

東京高等裁判所 令和●●年（○○）第●●号 債権者代位による所有権移転登記手続請求控訴事件

国側当事者・国

令和2年12月17日棄却・確定

（第一審・東京地方裁判所立川支部、平成●●年（○○）第●●号、令和2年2月27日判決、本資料・徴収関係判決平成31年（令和元年）判決分（順号2020-5））

判 決

控訴人	有限会社Y
同代表者取締役	A
同訴訟代理人弁護士	内田 清人
同	大塚 健一
被控訴人	国
同代表者法務大臣	上川 陽子
同指定代理人	河村 浩幸
同	須波 敏之
同	茂泉 尚子
同	五月女 浩一
同	日置 和広

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人の請求を棄却する。

第2 事案の概要

- 1 本件は、被控訴人が、Cに対して原判決別紙租税債権目録記載の租税債権（以下「本件租税債権」という。）を有しており、Cは無資力であるところ、Cは原判決別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有権を有しているにもかかわらず、本件建物について控訴人名義の所有権保存登記がされていると主張して、控訴人に対し、Cに代位して、所有権に基づき、本件建物について所有権移転登記手続を求める事案である。

原審は被控訴人の請求を認容し、控訴人が控訴した。

- 2 前提事実並びに争点及びこれに関する当事者の主張は、次のとおり補正し、次項に当審における控訴人の補充主張を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」第2の2及び3に記載の

とおりであるから、これを引用する。

- (1) 原判決2頁25・26行目の「以下」から同行目の「いう。」までを「本件租税債権」と改める。
- (2) 同3頁25行目の「被保全債権」を「被保全権利」と改める。
- (3) 同5頁2行目の「担保を取る」を「担保権を設定する」と改める。
- (4) 同5頁11行目の「覚書(」の次に「甲22別添2の書面。」を加える。
- (5) 同5頁19行目の「被告は、」を「控訴人は、仮にFが本件建物をCに引き渡したとしても、Fは本件建物の所有権を留保していたところ、」と、同頁21行目の「合意した」を「合意し、その結果、本件建物の所有権はFから控訴人に移転した」とそれぞれ改める。
- (6) 同6頁19行目末尾の次に「また、Fは、本件建物の表題登記手続に必要な請負人の引渡証明書、建築確認関係書類、請負人の印鑑登録証明書等の書類を、本件建物の鍵と同時に引き渡していないが、これは、Fが、Cにおいて本件建物の表題登記及び所有権保存登記の申請をすることができないように登記申請に必要な書類の引渡しを先延ばしにして所有権留保の実効性を確保しようとしたためである。」を加える。
- (7) 同7頁5行目の「Cが」から同行目の「しても」までを「Fが本件建物をCに引き渡したとしても、Fは本件建物の所有権を留保していたところ」と改め、同頁6行目の「28日、」の次に「Gが本件書面を作成し、もって」を加える。
- (8) 同7頁15行目末尾の次に改行の上、以下を加える。

「 以上の各合意の結果、本件建物の所有権はFから直接控訴人に移転したのであり、Cが本件建物の所有権を取得したことはない。

(エ) 仮に、本件書面の作成がGの権限の範囲外であったとしても、Gは、本件工事請負契約の締結ないし代金の回収に関する交渉の一切についてFから対応に当たるよう命ぜられており、現にCとの間で上記事項の対応を一貫して続けてきたから、基本代理権がある。また、本件書面は、Fの中高層営業所長という役職名の下に作成されたものであり、CにはGに本件書面作成の代理権があったと信ずるべき正当な理由があるから、民法110条により、本件書面に関する合意(代理行為)の法的効果はFに帰属する。」

3 当審における控訴人の補充主張

- (1) 争点(1)(Cによる本件建物の所有権取得の有無)について

ア Fの回答書について

被控訴人は、Fの回答書(甲20)に、本件建物の引渡しの相手はCであり、Fは同引渡しの際、所有権留保をしたことがない旨記載されていることをもって、Fが所有権留保をせずにCに本件建物を引き渡したと主張する。

しかし、同回答書は平成25年に作成されており、作成者は平成12年当時の事情は何も知らないはずである。また、同回答書の文面から明らかなおおりに、同回答書の回答内容は、作成者の推察を述べたにすぎないし、所有権留保がないとする理由は何ら記載されていない。

このような回答書を根拠に、Fの所有権留保の不存在を認定することはできない。

イ Gの証言について

被控訴人は、証人Gが、早期に1階を賃借してF多摩支店町田出張所を開設する必要が

あり、テナントを入居させることで回収を図ることも考えられた旨証言したことを、所有権留保の不存在の根拠と主張する。

しかし、上記証言内容は、本件建物を早期に引き渡す理由にはなっても、その引渡しの際に所有権留保をしないことの理由にはならない。本件建物を早期に引き渡しつつ本件工事請負代金債権の支払を担保するためには、所有権留保が直截かつ実効性のある担保措置であった。

また、Gは、平成14年4月4日付けの本件公正証書（甲22別添1）を作成する頃まで本件建物の登記に必要な書類の引渡しを留保しており、その旨の証人Gの証言も存在するが、この事実は、Fが所有権を留保していたからであると考えないと整合性がない。

加えて、Fは、本件工事が終わった翌月から、毎月のように請負代金の回収を進めるようにGに指示していたというのであるから、Gの証言するテナントの入居による債権回収には実効性がないと認識していたのであり、これに反するGの証言は信用性がない。

ウ 本件書面について

本件書面（乙1）に、「発注者名を変更する」として本件工事請負契約上の注文者の地位の変更が記載されているのは、本件建物の所有権をFが留保し、変更後の注文者である控訴人にその所有権を移転させるためである。

また、本件書面はGがCにいわれてやむなく作成した文書であるという事情は、本件書面がFの意思を表示したものではないと解する根拠とはならない。

さらに、本件書面に記載された文章は、「Cとの発注者名を、神聖なる有限会社Yに残金決裁時（平成13年9月30日予定）変更する事を確認致しました。」というものであり、「別途所定の手続をとることで注文者の地位を移転する」とは記載されていないのであるから、同文書を素直に読めば、注文者の地位を移転する意思表示と理解すべきである。

（2）争点（2）（Cから控訴人に対する本件建物の譲渡の有無）について

ア 控訴人代表者の供述等について

控訴人代表者であるA（以下「A」という。）は、一貫して、控訴人が本件工事請負代金を支払えば本件建物の所有権を取得することができるかと認識している。また、Aからの聴取書（甲4）では、控訴人の主張する平成13年8月28日の負担付き贈与の有無については何ら確認されておらず、同聴取書は、同贈与を否定する根拠にならない。

また、Aが平成19年12月以降にCに対し本件建物の所有権移転登記手続を求めなかったのは、登記が困難である旨のO弁護士の助言によるものである（乙11・3頁）。

イ 本件工事請負代金2941万4201円の支払について

本件工事請負代金の平成19年12月3日当時の残額である2941万4201円は、控訴人が支払ったものであり、Cが控訴人から弁済として受領した3000万円の中から支払ったものではない。

すなわち、現実には、控訴人は、同日、上記2941万4201円を支払ったものの、同日の総勘定元帳には記載がないが、これは、当時の担当税理士が、「来期に載せるからいいじゃないの」と言ってそのままにした結果である。そして、控訴人の総勘定元帳の平成20年6月1日の部分には、Fに対して2941万4201円が支払われ、同日に、

控訴人がAから同じ額を借り入れた旨が記載されており（乙15）、これが、同税理士がつじつま合わせのために行った会計処理である。

これに対し、控訴人の総勘定元帳には、同日以前から、Fに対する長期借入金名目で本件工事請負代金に相当する額が計上されていたのであるから、仮にCからFに本件工事請負代金残額全部が弁済されていたのであれば、同日に上記長期借入金は支払済みとの会計処理がなされなければならないはずなのに、現実には、そのような処理はされていない（乙16）。よって、被控訴人の主張は証拠と矛盾する。

第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所も、被控訴人の本件請求は理由があると判断する。その理由は、次のとおり補正し、次項に当審における控訴人の補充主張に対する判断を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」第3の1ないし4に記載のとおりであるから、これを引用する。

（原判決の補正）

- （1）原判決8頁26行目の「本件建物を3階建てにし」を「Cが駐車場としている場所に3階建て建物を建てて」と改める。
- （2）同9頁14行目の「底地の」を「敷地の」と改める。
- （3）同9頁17行目の「底地の」を「上記敷地の」と改める。
- （4）同11頁1行目の「本件覚書」を「本件書面」と改める。
- （5）同11頁2行目の「被告は、」を次のとおり改める。

「 F、C及び控訴人は、平成14年4月4日、本件公正証書（甲22別添1）を作成した。なお、C及びAは、本件公正証書を作成する際、公証人役場に出頭した。本件公正証書には、次の条項がある。

「第1条 債権者F株式会社（支配人P、以下甲という）と債務者C（以下乙という）及び連帯保証人有限会社Y（以下丙という）は、甲と当事者外Dとの間で契約した平成11年12月27日付工事請負契約に基づく債務を乙が相続したことにより、乙が甲に対して、本日（平成14年4月4日）現在金9227万6701円の債務があることを承認したことを確認する。

第2条 甲及び乙は、乙の甲に対する前条の債務（以下「本債務」という。）を準金銭消費貸借の目的とすることに同意し、乙は次の要領により弁済することを約した。

1 弁済期限及び弁済方法

平成14年4月から本債務完済に至るまで、毎月末日限り金90万円とし、甲の乙への支払家賃分（末尾表示物件番号1）を差引いた金額を左記口座に振込み支払うものとする。（中略）

第3条 乙は、本債務の弁済に充てるために末尾表示物件の賃料を充当することができる。

第4条 丙は、本債務について乙の連帯保証人として、その責を負うものとする。（以下略）」

本件公正証書には、上記のほか、期限の利益の喪失及び強制執行の認諾についての条項があるが、本件建物の所有権がFに留保されていることを前提とする条項や、控訴人が上記債務を完済したときは本件建物の所有権を控訴人に移転する旨の条項はない。

その後、控訴人は、毎月の弁済額90万円からFがCに支払う家賃分を差し引いた金額につき、」

(6) 同11頁14行目冒頭から同12頁2行目末尾までを次のとおり改める。

「(11) 控訴人は、平成25年4月18日に当局から税務調査を受けるなどした結果、当局が未登記の本件建物をCに対する滞納処分として差し押さえようとしていたことを知り、遅くとも同年6月5日までに弁護士に滞納処分の予防等を相談し、さらにQ土地家屋調査士に委任して、同年8月16日、本件建物について、表題部所有者を控訴人として、建物表題登記の申請をし、その登記がされ、さらに、同月21日、控訴人を登記名義人として、所有権保存登記がされた。(甲4、6、7、16)」

(7) 同12頁14行目の「ア」を削る。

(8) 同13頁4行目冒頭から同頁10行目末尾までを削る。

(9) 同13頁24行目の「する。」から同14頁1行目末尾までを「し、G作成の陳述書(甲32)によれば、FがCに対して本件建物を引き渡した平成12年7月の時点では、本件工事請負代金の完済のめどはなかったことが認められ、証拠(甲7、30、31)によれば、本件建物及びその敷地には、本件工事請負代金に係る債権を被担保債権とする抵当権が設定されたことはないことが認められる。」と改める。

(10) 同14頁2行目の「しかしながら、」の次に「FがCに対して本件建物を引き渡した際に、その所有権の移転を留保する合意があったことを裏付ける的確な証拠はなく、」を加える。

(11) 同14頁11行目冒頭から同頁13行目末尾までを次のとおり改める。

「加えて、平成14年4月に作成された本件公正証書にも、本件建物の所有権がFに留保されていることを前提とする条項はないことは前記認定のとおりである。

また、請負人が請負代金の支払を受けるめどがないという理由によって、当事者間に特約もないのに、一方的に、目的物の引渡時にその所有権の移転を留保することができるものとも解されず、Fが、建物表題登記の申請に必要な引渡証明書等の書類の交付について、平成14年4月に本件公正証書の作成がされるまで応じなかった(証人G)という事情があるとしても、このことをもって、FとCとの間で、本件建物に係る所有権留保についての合意があったことが裏付けられるともいえない。

以上の事情に照らし、Fが本件建物をCに引き渡した際に、その所有権を留保したものと認めらるに足りない。

(12) 同14頁19行目の「主張する。」を「主張し、本件書面(乙1)には、Fが、Cとの発注者名を平成13年9月30日に予定される残金決済時に控訴人に変更することを確認する旨の記載があり、控訴人代表者尋問の結果中には、Aは本件工事請負代金を全部払った時点で本件建物は控訴人のものになる旨の説明をCから受けた旨の供述がある。」と改める。

(13) 同15頁1行目の「とどまるものである」を「とどまり、これによって、請負工事代金の完済時に本件工事請負契約上の注文者の地位が当然に控訴人に移転するとの意思を表示したものと認められない」と改める。

(14) 同15頁14行目末尾の次に改行の上、以下を加える。

「控訴人の主張は採用することができない。

エ なお、控訴人は、本件書面の作成がGの権限の範囲外であったとしても、Gには基

本代理権があり、CにはGに本件書面作成の代理権があったと信ずるべき正当な理由があるから、民法110条により、本件書面に関する合意（代理行為）の法的効果はFに帰属する旨主張する。

しかし、本件書面は、これによって、請負工事代金の完済時に本件工事請負契約上の注文者の地位が当然に控訴人に移転するとの意思を表示したものと認められないことは、前示のとおりである。控訴人の主張は採用することができない。」

(15) 同15頁23行目の「主張する。」を「主張し、控訴人代表者尋問の結果及び同人作成の陳述書（乙11、12）中には、Cは、平成13年8月当時、Aに対し、本件建物の建築代金の面倒を見てほしい、代金を支払い終えたら本件建物は控訴人のものになるとの説明をした旨の供述ないし記載がある。」と改める。

(16) 同16頁15行目の「いえるから、」の次に「上記賃料収入が本件工事請負代金の一部弁済の原資であることをもって、」を加える。

2 控訴人の当審における補充主張について

(1) 被控訴人は、Fの回答書（甲20）の作成者は平成12年当時の事情は何も知らないはずであり、回答内容は作成者の推察を述べたにすぎないし、所有権留保がないとする理由は何ら記載されていないから、このような回答書を根拠に、Fの所有権留保の不存在を認定することはできない旨主張する。

しかし、FがCに対して本件建物を引き渡した際に、その所有権の移転を留保する合意があったことを裏付ける的確な証拠はなく、平成14年4月に作成された本件公正証書にも、本件建物の所有権がFに留保されていることを前提とする条項はないことなどの事情に照らし、Fが本件建物をCに引き渡した際に、その所有権を留保したものと認めるに足りないことは、前記1説示のとおりである。上記回答書（甲20）について、控訴人の主張するような事情があるとしても、上記判断を左右するとはいえない。控訴人の主張は採用することができない。

(2) 控訴人は、早期に本件建物の1階を賃借してF多摩支店町田出張所を開設する必要があり、テナントを入居させることで回収を図ることも考えられた旨の証人Gの証言は、本件建物を早期に引き渡す理由にはなっても、その引渡しの際に所有権留保をしないことの原因にはならず、本件建物を早期に引き渡しつつ本件工事請負代金債権の支払を担保するためには、所有権留保が直截かつ実効性のある担保措置であった旨主張する。

しかし、FがCに対して本件建物を引き渡した際に、その所有権の移転を留保する合意があったことを裏付ける的確な証拠はなく、平成14年4月に作成された本件公正証書にも、本件建物の所有権がFに留保されていることを前提とする条項はないこと、請負人が請負代金の支払を受けるめどがないという理由によって、当事者間に特約もないのに、一方的に、目的物の引渡時にその所有権の移転を留保することができるものとも解されないこと、Fが本件建物をCに引き渡した際に、その所有権を留保したものと認めるに足りないことは、前記1説示のとおりである。控訴人の主張する事情は、上記の判断を左右するとはいえない。控訴人の主張は採用することができない。

(3) 控訴人は、Gは本件公正証書を作成する頃まで本件建物の登記に必要な書類の引渡しを留保したが、これは、Fが所有権を留保していたからであると考えないと整合性がない旨主張

する。

しかし、請負人が請負代金の支払を受けるめどがないという理由によって、当事者間に特約もないのに、一方的に、目的物の引渡時にその所有権の移転を留保することができるものとも解されず、Fが、建物表題登記の申請に必要な引渡証明書等の書類の交付について、平成14年4月に本件公正証書の作成がされるまで応じなかったという事情があるとしても、このことをもって、FとCとの間で、本件建物に係る所有権留保についての合意があったことが裏付けられるとはいえないことは、前記1説示のとおりである。控訴人の主張は採用することができない。

(4) 控訴人は、Fが、本件工事が終わった翌月から、毎月のように請負代金の回収を進めるようにGに指示していたというのであるから、Gの証言するテナントの入居による債権回収には実効性がないと認識していた旨主張するけれども、そのことをもって、FとCとの間で、本件建物に係る所有権留保についての合意があったことが裏付けられるとはいえない。控訴人の主張は採用することができない。

(5) 控訴人は、本件書面に、「発注者名を変更する」として本件工事請負契約上の注文者の地位の変更が記載されているのは、本件建物の所有権をFが留保し、変更後の注文者である控訴人にその所有権を移転させるためである旨主張する。

しかし、Fが本件建物をCに引き渡した際に、その所有権を留保したもとは認めるに足りないことは、前記1説示のとおりである。控訴人の主張する事情は、上記判断を左右するとはいえない。控訴人の主張は採用することができない。

(6) 控訴人は、本件書面はGがCにいわれてやむなく作成した文書であるという事情は、本件書面がFの意思を表示したものではないとする根拠とはならない旨、また、本件書面に記載された文章を素直に読めば、注文者の地位を移転する意思表示と理解すべきである旨主張する。

しかし、本件書面は、これによって請負工事代金の完済時に本件工事請負契約上の注文者の地位が当然に控訴人に移転するとの意思を表示したもとは認められないことは、前記1説示のとおりである。控訴人の主張は採用することができない。

(7) 控訴人は、Aが、一貫して、控訴人が本件工事請負代金を支払えば本件建物の所有権を取得できると認識している旨や、Aからの聴取書（甲4）では、控訴人の主張する平成13年8月28日の負担付き贈与の有無については何ら確認されておらず、同聴取書は、同贈与を否定する根拠にならない旨、また、Aが平成19年12月以降に本件建物の所有権移転登記手続をCに対して求めなかったのは、登記が困難である旨の弁護士の助言によるものである旨主張する。

しかし、控訴人主張に係る負担付贈与契約を証する客観的な証拠は存しないこと、控訴人代表者は、Cから、本件工事請負代金を全額支払えば本件建物は被告のものになると言われたが、代金全額が支払われた平成19年12月以降、Cに対して本件建物の所有権を移転する手続を求めたことはない旨の供述をし、Cと控訴人との間において、本件建物の所有権を移転する合意がなされたとは認め難いことは、前記1説示のとおりである。控訴人の主張する事情は、上記の判断を左右するとはいえない。控訴人の主張は採用することができない。

(8) 控訴人は、本件工事請負代金の平成19年12月3日当時の残額である2941万4201円は、控訴人が支払ったものであり、同日の総勘定元帳にその記載がないのは、当時の担当税理士が、「来期に載せるからいいじゃないの」と言ってそのままにした結果である旨、及び控訴人の総勘定元帳の平成20年6月1日の部分には、Fに対して2941万4201円が支払われ、同日に、控訴人がAから同じ額を借り入れた旨が記載されており、これが、税理士がFへの支払を「来期に載せる」と説明したつじつま合わせのために行った会計処理である旨主張する。

しかし、控訴人はCに対し3000万円の返済をしたことはなく、Cの控訴人宛の3000万円の受領を証する領収証は、Cから渡され、そのまま控訴人が使用していたスクラップブックに綴ったにすぎず、Fに対する2941万4201円の支払について、控訴人の勘定元帳に記載のない理由は、顧問税理士から来期に載せるからいいと言われたという控訴人代表者の供述は、実際に返済していないにもかかわらず、Cから受け取った領収証を綴ること自体不自然であり、税理士が合理的な理由もないままに実際の支払時期と異なる決算期に支払を計上すると述べること自体不合理であって、いずれも容易に採用することができないことは、前記1説示のとおりである。控訴人の24期（平成20年6月ないし平成21年5月）の総勘定元帳（乙15）によれば、同総勘定元帳の平成20年6月1日の部分には、Fに対して現金で2941万4201円が支払われた旨のみならず、控訴人がAから同じ額を現金で借り入れた旨の記載もあるが、単に、Fに対する長期借入金を真実控訴人が弁済し、その会計処理を「来期に載せる」ための処理であれば、このようなAからの借入れまで記載する必要はなく、この点においても不自然な点があり、上記総勘定元帳の記載がつじつま合わせのための記載であるとはいえない。控訴人の主張は採用することができない。

(9) 控訴人は、控訴人の総勘定元帳には、以前から、Fに対する長期借入金名目で本件工事請負代金相当額が計上されていたのであるから、CがFに本件工事請負代金残額全部を弁済したのであれば、その弁済の日である平成19年12月3日に上記長期借入金は支払済みとの会計処理がなされなければならないはずなのに、現実には、そのような処理はされていない旨主張し、控訴人の第23期（平成19年6月ないし平成20年5月）の総勘定元帳（乙16）によれば、同総勘定元帳には同日以前からFに対する長期借入金名目で2963万6101円が翌期に繰り越される旨が記載され、同日には上記長期借入金は支払済みとの会計処理はされていなかったこと、控訴人訴訟代理人作成の報告書（乙2）に添付された振込受付書には、控訴人が株式会社R銀行に対し12月3日付け（年は明記されていない。）でFに対する2941万4201円の振込みを依頼する旨の記載があることが認められる。

しかし、証拠（甲25、乙16）によれば、控訴人の総勘定元帳の現金の部及びR銀行の部（甲25）では、控訴人が同日にR銀行の普通預金口座から3000万円を出金し、同額をCに対する借入金返済名目で支払った旨が記載されており、借入金2941万4201円の会計処理は同日にはされなかったことに加え、前記認定事実によれば、Cは同日に控訴人宛てに3000万円の受領を証する領収証を作成交付しているから、本件工事請負代金の同日の残額2963万6101円は、控訴人がCに対して交付した3000万円を原資として弁済されたものと認められ、控訴人が同金員の振込依頼をしていることは、

この認定を左右するとはいえない。控訴人の主張は採用することができない。

3 結論

以上によれば、被控訴人の本件請求を認容した原判決は相当であって、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第14民事部

裁判長裁判官 後藤 博

裁判官 飯畑 勝之

裁判官関述之は、転補につき、署名押印することができない

裁判長裁判官 後藤 博