

平成 23 年 6 月 30 日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成●●年(○○)第●●号 所有権移転本登記手続等請求事件

口頭弁論終結日 平成 23 年 5 月 12 日

判		決
原	告	株式会社 X
被	告	株式会社 Y 1
被	告	Y 2 有限会社
被	告	国
被	告	兵庫県
被	告	西宮市

主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第 1 請求

- 1 被告株式会社 Y 1 (以下「被告 Y 1」という。)は、原告に対し、別紙物件目録記載の土地(以下「本件土地」という。)についてされた神戸地方法務局西宮支局平成 20 年 6 月 30 日受付第_____号所有権移転請求権保全仮登記に基づく平成 20 年 8 月 25 日売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ。
- 2 被告 Y 2 有限会社(以下「被告 Y 2」という。)、被告国、被告兵庫県及び被告西宮市は、原告に対し、前項の所有権移転登記手続を承諾せよ。

第 2 事案の概要

本件は、本件土地について、仮登記権利者である原告が、主位的に売買契約、

予備的に仮登記担保契約に基づき、所有権を取得したとして、仮登記義務者である被告Y 1 に対し、仮登記に基づく本登記手続を求めるとともに、登記上の利害関係を有する被告Y 2、被告国、被告兵庫県及び被告西宮市に対し、上記本登記手続についての各承諾を求める事案である。

1 前提事実（当事者間に争いがないか、甲 2、3 により認定）

- （1）本件土地は、平成 20 年 6 月 30 日当時、被告Y 1 の所有であった。
- （2）原告は、同日、本件土地について、所有権移転請求権保全の仮登記（神戸地方法務局西宮支局平成 20 年 6 月 30 日受付第_____号。以下「本件仮登記」という。）をした。
- （3）本件土地について、被告Y 2 名義の根抵当権設定仮登記（同支局同年 9 月 25 日受付第_____号、第_____号）、被告国名義の差押登記（同支局同年 11 月 25 日受付第_____号）、被告兵庫県名義の参加差押登記（同支局同年 12 月 5 日受付第_____号）、被告西宮市名義の参加差押登記（同支局同年 21 年 6 月 5 日受付第_____号）がされている。
- （4）上記（3）の各登記がされた当時、本件土地の所有名義人は、いずれも被告Y 1 であった。

2 争点

- （1）本件の中心的な争点は、原告と被告Y 1 との間で本件土地の売買契約が成立したか否かである。

原告は、「原告と被告Y 1 は、平成 20 年 6 月 30 日、本件土地を代金 2 億 6 0 0 0 万円で売買する契約を成立させる予約完結権を原告に与える旨の予約契約を締結し、これに基づき本件仮登記をした。そして、原告は、同年 8 月 25 日頃、被告Y 1 に対し、上記予約契約に基づいて売買を完結する意思表示をした。」として、この予約完結権の行使によって売買契約が成立した旨主張している。

これに対し、被告らは、本件仮登記は原告が被告Y 1 に貸し付けた 2 億 6

000万円余を担保する目的でされたものであり、原告と被告Y1との間では売買の予約契約も予約完結権の行使による売買契約も成立していない（仮登記担保契約がされたにすぎない。）旨主張して、争っている。

(2) 原告は、予備的に、「本件仮登記が担保目的でされたとしても、原告は、平成20年8月25日頃、予約完結権を行使し、これにより本件土地の所有権を取得した。」旨主張している。

これに対し、被告らは、本件仮登記については、予約完結の意思表示や仮登記担保権の実行通知等の仮登記担保契約に関する法律所定の手続がされていない上、被告国、被告兵庫県及び被告西宮市による差押え又は参加差押えが清算金の支払の債務の弁済前（清算金がないときは、清算期間の経過前）にされているから、本件仮登記に基づく本登記請求をすることはできない旨主張して、争っている。

第3 当裁判所の判断

1 証拠（甲8、乙A8、原告代表者、被告Y1代表者のほか、適宜括弧内に掲げたもの）及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

(1) 被告Y1は、不動産の売買、建築工事の設計・施工・請負、土木工事業等を目的とする会社であるが、平成元年8月30日、本件土地を売買により取得し（同日、所有権移転登記経由）、平成6年8月23日、そのうちの一部（1万5422.55㎡）について開発行為の許可を得た（甲2、3、乙A2）。しかし、その後も工事に着工できずにいたところ、本件土地について、いずれも売買を原因として、被告Y1からA株式会社へ（平成18年5月18日付け）、同社から株式会社Bへ（平成19年10月16日付け）、同社から株式会社C（以下「C」という。）へ（同日付け）、それぞれ所有権移転登記がされるなどした（甲2、3）。

(2) 被告Y1は、平成20年4月1日、本件土地の所有権を主張して、A株式会社、株式会社B及びCに対し、前記各所有権移転登記の抹消登記手続等を

求める訴訟（大阪地方裁判所平成●●年（○○）第●●号）を提起したが、同年6月10日、Cとの間で、訴訟外で、本件土地を2億6000万円で買い受けることなどを内容とする和解を行い、上記訴えを取り下げた（乙A3、4）。同日に締結されたCと被告Y1との間の売買契約によれば、上記代金は、同契約締結時に手付金として3000万円、同月末日限り残金2億3000万円が支払われるものとされていた（乙A5）。

（3）被告Y1は、上記手付金3000万円については、被告Y2から借りて約定どおりCに支払ったが、残金2億3000万円については、本体土地を共同開発する話が進展中であった株式会社D（以下「D」という。）から融資を受けて支払をする予定であった。ところが、前記和解後、Dから、同月末日までには間に合わないが8月末であれば融資可能である旨言われたため、原告（不動産賃貸業等を目的とする会社であるが、その当時は貸金業も営んでいた。）に対し、事情を説明した上で借入れを申し込んだ。

（4）原告代表者及び被告Y1代表者は、同年6月30日、原告の取引金融機関であるE信用組合に集まり、「売買予約契約証書」（甲1）及び「金銭消費貸借契約証書」（乙A1）を取り交わした。同席には、原告の依頼した司法書士であるF（以下「F司法書士」という。）も立ち会った（甲9）。原告代表者は、本件土地の所有名義を原告に移転することには消極的であり、所有権移転登記をしない前提で自己の権利を保全するために必要な方策をF司法書士に相談していたところ、上記「売買予約契約証書」には、被告Y1は原告に本件土地を2億6000万円で売り渡すことを予約し、原告のために所有権移転請求権保全の仮登記手続をすること、原告は同年8月末日までに売買完結の意思表示をすることができることなどが記載されており、上記「金銭消費貸借契約証書」には、原告は被告Y1に対し同年6月30日に弁済期を同年8月末日と定めて2億6083万4000円を貸し渡すことなどが記載されていた。

その上で、原告は、同年6月30日、E信用組合から融資を受けて被告Y1に2億6083万4000円を交付し、被告Y1は、この中からCに前記残代金2億3000万円を支払って本件土地の所有権移転登記を経由した

(甲2, 3。なお、その余の3083万4000円のうち、3000万円は被告Y2に返済し、83万4000円は登記費用等に充てた。)。そして、原告は、同日付けで本件仮登記を経由し、さらに、同日付けで本件土地にY1を債務者とする極度額3億円の根抵当権を設定した(甲2, 3)。

(5) ところが、同年8月末日を過ぎてもDからの融資は受けられなかった。被告Y1代表者は、引き続きDからの融資を待つとともに、原告代表者と協議し、その了解を得て本件土地の転売先を他に探したが、適当な買主を見つけることはできなかった。そして、本件土地については、原告において本登記手続をしないままでいたところ、同年9月25日付けで被告Y2による根抵当権設定仮登記が、同年11月25日付けで被告国による差押登記が、同年12月5日付けで被告兵庫県による参加差押登記が、平成21年6月5日付けで被告西宮市による参加差押登記がされた。

(6) 被告Y1は、上記差押えに係る滞納税の支払等について検討し、本件土地を3億2000万円で売却した場合の各債権者に対する配当額等を記載した「概算資金配当表」(乙E1)を作成した上、同月17日、これを被告西宮市に交付した。これによれば、原告には2億6080万円が配当されることとなっている。なお、原告は、同日付けで、被告Y1に対し、2億6100万円の弁済を受けた場合には、本件土地についての本件仮登記及び根抵当権設定登記(前記(4))を抹消することを承諾する旨の承諾書(乙A7)を差し入れている。

2 (1) 原告は、本件土地につき被告Y1との間で締結したのは売買予約契約であり、これに基づき本件仮登記をした旨主張し、原告代表者はこれに沿う供述(甲8の陳述書を含む。)をする。

(2) しかしながら、原告は、平成20年6月30日、被告Y1との間で、同被告が原告に本件土地を代金2億6000万円で売り渡すことを予約する旨の「売買予約契約証書」(甲1)のほかに、原告が同被告に弁済期を同年8月末日と定めて2億6000万円余を貸し渡す旨の「金銭消費貸借契約証書」(乙A1)を取り交わした上、同日付けで、本件土地に同被告を債務者とする極度額3億円の根抵当権を設定しているのである(前記1

(4))。この点につき、原告代表者は、本件土地の名義変更をしない前提で、できる限りの保全を図ったものである旨供述するが、売買代金を全額支払いながら名義変更をしないということ自体、不合理なことであり、そのような態度は所有権取得の意思(売買の意思)に疑問を生じさせるものというべきである上、一般に、根抵当権は金銭消費貸借契約取引における債務等を保全するために設定されるものであるから、上記供述からは、むしろ本件土地を担保にした金銭消費貸借の意思が強く窺われるところである。

また、被告Y1は、本件土地を取得して開発行為の許可を得たものの、工事に着工できずにいるうちに所有名義を失ったことから、名義人であるCとの間で本件土地を2億6000万円で買い戻す旨合意して、手付金3000万円を支払い、残金2億3000万円については、本件土地を共同で開発することを前提にDから融資を受けて支払う予定であったが、Cへの支払期限までに融資が間に合わない見込みとなったために、急遽、原告に借入れを申し込んだものである(なお、原告は、そのような事情について説明を受けた上で、被告Y1に2億6000万円余を交付している。)から(前記1(1)～(3))、被告Y1において、一方で開発行為をするために原告から借入れをしてまで本件土地を買い戻しながら、他方で共同開発を行う予定もない原告に直ちに同額で転売するなどということは、極めて不合理なことである。

さらに、被告Y1は、本件土地を3億2000万円で売却した場合の各債権者に対する配当額（原告に対する配当額は2億6080万円）を記載した「概算資金配当表」（乙E1）を作成した上、平成21年6月17日付けで、これを被告西宮市に交付しており、原告は、同日付けで、被告Y1に対して、2億6100万円の弁済を受けた場合には、本件土地についての本件仮登記及び上記根抵当権設定登記を抹消することを承諾する旨の承諾者（乙A7）を差し入れている（前記1（6））。これらについても、単なる売買を前提とする説明が困難であるのに対し、仮登記担保を前提とするとごく自然なものといえることができる。

（3）原告は、2億6000万円が貸金であるとすれば、利息の定めがないにもかかわらず、原告は被告Y1に貸し付けるためにわざわざE信用組合から融資を受け、支払利息として1328万円余を負担したことになり、このようなことはあり得ない旨主張する。

しかしながら、「金銭消費貸借契約証書」（乙A1）には「利息は元金に対し年 %の割合とする。」と記載されているにすぎず、利率が零である旨明記されているわけではなく、利率の記載がないからといって当然に利息の定め自体がなかったとまでは解されないところ、被告Y1代表者は、後日協議の上で応分の利息を支払うとの約定であった旨供述しているのであって（被告Y1代表者91～99項、229～236項。乙A8の陳述書も同旨と解される。）、上記供述は、本件仮登記及び前記根抵当権設定登記を抹消するためには原告との協議を避けられないことに照らしても、合理的であるといえることができ、原告と被告Y1の間では利息を生じる旨の合意があったと解するのが相当である。そうすると、原告がE信用組合に対して負担する支払利息は、被告Y1との後日の協議に基づいて具体的に定まる利息によって回収することが見込まれていたというべきであるから、原告の主張は失当である。

また、原告は、被告Y1が、平成20年9月1日付けで、株式会社G（原告と代表者を同じくする別会社）に対し、本件土地の「不動産売渡証書」（甲4）を交付したことからすれば、同被告において本件土地を売る意思を有していたことは明らかである旨主張する。

しかしながら、上記「不動産売渡証書」の作成日付は、不動文字で「平成20年 月 日」と記載された部分に手書きで「9」と「1」が記入されたもので、手書き部分については原告側で後日記入することも可能であって、被告Y1において売主欄に押印した日が上記作成日付のとおりなのか否かは、客観的裏付けがなく不明であるといわざるを得ない。また、F司法書士への登記委任状（甲5）にも、不動文字で「平成20年 月 日付不動産売渡証書記載のとおり所有権移転登記」と記載された部分に手書きで「9」と「1」が、不動文字で「平成20年 月 日」と記載された部分（末尾の日付欄）に手書きで「9」と「2」が記入されているが、その記入がいつされたのかも客観的に明らかでない。この点につき、被告Y1代表者は、上記「不動産売渡証書」等は、いずれも、平成20年6月30日、E信用組合で「売買予約契約証書」（甲1）や「金銭消費貸借契約証書」（乙A1）を取り交わした際に、手書き部分が未記入の書面に押印したものである旨供述しているが（被告Y1代表者239～256項）、上記供述は、同被告の印鑑証明書（甲6）の発行年月日が同月27日であることと整合的である。結局、上記「不動産売渡証書」の被告Y1の押印が同年9月1日にされたと認めるには足りず、むしろ、同年6月30日に上記「金銭消費貸借契約証書」等の書面とともにされたとみる方が自然であって、このことは、本件仮登記が担保目的でされたことを窺わせる事情というべきである。

（4）したがって、原告と被告Y1との間で本件土地につき売買の予約契約が成立したと認めることはできず、本件仮登記は、原告が被告Y1に貸し付

けた2億6000万円余を担保する目的でされた仮登記担保契約に基づくものと認めるのが相当である。

- 3 原告は、本件仮登記が担保目的でされたものであったとしても、平成20年8月25日頃に予約完結権を行使したことにより本件土地の所有権を取得した旨主張しているが、仮登記担保契約に関する法律2条に定める仮登記担保権の実行通知をした事実については何ら主張しないから（原告は、本件においては何ら清算の必要性は存しない旨主張するのみである。）、原告の主張は、それ自体失当である。

第4 結論

以上によれば、原告の請求はいずれも理由がないから、棄却する。

神戸地方裁判所第2民事部

裁判官 木太 伸広

物 件 目 録

1 所 在 西宮市

地 番

地 目 山林

地 積 1 万 9 4 9 1 m²

2 所 在 西宮市

地 番

地 目 山林

地 積 2 9 4 m²