

東京地方裁判所 平成●●年（○○）第●●号 詐害行為取消請求事件

国側当事者・国

令和2年3月19日認容・確定

判 決

原告	国
同代表者法務大臣	三好 雅子
同指定代理人	世良 正治
同	須波 敏之
同	赤羽 洋幸
同	藤井 秀一
同	五月女 浩一
同	塩見 馨
同	前田 純武
同	南雲 正和
同	円谷 稔
被告	Y
同訴訟代理人弁護士	若槻 哲太郎
同	粟野 公一郎

主 文

- 1 株式会社Aと亡Bが、別紙物件目録記載の建物についてした平成29年1月31日付けの売買契約を取り消す。
- 2 被告は、株式会社Aに対し、別紙物件目録記載の建物について、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続をせよ。
- 3 訴訟費用は被告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

主文同旨

第2 事案の概要

- 1 本件は、株式会社A（平成30年9月26日当時の商業登記簿上の本店所在地は東京都新宿区●●。以下「滞納会社」という。）に対して租税債権を有する原告（所轄庁：東京国税局長）が、滞納会社が別紙物件目録記載の建物（以下「本件区分所有建物」という。）を同社の筆頭株主である亡B（平成29年12月●日死亡。以下「亡B」という。）に売却し、亡Bがこの売買契約に基づく滞納会社に対する代金債務と亡Bの滞納会社に対する貸金債権を相殺したことにより、滞納会社は唯一のめぼしい資産を失ったところ、滞納会社及び亡Bはいずれもこのことにより滞納会社の債権者が害されることを認識していた旨主張して、亡Bから相続に

より本件区分所有建物を取得した被告に対し、詐害行為取消権（国税通則法42条、民法424条）に基づき、上記売買契約の取消し及び本件区分所有建物につき真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続をすることを求める事案である。

2 前提事実（当事者間に争いが無い、掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

(1) 滞納会社は、不動産の売買、賃貸、管理、保有並びに運用等を目的として平成26年4月●日に設立された株式会社である。

滞納会社の代表取締役は、C（以下「C」という。）である。

滞納会社の設立当時における株式数及び出資金額は、発行済株式600株・出資金額3000万円のうち、Cが20株100万円、Dが20株100万円、Eが40株200万円、亡Bが520株2600万円であった。（甲3）

被告は、本件区分所有建物の登記名義人である。（甲7の14）

(2) 滞納会社は、平成26年7月4日、取締役会において、世田谷区●●、●●、●●所在の敷地権付き区分所有建物のうち20戸（家屋番号：●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●●、●● [本件区分所有建物]、●●、●●、●●、●●、●●及び●●。以下、これらの区分所有建物を併せて「F20戸」といい、建物全体を「F」という。）につき、株式会社G銀行（以下「訴外銀行」という。）から10億9000万円、亡Bから2億8000万円の融資を受けて購入することを決議した。（甲4）

(3) 滞納会社は、平成26年7月8日、訴外銀行から10億9000万円、亡Bから2億8000万円をそれぞれ借り入れ、同日、H特定目的会社との間で、同社からF20戸を代金12億8600万円で購入する旨の売買契約を締結し、その旨の所有権移転登記を経由した。（甲5、7の1ないし7の20）

(4) 滞納会社及び亡Bは、上記（3）の借入れについて、劣後金銭消費貸借契約書（甲3・21ないし25枚目）を作成した（この金銭消費貸借契約を「本件金銭消費貸借契約」といい、同契約に基づく亡Bの滞納会社に対する貸金債権を「本件貸金債権」という。）。

本件金銭消費貸借契約では、元金の弁済期は平成41年7月末日の一括返済とされ、訴外銀行の滞納会社に対する貸付けに係る債権が完済されていない場合には、弁済期は同債権が完済された日の翌営業日に当然に変更されるものとされていた。（甲3）

また、本件貸金債権について、抵当権等の担保権は設定されなかった。

(5) 滞納会社は、平成27年3月26日、株式会社Iに対し、F20戸のうち1戸（家屋番号：●●）を代金8341万5620円で売却した。（甲7の15、8）

(6) 滞納会社は、Jに対し、F20戸のうち1戸（家屋番号：●●）を代金7670万円で売却した。（甲7の3、9）

(7) 滞納会社は、平成28年9月7日、K株式会社（以下「K社」という。）に対し、F20戸のうち17戸（本件区分所有建物、上記（5）の建物及び上記（6）の建物を除く建物。以下「F17戸」という。）を代金11億1500万円で売却した。ただし、この売買契約では、代金支払期限が平成28年9月16日とされており、売主に代金全額が支払われたときに、F17戸の所有権が売主から買主に移転するものとされている。（甲7の1、7の2、7の4ないし7の13、7の16ないし7の20、10）

なお、本件区分所有建物については、個人の顧客から購入希望が入っていたため、K社

に売却する物件から外れ、平成28年9月に別途売却される予定であったが、当該顧客がローンを組めなくなり、同月になってキャンセルになったという経緯から、K社には売却されなかった。(甲3)

(8) 滞納会社は、平成28年9月16日、上記(7)の売却代金の支払を受け、これを原資として、訴外銀行に対し、残債務8億8589円を弁済期前に完済するとともに、亡Bに対し、本件貸金債権の元本2億8000万円のうち2億円を弁済期前に弁済した。(甲11)

(9) 滞納会社は、亡Bから依頼を受けて、平成29年1月31日、亡Bとの間で、亡Bに対し、本件区分所有建物を代金8000万円で売却する旨の売買契約を締結し(以下「本件売買」という。)、その旨の所有権移転登記を経由した上、本件売買の代金債権と本件貸金債権の残額を対当額において相殺した(以下、この相殺を「本件相殺」という。)(甲3、7の14、12、13)

(10) 亡Bは、平成29年4月28日までに、亡Bが所有する滞納会社の全持ち株をCに売却した。(甲3、14)

(11) 滞納会社は、平成29年5月31日、四谷税務署長に対し、平成28年4月1日から平成29年3月31日までを課税期間(以下「本件課税期間」という。)とする消費税及び地方交付税の確定申告を行った。(甲16)

滞納会社は、平成29年6月14日、四谷税務署長に対し、上記確定申告につき修正申告を行った。(甲17)

(12) 亡Bは、平成29年12月●日に死亡した。(甲15)

被告は、相続により本件区分所有建物を取得し、平成30年3月20日、同建物について、平成29年12月●日相続を原因として、所有権移転登記を経由した。(甲7の14)

(13) 原告は、滞納会社に対し、平成30年11月29日時点において、別紙租税債権目録記載のとおり、納期限を超過した合計4427万8760円の租税債権(以下「本件租税債権」という。)を有していた。(甲2)

3 争点

(1) 本件租税債権が詐害行為取消権の被保全債権となるか否か

(2) 本件売買が滞納会社の債権者を害するものであるか否か

(3) 本件売買当時、亡Bにおいて本件売買が滞納会社の債権者を害することを知っていたか否か

4 争点に関する当事者の主張

(1) 争点(1)(本件租税債権が詐害行為取消権の被保全債権となるか否か)

ア 原告の主張

詐害行為の当時、既に債権成立の基礎となる事実が発生し、近い将来においてその成立が高度の蓋然性をもって見込まれる場合において、その見込みどおり債権が成立したときは、当該債権は詐害行為の被保全債権になると解すべきである。

本件租税債権に係る納税義務は、滞納会社が本件課税期間において個々の課税資産の譲渡等をしたときに成立し、滞納会社が、平成29年5月31日に四谷税務署長に対して行った確定申告及び同年6月14日に同税務署長に対して行った修正申告により確定した。

本件課税期間における滞納会社の課税売上額は5億7289万8413円であるところ、

そのうちF 1 7 戸の売却に係るもので既に5億3 2 0 4 万 2 9 3 7 円を計上していた。さらに、本件課税期間に係る滞納会社の損益計算書には、賃貸料収入1 1 5 万 3 2 3 3 円、その他付帯収入3 5 万 9 8 5 5 円及び仲介手数料収入9 3 4 万 2 4 0 1 円が記載されているところ、これらは賃貸料収入のうち3 万 2 7 4 1 円を除きいずれも本件課税期間に係る滞納会社の課税売上額に含まれるものであり、かつ、本件売買より前に発生したものである。また、上記3 万 2 7 4 1 円は、平成2 9 年1 月3 1 日に收受された本件区分所有建物に係る駐車場代及び駐車場代の前受金であり、同月以前から支払われていたものである。このように、本件課税期間に係る課税売上のうち、3 0 0 3 万 2 7 4 1 円（本件売買に係る課税売上額は3 0 0 0 万円及び上記3 万 2 7 4 1 円の合計額）は、本件売買によって生じたか、本件売買と同日に生じたものであり、その余は本件売買よりも前に生じたものであって、これらについては、いずれも対応する消費税の発生・累積が見込まれていたといえる。

したがって、本件租税債権は、その全額について、本件売買時に既に債権成立の基礎となる事実が発生し、近い将来においてその成立が高度の蓋然性をもって見込まれ、かつ、その見込みどおり債権が確定したものであるから、詐害行為取消権の被保全債権となる。

イ 被告の主張

本件貸金債権は、遅くとも平成2 8 年1 0 月末日の経過により期限の利益を喪失しており、亡Bは、本件売買及び本件相殺により、履行期の到来した債権について返済を受けたにすぎない。

他方で、本件租税債権は、本件売買時には成立の蓋然性があるのみで、同債権の法定納期限は平成2 9 年5 月3 1 日及び同年6 月1 4 日であった。そして、これらの納期限は、亡Bの債権に係る期限の利益喪失日である平成2 8 年1 0 月末日から約7 か月後、本件売買から約4 か月後であり、このように納期限も到来していない本件租税債権のために、既に確定的に発生し、履行期も到来している本件貸金債権への返済を取り消すことなど許されない。

(2) 争点 (2) (本件売買が滞納会社の債権者を害するものであるか否か)

ア 原告の主張

(ア) 滞納会社は、平成2 8 年3 月3 1 日時点において、純資産の部の合計額が3 0 8 1 万 0 3 7 0 円であり、債務超過の状態ではなかったが、平成2 8 年9 月7 日にF 1 7 戸を売却したことにより、6 0 5 0 万円の損失を計上し、保有するめぼしい資産は本件区分所有建物のみとなっていた。

そして、滞納会社が、本件区分所有建物について、その売買代金債権をもって一般債権者に過ぎない亡Bの本件貸金債権と相殺する目的で、本件売買及び本件相殺を行った結果、滞納会社は、同建物を手放す一方でこれに見合う対価を一切得られず、これにより、原告は、本件租税債権を徴収することができなくなった。

したがって、本件売買は、原告を含む滞納会社の債権者を害するものであった。

(イ) Cは、F 1 7 戸の売却実行前の平成2 8 年8 月までに、「L」と題する書面（以下「本件書面1」という。甲3・2 6 枚目）を作成した。本件書面には、F 1 7 戸の売却が実行された場合、平成2 9 年5 月末に消費税4 2 5 0 万円を納税しなければならないこと、これによって損益計算書上で6 0 5 0 万円の損失が発生することが記載されてい

た。

また、滞納会社の取締役であるM（以下「M」という。）は、平成28年8月12日、F17戸を売却した場合、平成29年5月末に消費税4250万円の発生が見込まれ、さらに本件区分所有建物を売却して本件貸金債権を返済したときは、仲介手数料を4000万円稼がなければ、上記消費税の納付ができない旨を記載した「F売却について」と題する書面（以下「本件書面2」という。甲3・28及び29枚目、甲12・14及び15枚目）を電子メールに添付して、亡B及びCに送信した。

Cは、上記事実に加えて、平成28年9月から平成29年3月までの6か月分の事務所の維持経費420万円を差し引いたキャッシュフローの残額が340万3001円になることが見込まれ、納税資金が不足することを認識していたにもかかわらず、一般債権者である亡Bの依頼に従い、本件売買の代金債権をもって本件貸金債権との相殺を行う目的で、本件売買を実行したものであるから、本件売買が原告を含む滞納会社の債権者を害する結果となることを十分認識していたというべきである。

(ウ) 上記(ア)及び(イ)の事情によれば、本件売買は、滞納会社の債権者を害する行為に当たる。

イ 被告の主張

(ア) 原告は、本件売買が詐害行為に該当する旨主張してその取消しを求めるものであるが、債権者への不動産の売買が詐害行為取消しの対象となるのは、債務者が当該債権者と通謀し、他の債権者を害する意思をもって売買を実行した場合に限られるというべきである。

しかるところ、滞納会社は、Fの案件が身の丈に合わない負担案件になっており、保有すれば保有するほど負担が増大するという状況になっていたことから、同案件をクローズする一環として本件売買を行ったものであり、通謀の事実はなく、詐害性はない。また、本件区分所有建物は、個人の顧客から買付証明が入り、K社との売却交渉から除外されたが、その後当該顧客の都合により売買がキャンセルされたため、亡Bが購入することとしたものであり、滞納会社は、想定外の事情により、キャンセルとなった物件を亡Bに売却したにすぎない。このような本件売買の経緯に照らすと、本件売買は、詐害行為と認定されるような取引では全くない。

本件区分所有建物は、個人の顧客からの購入希望がキャンセルされたという偶然的な事情により、K社への売却対象から除外されたものであり、このような事情がなければ、K社への売却対象に当然含まれるべきものであった。また、個人の顧客への売却がK社への売却に先立って行われていれば、F17戸の売却に伴う消費税の納付可能性という問題は生じ得なかった。かかる偶然的な事情を理由として、私人間の商取引を取り消すべきではない。

(イ) 他方で、本件租税債権の納期限は、亡Bの債権に係る期限の利益喪失日である平成28年10月末日から約7か月後、本件売買から約4か月後であり、滞納会社が、このように納期限も到来していない本件租税債権の成立に先立って、本件売買を実行し、本件相殺により本件貸金債権の返済を行ったことは何ら不合理ではない。

亡Bは、履行期の到来した貸付けの返済を受けたにすぎない。他方で、本件売買を取り消すことは、司法が滞納会社の債務不履行を強制することにほかならない。

(ウ) また、Mは、本件売買当時、F 17戸の売却に係る消費税分は仲介で稼げると認識しており、Cともそのような話をしていた。このように、滞納会社は、上記消費税を納付する原資を調達できると認識していたものであり、本件売買について、同社に詐害意思など認められない。

(エ) そもそも滞納会社によるF 20戸の購入は、亡Bの貸付けがあったからこそ実行できたのであり、F 20戸の売却に伴い発生した消費税は、亡Bの貸付けなしには成立し得なかったものである。そうであるにもかかわらず、本件貸金債権への弁済を禁じて本件租税債権への弁済を強制しようとすることは、自己矛盾であり、都合のよい主張であって、認められるべきではない。

本件貸金債権は、本来は抵当権付き債権となつてしかるべき性質の債権であり、租税債権に優先してしかるべき債権である。

(3) 争点(3)(本件売買当時、亡Bにおいて本件売買が滞納会社の債権者を害することを知っていたか否か)

ア 原告の主張

亡Bは、Cから、本件書面1の内容の説明を口頭で受けており、また、Mから、本件書面2の送信を受けていた。さらに、亡Bは、本件売買当時、滞納会社の株式総数の93.3パーセントに当たる560株の株式を保有する筆頭株主であったことからしても、このような滞納会社の経営状況を把握していたといえる。

したがって、亡Bは、本件売買当時、本件売買が滞納会社の債権者を害することを知っていたというべきである。

イ 被告の主張

亡Bは、CやMから本件書面1について報告や説明を受けていない。Mは、亡Bに対し、F 20戸に係る仕入れ原価、売却価格、銀行ローン、亡Bへの弁済をした差額の部分がいくらになるか、時期は先になるが消費税の納付が必要になることについて、おおよその内容を伝えたにとどまり、滞納会社が債務超過に陥り消費税の支払ができなくなるといった報告まではしていない。また、そもそも本件書面1及び同2は、いずれもキャッシュフローに関するものであり、滞納会社の資産及び負債の状況を示したものではないから、これらの書面により、亡Bが滞納会社の当時の資産及び負債の状況を把握することはできない。

さらに、亡Bは、平成28年9月12日付け「A 報告書」と題する書面(以下「本件書面3」という。乙9)により、合計4250万円の手数料収入が入る旨の報告を受けており、本件売買が他の債権者を害することになるなどという認識を持ち得なかった。

以上によれば、本件売買当時、亡Bにおいて本件売買が滞納会社の債権者を害することを知っていたとはいえない。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1)(本件租税債権が詐害行為取消権の被保全債権となるか否か)について

(1) ある債権について、既に債権成立の基礎となる事実が発生し、近い将来においてその成立が高度の蓋然性をもって見込まれるときは、当該債権の成立前であっても、債務者がその成立を見越して当該債権を害する行為に及ぶことが想定されるところ、そのような行為を詐害行為取消の対象から除外する合理的な理由は見当たらないから、そのような行為が詐害行

為の要件を具備する限り、当該債権を非保全債権とする詐害行為としてこれを取り消すことができるものと解するのが相当である。

- (2) これを本件租税債権についてみるに、同債権は、滞納会社が本件課税期間においてに個々の課税資産の譲渡等をしたときに納税義務が成立し（国税通則法15条2項7号、地方税法附則9条の4）、うち4185万8560円については滞納会社が確定申告を行った平成29年5月31日に、うち242万0200円については滞納会社が修正申告を行った同年6月14日に、それぞれ納付すべき税額が確定したものと認められる（国税通則法16条1項1号）。（甲16、17）

そして、本件課税期間における滞納会社の課税売上額は5億7289万8413円であると認められる（甲17）ところ、うち5億3204万2937円の課税売上額は、F17戸の売却に伴って発生したものであることが認められる（甲18）。また、本件課税期間に係る滞納会社の損益計算書（甲20・3枚目）には、賃貸料収入115万3233円、その他付帯収入35万9855円及び仲介手数料収入934万2401円が記載されている（以下、これらの収入を併せて「本件賃貸料等収入」という。）ところ、本件賃貸料等収入は、賃貸料収入のうち3万2741円を除き、いずれも本件売買より前にその原因が発生したものであると認められる（甲25、27）。

そうすると、本件租税債権のうち、少なくとも上記5億3204万2937円の課税売上額及び本件賃貸料等収入のうち上記3万2741円を除く部分の課税売上額に対応する租税債権については、本件売買より前に、既に債権成立の基礎となる事実が発生し、近い将来確定申告により納付すべき税額が確定することが高度の蓋然性をもって見込まれていたと認められる。

したがって、上記租税債権との関係において、本件売買が詐害行為の要件を具備する場合には、本件売買を詐害行為として取り消すことができるものと解すべきである。

2 争点（2）（本件売買が滞納会社の債権者を害するものであるか否か）について

- (1) 後掲の証拠及び弁論の全趣旨によれば、前記前提事実に加えて、以下の事実が認められる。

ア Cは、平成26年2月頃、亡Bとホテルで昼食を共にした際、亡Bに対し、滞納会社の設立について相談を持ち掛け、ビジネスプランを説明したところ、亡Bから支援させてもらいたいとの話があったため、滞納会社を設立することとした。

滞納会社の設立当初のビジネスモデルは、賃貸中の中古マンションを購入し、退去時にリノベーションを行って顧客に販売することにより、利益を生み出すというものであった。

（甲3）

イ Cは、平成26年5月中旬頃、当時の役員が見つめてきたFが滞納会社のビジネスモデルに合致する物件であると考え、滞納会社において同物件を購入することとした。

Cは、当初10戸の購入を考えていたが、訴外銀行から、追加融資をするので20戸購入してはどうかと勧められたため、F20戸を購入することとした。

Cは、亡Bに対し、F20戸の資料、事業計画書及び訴外銀行の融資に関する資料を提示した上で、物件の購入及び融資について了解を得た。

（甲3）

ウ 亡Bは、F20戸の購入資金の融資として、滞納会社との間で本件金銭消費貸借契約

を締結する際に、抵当権等の担保権の設定について特に指示や申出をしなかった。(甲3)

エ 亡Bは、滞納会社の経営全般について細かく指示を行うことはなかったが、F20戸の売却に係る進捗状況については強い関心を示していた。Mは、亡Bと20年以上の付き合いがあり、滞納会社の経営について、重要な事項を取捨選択し、亡Bに報告することとしていた。

亡Bは、平成26年9月頃、Cに対し、F20戸の全戸売却を指示した。Cは、滞納会社において考えていた本来のスキームは、入居者が退去した際にリフォームして売却し、利益を得るというものであったため、亡Bの上記指示に戸惑ったが、オーナー(筆頭株主)の指示であったため、やむを得ず売却に向けて動くこととした。

(甲3、12)

オ Cは、平成28年7月16日、亡Bに呼び出され、Nタワーにおいて、Fをどうしたら早期に高値で売れるか等について亡Bと議論し、その際に、亡Bから「更に努力してください。」「17戸一括売却を進める一方で、更に知恵を絞ってください。」などと言われた。(甲3)

カ Cは、遅くとも平成28年8月までに、F17戸を代金11億1500万円で売却した場合における収支等について、平成29年5月に消費税4250万円を納税しなければならないこと、これによって損益計算書上で6050万円の損失が発生することなどが記載された本件書面1を作成した。

Cは、Mに対し、本件書面1を渡したりメールで送信したりして状況を説明していたほか、亡Bに対しても、具体的な金額までは示していないものの、毎週のようにメールで業務報告を行い、同書面の内容を口頭で説明していた。

(甲3)

キ Mは、平成28年8月12日、亡Bに対し、F17戸を代金11億1500万円で売却した場合における収支等について、最終的な残高が340万3001円になり、平成29年5月末に消費税4250万円を支払わなければならない結果、平成28年9月からの半年で仲介手数料を4000万円稼がなければならないことが記載された本件書面2を作成し、同書面を亡B及びCにメールで送信した。(甲3・別添6)

また、Mは、亡Bに対し、F17戸の売却により、時期は先になるが消費税を支払わなければならないこと、その額は4000万円程度であること、上記消費税は仲介手数料収入から納付するつもりであることを口頭で報告した(甲12)

ク 滞納会社は、平成28年9月7日、K社に対し、F17戸を売却し、これにより、滞納会社において保有する不動産は本件区分所有建物のみとなった。(甲12)

ケ Mは、平成28年9月12日付けで本件書面3を作成し、同書面を亡Bに交付した。本件書面3には、「スケジュールが見えている案件」として、4件の具体的な仲介案件の記載があり、その仲介手数料の合計が4250万円(Oマンション:仲介手数料300万円、藤岡市商業施設:仲介手数料500万円、Pマンション:仲介手数料450万円、Qビル:仲介手数料3000万円)であること、そのほかにも複数の仲介案件を取り扱っていたことが記載されている。(乙9)

コ 本件区分所有建物は、個人の顧客から購入希望が入っていたため、K社への売却の対

象物件からは外れ、平成28年9月に別途売却される予定であったが、当該顧客がローンを組めなくなり、同月になって契約がキャンセルされることとなった。

亡Bは、平成28年9月末頃、Mを通じて、Cに対し、本件区分所有建物を亡Bが購入し、売却代金は本件金銭消費貸借契約の残債務8000万円（貸付金額2億8000万円からF17戸の売却代金により返済された2億円を差し引いた残額）と相殺したい旨を申し出た。

滞納会社は、亡Bからの上記申出を受けて、平成29年1月31日、本件売買及び本件相殺を実行した。

本件売買により、滞納会社が保有する不動産はなくなった。

（甲3、11ないし13）

サ 亡Bは、平成29年4月、亡Bが保有していた滞納会社の持株全部を1株当たり1円でCに売却した。（甲32）

(2) 上記(1)で認定したとおり、本件売買が実行された平成29年1月31日当時、滞納会社のみるべき資産は本件区分所有建物のみであった一方で、滞納会社は、F17戸の売却により、平成29年5月に4000万円を超える消費税を支払わなければならないことが見込まれており、Cは、滞納会社の置かれたこのような状況を認識していた。

このような状況の下、滞納会社は、本件区分所有建物の売却による代金債権と本件貸金債権を相殺することにより、特定の債権者である亡Bの有する同債権の満足を得させるため、滞納会社が保有していた唯一の不動産である本件区分所有建物を亡Bに売却したものであり、本件売買及び本件相殺が実行されたことにより、滞納会社は、唯一のめぼしい資産を喪失したものと認められる。そして、F20戸の賃貸管理や売却は、滞納会社の中心的な事業であり、滞納会社の経営はF20戸の賃貸管理や売却に伴う収支に大きく依存する状況にあったと認められるところ、本件売買当時、滞納会社は、既にF20戸のうち本件区分所有建物以外の物件を売却していたことや、滞納会社において、同建物のほかに、F17戸の売却に伴う消費税を納付するだけの資産や収入を得る見込みがあったことをうかがわせる具体的な事情が証拠上認められないことからすると、本件売買及び本件相殺に伴い、滞納会社が本件区分所有建物を喪失したことにより、上記消費税が納付される見込みがなくなったと認められる。また、これらのことからすると、滞納会社の代表取締役であるCは、本件売買及び本件相殺により滞納会社において上記消費税の納付ができなくなることを認識しながら、筆頭株主である亡Bの求めに応じて本件売買を実行したことが認められる。

さらに、上記(1)で認定したとおり、亡Bは、Mから、滞納会社の重要事項について報告を受けていたほか、本件書面1の内容について口頭で報告を受け、本件書面2をメールで受け取っていたことからすると、当時滞納会社が、平成29年5月末にはF17戸の売却に伴う消費税を納付しなければならない状況にあったことや、本件区分所有建物が滞納会社の唯一のめぼしい資産であることを認識していたと認められる。他方で、亡Bにおいて、滞納会社が本件区分所有建物を喪失した後、4000万円を超える上記消費税を納付するだけの収入を得る見込みがあると認識していた事実は証拠上認められないから、亡Bもまた、本件売買及び本件相殺により上記消費税の納付ができなくなることを認識しながら、自身の本件貸金債権の回収を図るために本件売買を実行したものと認められる。

これらのことからすると、本件売買は、原告を含む滞納会社の債権者を害する行為であると認められる。

- (3) これに対して、被告は、債権者への不動産の売買が詐害行為取消しの対象となるのは、債務者が当該債権者と通謀し、他の債権者を害する意思をもって売買を実行した場合に限られると主張する。

しかしながら、一般に、不動産を売却し、費消しやすい金銭に変えることは、通謀がなくても詐害行為になり得ると解されるのであり、債務者と買主との通謀が詐害行為の成立要件になると解することはできない。

また、上記(2)で判示したとおり、本件売買は、本件区分所有建物を売却して金銭を変えるにとどまらず、当初から亡Bの滞納会社に対する本件貸金債権の回収を図る目的で、同債権と代金債権とを相殺することを予定して実行されたものであり、このように、本件売買と本件相殺とを一体として行うことにより、亡Bの債権満足の下、本件区分所有建物を滞納会社の一般財産から亡Bに移転し、滞納会社の唯一のめぼしい資産を喪失させたものであって、本件売買当時、滞納会社も亡Bもそのことを認識していたと解するほかないから、滞納会社と亡Bとの間に通謀があったか否かにかかわらず、本件売買の詐害性を否定することはできないというべきである。

- (4) 被告は、本件売買に詐害性がないとする根拠として、亡Bが本件区分所有建物を取得するに至ったのは、個人の顧客が同建物の購入を希望していたり、当該顧客からキャンセルが入ったという偶然の事情によるものであると主張するが、上記(2)及び(3)で判示したところによれば、上記(1)で認定した事実関係の下、本件売買が詐害行為に該当するものと認められるのであって、本件売買に至る経緯に上記偶然の事情が介在していたことにより、本件売買の詐害性が否定されることにはならない。

したがって、被告の上記主張を採用することはできない。

- (5) また、被告は、本件貸金債権の期限の利益は平成28年10月末日に喪失している一方で、本件売買当時、本件租税債権の納期限は到来していなかったのであるから、弁済期の到来した本件貸金債権の回収を図るべく本件売買を実行したことは詐害行為には該当しない旨主張する。

しかしながら、遅くともF17戸の売却代金が支払われた平成28年9月16日時点において、これに伴う消費税の発生が確実に見込まれており、かかる租税債権の債権者である原告を害する行為について詐害行為が成立することは前記判示のとおりであるから、本件売買当時、上記消費税の納期限が到来していなかったことにより、本件売買の詐害性が否定されることにはならない。

- (6) 被告は、本件売買当時、MはF17戸の売却に伴う消費税は仲介手数料収入により納付することができることと認識しており、滞納会社に詐害意思はなかった旨主張し、これに沿う証拠として、本件書面3を提出する。

しかしながら、本件書面3には、「スケジュールが見えている案件」として4件の具体的な仲介案件の記載があり、その仲介手数料の合計が4250万円であること、そのほかにも複数の仲介案件を取り扱っていたことが記載されているものの、Oマンション以外の物件については、最終の予定として「売買スケジュール確定予定」(藤岡市商業施設)、「借上業者からのマスターリース条件待ち」(Pマンション)、「価格打ち合わせ」(Qビル)との

記載があるにとどまり（乙9）、契約締結までのスケジュールが確定していたとは認め難く、仲介手数料収入を得る見通しが立っていたとは認められない。また、平成29年3月期における仲介手数料収入のうち、平成28年9月以降平成29年1月31日までに計上された売上額は、〇マンションの762万2400円にとどまり（乙5）、本件売買当時、実際に得られた仲介手数料収入は、上記書面に記載された見込みを大きく下回るものであったことが認められる。このような状況の下で、本件売買当時、滞納会社が、平成29年5月末までに4000万円を超える消費税を納付するに足りる仲介手数料収入を得る見込みがあった旨認識していたと認めることは困難であり、そのような認識を裏付ける的確な証拠もない。

したがって、被告の上記主張を採用することはできない。

(7) 被告は、本件売買が詐害行為に該当しない根拠として、亡Bが滞納会社に2億8000万円を貸し付けたからこそ滞納会社はF20戸を購入することができたこと、本件貸金債権は本来抵当権付き債権となつてしかるべき性質のものであったことを主張する。

しかしながら、滞納会社がFの賃貸管理や売却等に伴う消費税を納付することは法令上当然の義務であり、本件貸金債権に係る貸付金が同建物の購入原資とされたことによってもそのことは何ら異ならないのであって、本件貸金債権に対する弁済が、上記消費税の納付に優先されるべき合理的な理由も見当たらない。また、亡Bは、自らの判断において本件貸金債権に抵当権を付さなかったものと認めるほかなく、実際に同債権に抵当権が付されていない以上、同債権を抵当権付き債権と同視して本件売買の詐害性の判断を行うことができないことは明らかである。

したがって、被告の上記主張はいずれも失当であり、採用することができない。

3 争点（3）（本件売買当時、亡Bにおいて本件売買が滞納会社の債権者を害することを知っていたか否か）について

(1) 上記2（2）で判示したとおり、亡Bは、本件売買及び本件相殺により、F17戸の売却に伴う消費税の納付ができなくなることを認識しながら、自身の本件貸金債権の回収を図るために本件売買を実行したものと認められるから、本件売買当時、本件売買が滞納会社の債権者を害することを知っていたと認められる。

(2) これに対して、被告は、本件売買当時、亡Bは滞納会社の資産及び負債の状況を認識していなかった旨主張する。

しかしながら、亡Bが、Mから、滞納会社の重要事項について報告を受けていたほか、本件書面1の内容について口頭で報告を受け、本件書面2をメールで受け取っていたこと、本件売買当時、滞納会社においてF17戸の売却に伴う消費税を納付できる具体的な見通しが立っていなかったことは前記判示のとおりである。被告は、本件書面1及び同2は滞納会社の資産及び負債の状況を示す書面ではないとも主張するが、そもそも滞納会社のビジネスモデルは、賃貸中の中古マンションを購入し、これをリノベーションして顧客に販売することにより利益を生み出すというものであり、滞納会社は、かかるビジネスモデルに適した不動産として、F20戸を購入したのであって、同建物のほかに、滞納会社が保有していた不動産はなかったのであるから、当時の滞納会社の経営は、同建物の賃貸管理や売却等に伴う収支に大きく依存する状況にあったといわざるを得ない。このことは、滞納会社の平成28年3月期の貸借対照表に計上されている資産の大部分がF17戸及び本

件区分所有建物に関するものであったことによっても裏付けられる（甲6、19）。そして、亡Bは、滞納会社の株主として、株主総会の議案に係る資料として上記貸借対照表や損益計算書の交付を受けており（甲32）、本件書面1及び同2の内容も認識していたと認められるから、F17戸の売却により、滞納会社が債務超過の状態に陥ることや、唯一の不動産である本件区分所有建物につき本件売買及び本件相殺を行うことにより、滞納会社において消費税を納付する見通しが立たなくなることを認識していたものと認められる。

Mは、F17戸の売却に伴う消費税は仲介手数料によって納付するつもりであり、その見込みもあることは亡Bに説明していたと述べるが（甲12、乙22）、上記2（6）で判示したとおり、本件書面3に記載された仲介案件のうち一部（Oマンション）を除いては、契約締結までのスケジュールが確定していたとはいえず、仲介手数料収入を得る具体的な見通しは立っていなかったことに加えて、平成28年9月以降平成29年1月31日までに実際に得られた仲介手数料収入が本件書面3に記載された見込みを大きく下回るものであったことからすると、亡Bが、Mの説明に基づき、本件売買当時においてもなお、滞納会社が4000万円を超える上記消費税を納付できるものと認識していたとは考え難い。

したがって、被告の上記主張を採用することはできず、そのほかに、上記（1）の認定を覆すに足りる証拠はない。

4 結論

以上によれば、本件売買は詐害行為の要件を全て満たすから、滞納会社の債権者である原告は、詐害行為取消権に基づき、亡Bから相続により本件区分所有建物を承継した被告に対し、本件売買の取消し及び同建物につき滞納会社への所有権移転登記手続を求めることができる。

よって、原告の請求は理由があるからこれを認容することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第45部

裁判官 川崎 慎介

別紙 省略