権移転登記は、本件土地建物についてのものではない。

(5) Bは、亡Aに対する貸金の一部につき、本件土地建物等に抵当権や譲渡担保権の設定を受けているところ、Bないし被告YがBの亡Aに対する貸金の担保として、本件土地建物等に重ねて譲渡担保権の設定を受ける必要はなく、前記(被告Yの主張)(2)及び(5)の各合意は不自然である。

2 民法94条2項の類推適用等の当否(争点2)について

(被告国の主張)

亡Aは、亡Aから被告Yに対する本件土地建物の所有権移転登記手続きがされてから同人が死亡するまでの少なくとも12年間、上記所有権移転登記がされている事態を放置していた。

そして、上記所有権移転登記は、亡Aが積極的に関与してされたか、又は亡Aにおいて、登記手続きがされたことを容易に知り得たにもかかわらず、上記のとおり長期間放置していたものであった。

そうすると、仮に上記所有権移転登記が不実の登記であったとしても、上記所有権移転登記の外観を信頼して、被告Yから、法人税を被担保債権とする抵当権の設定を受けた被告国は、善意の第三者として、民法94条2項の類推適用、禁反言又は権利外観法理によって、保護されるべきである。

したがって、仮に上記所有権移転登記が不実の登記であったとしても、原告らは被告国に対し、本件土地の所有権を主張して、抵当権設定登記の抹消登記手続きを請求することができない。

(原告らの主張)

否認ないし争う。

亡Aが本件土地建物等につき、被告Yに対する所有権移転登記がされていること及びその理由を了解することは困難であった。

亡Aは、本件土地等についての被告Yに対する所有権移転登記手続きに関与したことはない。

また、亡Aは、平成4年ころ、本件土地建物等につき、被告Yに対する所有

権移転登記がされていることを知り、Cらに対して抗議していたものであって、本件土地等の所有権移転登記を放置していたわけではない。

3 被告国の過失の有無（争点3）について

（原告らの主張）

被告国は、2億3000万円にも上る多額の租税（法人税）に関して被告Yから抵当権の設定を受けたものであったところ、このような多額の被担保債権のための抵当権の設定を受ける被告国には、亡Aや被告Y等から聞き取りをすすめる等して、亡Aと被告Yとの間で本件土地等の売買契約がされた事実を確認すべき義務があった。

しかるに、被告国は、上記確認義務を怠った過失があり、善意無過失の第三者であるとはいえない。

（被告国の主張）

否認ないし争う。

被告国が、抵当権の設定を受けるに当たり、原告ら主張に係る確認を行う義務を負うものではない。

第6 当裁判所の判断

1 亡Aと被告Yらとの間の再売買予約の合意の有無（争点1）について

（1）ア 昭和61年2月22日付け借用証書（乙イ5）の亡A作成部分が真正に成立したことは、当事者間に争いが無い。

そうすると、上記借用証書及びCの陳述書（乙イ17）によって、Bが、上記年月日に、亡Aに対し、弁済期を昭和61年5月21日、利息の割合を年1割5分、遅延損害金の割合を年3割とし、当時の沖縄県の畑を担保として、1100万円を貸し付けたことが認められ（以下「本件貸付け1」といい、この金員貸付けに係る貸金を「本件貸金1」という。）、他方、この認定を左右するに足る証拠は存しない。

なお、原告らは、Bの亡Aに対する金員貸付けは、利息制限法所定の

制限利率の範囲内でされたものであるところ、利率が低すぎて不自然である旨を主張するが（前記第5の1（原告らの主張）（1））、Bが、本件貸付け1の当時、利息制限法所定の制限利率を大幅に超過する約定利率で金員を貸し付けることを常態としていた等の事情は存しないから、原告らの上記主張を採用することはできない。

イ 昭和61年9月1日付け借用証書（乙イ6）の亡A作成部分が真正に成立したことは、当事者間に争いがない。

そうすると、上記借用証書及びCの陳述書（乙イ17）によって、Bが、上記年月日に、亡Aに対し、弁済期を昭和61年11月30日、利息の割合を年1割5分、遅延損害金の割合を年3割とし、当時の沖縄県の畑等を担保として、300万円を貸し付けたことが認められ（以下「本件貸付け2」といい、この金員貸付けに係る貸金を「本件貸金2」という。）、他方、この認定を左右するに足る証拠は存しない。

なお、上記金員貸付けに係る利率に関する原告らの主張を採用することができないことは、前記アと同様である。

ウ 平成元年1月25日付け借用証書（乙イ7）の亡A作成部分が真正に成立したことは、当事者間に争いがない。

そうすると、上記借用証書及びCの陳述書（乙イ17）によって、Bが、上記年月日に、亡Aに対し、弁済期を平成元年4月24日、利息の割合を年1割5分、遅延損害金の割合を年3割とし、本件土地建物及び当時の沖縄県に所在する居宅等を担保として、750万円を貸し付けたことが認められ（以下「本件貸付け3」といい、この金員貸付けに係る貸金を「本件貸金3」という。）、他方、この認定を左右するに足る証拠は存しない。

なお、上記金員貸付けに係る利率に関する原告らの主張を採用することができないことは、前記アと同様である。

エ 借用証書及び領収証（乙イ 8）の亡A作成部分が真正に成立したことは、当事者間に争いが無い。

そうすると、上記借用証書等、Cの陳述書（乙イ 17）及び弁論の全趣旨によって、Bが、平成元年2月10日に、亡Aに対し、弁済期を定めず、利息の割合を年1割5分、遅延損害金の割合を年3割として、600万円を貸し付けたことが認められ（以下「本件貸付け4」といい、この金員貸付けに係る貸金を「本件貸金4」という。なお、上記借用証書中には、利息の割合等が記載されていないが、Bの亡Aに対する他の金員貸付けが、同一の利息の割合等で繰り返されていることに照らせば、利息の割合等につき上記のとおり容易に認定することができる。）、他方、この認定を左右するに足りる証拠は存しない。

この点、原告らは、亡Aに対して、弁済期を定めず多額の金員を貸し付けるのは不自然である旨を主張する（前記第5の1（原告らの主張（1）））。

しかしながら、前記アないしウのとおり、Bが亡Aに対し、既に複数回にわたって多額の金員の貸付けを行っていたこと、Bは、亡Aの多数の所有不動産を当てにして、上記年月日ころは、亡Aから貸金元本の返済をまったく受けない事態を容認していたこと（被告代表者C本人（調書3頁））にかんがみれば、本件貸金4の金額が相当程度多額であったことを考慮しても、本件貸付け4において弁済期が定められていないことの一事をもって、本件貸付け4の事実が不自然ないし不合理である等ということとはできない。

なお、上記金員貸付けに係る利率に関する原告らの主張を採用することができないことは、前記アと同様である。

オ（ア）証拠（乙イ 10）によれば、亡A及びBの代表者であるCは、平成元年11月10日、公証役場で、Bから亡Aが1200万円を借

り受け、亡Aが上記貸金の担保として乳牛を譲渡する旨等の約定がある譲渡担保付金銭消費貸借契約公正証書を作成するに当たって、亡A及びBの代表者の各印鑑証明書を提出し、公証人から人違いでない旨の確認を受けたこと、亡A及びCは、それぞれ、上記公正証書の記載事項が正確であることを承認する旨の各自の作成部分に上記各印鑑証明書に記載された印影の印鑑（実印）を使用して署名の各下部に押印したことがそれぞれ認められる。

そうすると、上記公正証書中の亡A作成部分の印影は、亡Aの意思に基づき、亡Aの印鑑を押印して顕出されたものというべきであって、上記作成部分は真正に成立したものと推定され、他方、この推定を覆すに足りる原告らの主張・立証は存しない。

したがって、上記公正証書及びCの陳述書（乙イ17）によって、Bが、上記年月日に、亡Aに対し、最終弁済期を平成2年5月13日、利息の割合を年1割5分、遅延損害金の割合を年3割とし、亡Aが所有する乳牛を担保として、1200万円を貸し付けたことが認められる（以下「本件貸付け6」といい、この金員貸付けに係る貸金を「本件貸金6」という）。

この点、原告らは、本件貸付け1から3年半以上が経過した後に、亡Aから何ら返済がされなかったにもかかわらず、1200万円もの多額の金員を貸し付けるのは不自然である等と主張する（前記第5の1（原告らの主張）（1））。

しかしながら、前記エと同様に、Bは、亡Aの多数の所有不動産を当てにして、上記年月日ころは、亡Aから貸金元本の返済をまったく受けない事態を容認していたこと（被告代表者C本人（調書3頁））にかんがみれば、本件貸金6の金額が多額であったことを考慮しても、本件貸付け6の事実が不自然ないし不合理である等とい

うことはできない。

なお、上記金員貸付けに係る利率に関する原告らの主張を採用することができないことは、前記アと同様である。

(イ) そして、上記公正証書の亡A作成部分に押印されている亡Aの印影は、平成元年8月18日付借用証書(乙イ9)中の亡A作成部分に押印されている印影と同一であるから(乙イ9、10)、上記借用証書中の亡A作成部分に押印されている印影は、亡Aの印鑑によって顕出されたものと認められる。

ここで、Cの陳述書(乙イ17)及び弁論の全趣旨によれば、上記借用証書中の亡A作成部分に押印されている亡Aの印影は、亡Aの意思に基づいて顕出されたことが認められる。

そうすると、上記借用証書中の亡A作成部分に押印されている亡A名下の印影は、亡Aの意思に基づき、亡Aの印鑑を押印して顕出されたものであるから、上記借用証書中の亡A作成部分は真正に成立したものと推定され、他方、この推定を覆すに足りる原告らの主張・立証は存しない。

したがって、上記借用証書及びCの上記陳述書によって、Bが、上記年月日に、亡Aに対し、弁済期を定めずに、利息の割合を年1割5分、遅延損害金の割合を年3割とし、本件土地建物及び当時の沖縄県の宅地等を担保にして、620万円を貸し付けたことが認められ(以下「本件貸付け5」といい、この金員貸付けに係る貸金を「本件貸金5」という。)、他方、この認定を左右するに足りる証拠は存しない。

カ 結局、Bは、昭和61年2月22日から平成元年11月10日までの間に、亡Aに対し、本件貸金1ないし6の元本合計4570万円を貸し付けたものであった。

(2) ア 証拠(乙イ17)及び弁論の全趣旨によれば、①Cは、遅くとも昭和63年ころ、亡Aが所有する土地で牧場を経営することを計画し、前記第3の1(2)のとおり、同年9月13日、上記牧場の経営に当たる会社として被告Yを設立したこと、②前記(1)カのとおり、平成元年1月10日の時点で、Bの亡Aに対する貸金の総額は元本だけで4570万円に上っていたが、上記年月日当時、亡AはBに対する貸金の元本を全く返済していなかったところ、遅くとも平成元年12月ころ、亡AからBに対し、さらに新規に融資してほしいとの申込みがされたこと、③前記(1)のとおり、Bは亡Aに対する金員の貸付けに当たって亡Aから不動産等に担保権の設定を受けていたが、Cは、さらに亡Aに対して金員を貸し付けるに当たっては、さらに担保が必要であると考えたこと、④前記①のとおり、Cは被告Yに亡Aが所有する土地で牧場を営ませようと考えていたので、亡Aに対し、亡Aが所有する土地につき、担保の趣旨で、その所有権を債権者であるBではなく被告Yに移転する旨の登記手続きをしてほしい旨を申し出たところ、亡Aにおいて、Cの上記申出を了承して、前記第3の3のと通りの所有権移転登記手続きがされたことがそれぞれ認められる。

イ そうすると、本件土地建物等の合計7筆の不動産については、Bが亡Aに対して追加の金員貸付けをするに当たって、従前の貸金債務と新たな貸金債務を担保するために、前記第3の3のとおり、その所有権を被告Yに移転する旨の登記手続きがされたものというべきである。

ウ(ア) この点、原告らは、亡Aが、将来Bから受けることができる追加融資の時期及び金額が確定していない状況の下で、本件土地建物等の不動産の全部につき所有権移転登記手続きをする旨を合意したはずはない旨を主張する(前記第5の1(原告らの主張)(2))。

しかしながら、前記ア及びイのとおり、亡Aは、Bから追加融資

を受けるために本件土地建物等につき被告Yに対する移転登記手続きをしたものであって、後記（3）のとおり、亡Aが移転登記手続き後にBから受けた追加融資が、比較的接近した期間内に、限られた回数でされたものであることにもかんがみると、亡Aが追加融資の時期及び金額が確定していない状況の下で、本件土地建物等につき所有権移転登記手続きをする旨を合意したとしても、必ずしも不自然又は不合理なものということとはできない。

（イ）また、原告らは、Bは、亡Aに対する貸金の一部につき、本件土地建物等に抵当権や譲渡担保権の設定を受けているところ、Bないし被告YがBの亡Aに対する貸金の担保として、本件土地建物等に重ねて譲渡担保権の設定を受ける必要はない等と主張する（前記第5の1（原告らの主張）（5））。

しかしながら、前記（1）カのとおり、平成元年11月10日当時、Bの亡Aに対する貸金の総額は元本だけで4570万円に上っており、亡AはBに対する貸金の元本を全く返済していなかったものであったし、亡AからBに対し、さらに新規に融資してほしいとの申込みがされたものであった。

既に多額の金員の貸付けを行っており、貸金元本の回収が進んでいない債務者に対して、新たに金員を貸し付ける際に、担保の追加を求めるのは債権者として当然の態度であるから、Bが前記ア及びイのとおり、亡Aに対し、担保の追加として、本件土地建物等につき所有権移転登記手続きを求めたことは、不必要なことでも、不自然ないし不合理なことでもない。

そうすると、原告らの上記主張は失当であるというべきである。

（ウ）また、原告らは、前記ア及びイの合意では、債務者の受戻権や、債務者が債務を弁済しなかった場合の精算についての定めがなく、

譲渡担保契約等として不自然ないし不合理なものであって、亡Aがこのような合意をしたはずはない旨を主張する（前記第5の1（原告らの主張）（2））。

しかしながら、後記（5）のとおり、亡AがB等との間で、本件土地建物等の売買及びBの亡Aに対する貸金の精算に関する合意をしたことにかんがみると、亡AがBと前記ア及びイのと通りの合意をした際に、債務者の受戻権や、債務者が債務を弁済しなかった場合の精算についての取決めを明確に定めなかったとしても、前記ア及びイの合意が不自然ないし不合理であったとまではいうことができない。

（エ）そして、原告らは、前記ア及びイの合意の成立に関し、これらのほかにもるる主張するが、いずれも、前記ア及びイの認定に反するものにすぎず、原告らの上記各主張を採用することはできない。

（3）ア 成立に争いが無い借用証書及び弁済証書（乙イ11）によれば、亡Aは、平成元年1月18日、D及びEから4000万円を借り受けていたところ、平成2年1月8日、上記借受金全額を弁済したことが認められる。

Cの本人尋問の結果（被告代表者C本人（調書1、2頁））、Cが作成したメモ（乙イ12）によれば、Bは、平成2年1月8日、Dらに対する借受金の返済資金として、亡Aに対し、4880万円を貸し付けたことが認められる（以下「本件貸付け7」といい、この金員貸付けに係る貸金を「本件貸金7」という。）、他方、この認定を左右するに足りる証拠は存しない。

イ 平成2年1月8日付け金銭消費貸借契約書（乙イ13）の亡A作成部分のうち亡Aの署名が亡Aによってされたことは、当事者間に争いが無い。

そうすると、上記作成部分は真正に成立したものと推定されるところ、この推定を覆すに足りる原告らの主張・立証は存しない。

しかるに、上記金銭消費貸借契約書及びCの本人尋問の結果（被告代表者C本人（調書1、2頁））によって、Bが、上記年月日に、亡Aに対し、弁済期を定めずに、550万円を貸し付けたことが認められ（以下「本件貸付け8」といい、この金員貸付けに係る貸金を「本件貸金8」という。）、他方、この認定を左右するに足りる証拠は存しない。

ウ 平成2年1月8日付け金銭消費貸借契約書（乙イ14）の亡A作成部分のうちの亡Aの署名が亡Aによってされたことは、当事者間に争いがない。

そうすると、上記作成部分は真正に成立したものと推定されるところ、この推定を覆すに足りる原告らの主張・立証は存しない。

しかるに、上記金銭消費貸借契約書及びCの本人尋問の結果（被告代表者C本人（調書1、2頁））によって、Bが、上記年月日に、亡Aに対し、弁済期を定めずに、280万円を貸し付けたことが認められ（以下「本件貸付け9」といい、この金員貸付けに係る貸金を「本件貸金9」という。）、他方、この認定を左右するに足りる証拠は存しない。

エ 平成2年1月8日付金銭消費貸借契約書（乙イ15）の亡A作成部分のうちの亡Aの署名が亡Aによってされたことは、当事者間に争いがない。

そうすると、上記作成部分は真正に成立したものと推定されるところ、この推定を覆すに足りる原告らの主張・立証は存しない。

しかるに、上記金銭消費貸借契約書及びCの本人尋問の結果（被告代表者C本人（調書1、2頁））によって、Bが、上記年月日ころに、亡Aに対し、弁済期を平成2年4月7日として、600万円を貸し付けたことが認められ（以下「本件貸付け10」といい、この金員貸付けに係

る貸金を「本件貸金10」という。）、他方、この認定を左右するに足りる証拠は存しない。

オ 結局、前記アないしエのとおり、Bは、平成2年1月8日ころに、亡Aに対し、少なくとも合計6310万円を貸し付けたものであった。

ここで、前記（1）のとおり、Bが亡Aに対し、一貫して、利息の割合を年1割5分とし、遅延損害金の割合を年3割として金員を貸し付けていたことにかんがみれば、本件貸付け7ないし10においても、利息及び遅延損害金の各割合は上記と同じ各割合とすることが合意されていたものと推認することができる。

また、前記イ及びウのとおり、本件貸付け8及び9はいずれも弁済期の定めなくされていること、本件貸付け7が、前記（2）のとおり合意がされた後の、本件貸付け8及び9がされた日と同一の日ころにされたことにかんがみると、本件貸付け7についても、Bと亡Aとの間において、弁済期の定めなくされたものと推認することができる。

カ この点、本件貸付け7ないし10は、亡AのDらに対する各借受金を返済する原資として、Bから亡Aに対して貸し付けられたものであったから（乙イ12）、亡Aの借入先に対する貸金の残高に応じて小分けして金員貸付けをすることには合理性があり、貸金が本件貸付け7ないし10がいずれも同一の時期（同じ日ころ）にされたことをもって、本件貸付け7ないし10が不自然ないし不合理であるとは到底いうことができない。

また、確かに本件貸付け7については借用証書等の書面が作成されてはいないものの、亡AがDらに対して差し入れた借用証書等がBに交付されており（弁論の全趣旨）、前記のとおり、亡AがDらに対して差し入れた借用証書等やCの本人尋問の結果によって、Bが亡Aに対してした本件貸付け7の事実を容易に認めることができる。

そうすると、本件貸付け7について借用証書等の書面が作成されなかったことの一事をもって、本件貸付け7が不自然ないし不合理であるということはできず、本件貸付け7に係る前記アの結論を左右することはできない。

これらのほかに、原告らは、本件貸付け7ないし10の有無につき、るる主張するが、前記アないしエの各結論に照らし、いずれも採用することができない。

キ 以上によれば、平成2年1月8日ころ当時、Bが亡Aに対して貸し付けていた金員は、元本だけで合計1億0880万円に上っていたものであった。

(4) ア 亡AとBとの間の平成3年10月25日付けの各契約書(乙イ18、19)中の亡A作成部分の亡A名下の印影は、平成元年8月18日付け借用証書(乙イ9)中の亡A作成部分の亡A名下の印影と同一であるところ、前記(1)オのとおり、後者の印影は、亡Aの印鑑を押印して顕出されたものであるから、前者の印影も、亡Aの印鑑を押印して顕出されたものと認められる。

証拠(被告代表者C本人(調書4頁))及び弁論の全趣旨によれば、上記平成3年10月25日付けの各契約書(乙イ18、19)中の各亡A作成部分の亡A名下の印影は、亡Aの意思に基づいて顕出されたことが認められるから、上記各作成部分は真正に成立したものであると推定され、他方、この推定を覆すに足りる原告らの主張・立証は存しない。

したがって、上記各契約書に加えて上記証拠(被告代表者C本人(調書4頁))も考慮すると、亡Aは、平成3年10月25日、Bとの間で、下記のとおりの内容の合意をしたことが認められる。

記

(ア) 亡Aは、Bに対し、当時の沖縄県の畑を売買代金1067万円(有

限会社Fに対する亡Aの借入金1000万円及び利息67万円に相当する。)で売り渡す。

亡Aが、平成4年5月25日限り、Bに対し、1317万2302円の金員の弁済を提供し、かつ、売買予約完結の意思表示をしたときは、亡AとBとの間で、亡AがBから上記不動産を買い戻す旨の再売買契約が成立したものとする。

(イ) 亡Aは、Bに対し、当時の沖縄県の畑等を売買代金4905万円(有限会社Fに対する亡Aの売買代金に相当する。)で売り渡す。

亡Aが、平成4年5月25日限り、Bに対し、6049万5000円の金員の弁済を提供し、かつ、売買予約完結の意思表示をしたときは、亡AとBとの間で、亡AがBから上記不動産を買い戻す旨の再売買契約が成立したものとする。

イ 前記アの各不動産売買は、その実質がBの亡Aに対する貸金の担保であって(平成4年5月25日までに弁済すべき金額は合計7366万7302円)、平成3年10月25日当時、Bの亡Aに対する貸金は、前記(1)及び(3)の貸金と合わせて、元本だけで1億8246万7302円に上っていた。

ここで、証拠(被告代表者C本人(調書4頁))及び弁論の全趣旨によれば、この当時、亡Aは、Bに対し、利息の支払いができない経済状態にあったことが認められる。

(5) ア 証拠(被告代表者C本人(調書4頁)、乙イ17)及び弁論の全趣旨によれば、①Cは、平成2年ころのいわゆるバブル崩壊後、不動産価格の値下がり傾向を受けて、亡Aが所有する不動産で、Bの亡Aに対する貸金を弁済してもらうことを検討していたこと、②平成4年ころ、亡AはBに対する貸金の利息の支払いすら怠るようになったので、Cは、亡Aが所有する不動産で、上記貸金を精算しようとするようになったこ

とがそれぞれ認められるところ、上記証拠（被告代表者C本人（調書8、9頁））によれば、③亡Aは、Cとともに、司法書士事務所を訪れ、司法書士ないしCから必要な説明を受けた上で、平成4年1月21日付契約書（乙イ3）中の亡A作成部分に自ら押印したことが認められる。

そうすると、上記契約書中の亡A作成部分の亡Aの印影は、亡Aの意思に基づき、亡Aの印鑑を使用して顕出されたものであるということが出来る。

だとすると、上記亡A作成部分は真正に成立したものと推定され、他方、この推定を覆すに足りる原告らの主張・立証は存しない。

したがって、上記契約書及びCの陳述書（乙イ17）によって、①亡Aが、平成4年5月25日限り、被告Yに対し、1億9541万2927円の金員の弁済を提供し、かつ、売買予約完結の意思表示をしたときは、亡Aと被告Yとの間で、亡Aが被告Yから本件土地建物及び当時の沖縄県の宅地等を買戻す旨の再売買契約が成立したものとすること、②亡Aが上記年月日までに上記売買予約完結の意思表示をしなかったときは、亡Aは被告Yらとの間で、亡Aから被告Yに対する当時の沖縄県の宅地等についての所有権移転登記等が有効であることに確定すること、③上記②の場合には、上記各不動産の売買代金をもって、亡AのBに対する本件貸金1ないし10の弁済に充て、本件貸金1ないし10はいずれも完済されたものとするをそれぞれ合意したことが認められる。

イ 前記（2）のとおり、亡Aは、被告Yに対し、亡AのBに対する貸金の担保の趣旨で、その所有不動産につき所有権移転登記手続きをしたものであったから、前記アの合意は、亡Aとの間で、担保とされた不動産の最終的な買戻し期限を設定するとともに、亡Aが上記期限までに買戻代金たる本件貸金1ないし10の残債務全額の弁済の提供ができなかったときは、上記担保の実行として、本件土地建物等の所有権を確定的に

被告Yに帰属させることで、本件貸金1ないし10の残債務を精算する意義を有するものであったと評価することができる。

ここで、前記アの合意の内容に照らせば、本件貸金1ないし10の平成4年5月25日の時点における元本・利息及び遅延損害金の合計額は、前記アの1億9541万2927円を下らなかったものと推認できる。

ウ（ア）この点、原告らは、平成4年1月21日付け契約書（乙イ3）は、末尾の契約当事者の署名押印部分の甲欄に、被告Yではなく、「農業精算法人有限会社B」との誤った法人名が記載され、かつ同法人の代表者の署名も押印もない不自然な体裁のものである等と主張する（前記第5の1（原告らの主張）（4））。

確かに、上記契約書の末尾の当事者欄には、当事者（甲）として「農業精算法人有限会社B 代表取締役」と記載されているのみで、同法人の代表者の記名ないし署名も押印もされていない。

しかし、上記契約書の冒頭には、契約当事者として、被告Yを「甲」、亡Aを「乙」、Bを「丙」と呼称する旨が記載されているから、上記の当事者欄の記載が誤記であり、上記契約書において、当事者（甲）を被告Yとする趣旨であったことは明らかである。

したがって、上記の当事者欄の不合理的な記載等をもって、前記アの合意がされなかった等ということとはできない。

（イ）また、原告らは、Bは、亡Aに対する貸金の一部につき、本件土地建物等に抵当権や譲渡担保権の設定を受けているところ、Bないし被告YがBの亡Aに対する貸金の担保として、本件土地建物等に重ねて譲渡担保権の設定を受ける必要はない等と主張する（前記第5の1（原告らの主張）（5））。

しかしながら、前記アの合意は最終的な買戻し期限の設定及び本件貸金1ないし10の残債務の精算たる意義を有するものであって、

新たに担保権を設定したものとみることは困難であるし、仮に前記アの合意を新たな担保権の設定とみる余地があるとしても、平成4年ころ当時、亡AはBに対する貸金の利息の支払いすら怠るようになっていたから、Bにおいて、亡Aからさらに担保をとる必要がなかったということはできず、結局、原告らの上記主張を採用することはできない。

(ウ) これらのほかに、原告らは平成4年1月21日付け契約書(乙イ3)の体裁や同契約書に係る合意の不合理性等につき、るる論難するが、いずれも前記ア及びイの結論を左右するに足りるものではない。

(6) ア 平成4年5月25日付け不動産売買契約書(乙イ20)及び同日付け領収証(乙イ21)中の各亡A作成部分の亡A名下の各印影は、平成4年1月21日付け契約書(乙イ3)中の亡A作成部分の亡Aの印影と同一であるから、前二者の印影はそれぞれ亡Aの印鑑を使用して顕出されたことが認められる。

そして、証拠(被告代表者C本人(調書5、10、11頁))及び弁論の全趣旨によれば、平成4年5月25日付け不動産売買契約書(乙イ20)及び同日付け領収証(乙イ21)中の各亡A作成部分の亡A名下の各印影は、いずれも亡Aの意思に基づいて顕出されたことが認められるから、上記各亡A作成部分はいずれも真正に成立したものと推定でき、他方、この推定を左右するに足りる証拠は存しない。

そうすると、Cの本人尋問の結果(被告代表者C本人(調書5、10、11、15頁))、平成4年5月25日付け不動産売買契約書(乙イ20)及び同日付け領収証(乙イ21)によって、亡A及びBは、亡AがBに対する本件貸金1ないし10等の残債務の弁済をしなかったため、平成4年5月25日、前記(5)アの合意の対象となった本件土地建物

等の不動産、前記（４）アの合意の対象となった畑等を、亡AがBに対し、売買代金合計２億６９０８万０２２９円でいったん売り渡し、上記売買代金で亡AのBに対する本件貸金１ないし１０等の残債務を弁済することを合意したこと、亡AはCとの間で、平成４年５月２５日の上記残債務の金額及び精算（弁済）後には亡Aに支払うべき余剰が生じないことを確認したことがそれぞれ認められる。

イ Cの本人尋問の結果（被告代表者C本人（調書１５頁））によれば、平成４年５月２５日当時の前記アの合意の対象となった本件土地建物等の不動産の時価が売買代金額２億６９０８万０２２９円を上回らないことが認められるところ、上記本人尋問の結果（被告代表者C本人（調書５、１１ないし１３、１５頁））及びCの陳述書（乙イ２４）によれば、前記アの合意の対象となった畑については、その後にBないし被告Yに対する所有権移転登記手続きがされず、Bは上記畑等を担保とする貸金については回収ができていないことが認められる。

そうすると、前記アの精算後、精算の対象となるべき不動産がその一部に止まっている前記（５）アの合意の対象となった本件土地建物等の不動産につき、Bが亡Aに対して支払うべき余剰金が生じないことは明らかであり、また前記アのとおり、亡AはCとの間で、精算後に余剰金が生じないことを確認したものであった。

ここで、前記（２）アのCの申出に照らせば、Bと被告Yとの間では、前記アの精算後に、Bが亡Aから譲り受けた本件土地建物等の不動産の所有権を、被告Yに帰属させる旨の合意がされたことを推認できるから、前記アの精算後においては、亡Aは本件土地建物等の不動産の所有権をもはや有せず、被告Yがこれを確定的に有するに至ったものというべきである。

（７）結局、亡Aの相続人たる原告らは、本件土地建物の所有権を有しないから、

その余の点について判断するまでもなく、原告らの本件各請求はいずれも理由がない。

2 結論

以上の次第で、主文のとおり判決する。

那覇地方裁判所民事第2部

裁判官 田邊実