

マンションの建築工事の注文者から同マンションの敷地を譲り受けた行為が請負人の注文者に対する請負代金債権を違法に侵害する行為に当たらないとされた事例

流通経済大学准教授

近藤優子 Yuko Kondo

最高裁令和5年10月23日判決

【破棄自判】

令和3年(受)第2001号

判時2592号53頁

I 事実の概要

- ① 平成26年3月及び同年7月、株式会社Aは分譲マンション（以下「本件マンション」という。）建設のために、その敷地（以下「本件敷地」という。）を6100万円で購入した。
- ② 平成27年6月、株式会社X（原告・被控訴人・被上告人）はAとの間で本件敷地におけるマンション建築請負契約（以下「本件請負契約」という。）を締結し、建築工事（以下「本件工事」という。）を請け負った。請負代金額10億1500万円の支払時期は、契約後に5000万円（平成27年7月末日）、上棟時に1億5000万円（平成28年6月末日）、工事完了時に8億1500万円（平成28年11月末日）とされた。
- ③ しかし、Aは上棟時に支払うべき中間金をXに支払うことができず、平成29年2月までに支払った額は6017万円にとどまった。
- ④ 平成28年7月、請負代金支払の遅延を受け、Aは本件敷地に極度額6000万円としXを根抵当権者とする根抵当権を設定し、その旨登記し

た。

- ⑤ Xは、Aの代金支払の遅滞が続いたことをうけ、平成29年2月、出来高99.4%の時点で本件工事を中止し、本件マンションを自社管理物件とし、Aの関係者が本件マンションに立ち入ることを禁じた上、Aに対して単独で本件マンションを分譲販売することを止めるように申し入れた。Xはこれ以降、本件マンションの資金管理を自ら行い、本件マンションを分譲販売した上で、本件請負代金を回収することとした。
- ⑥ 他方、Aは本件マンションを分譲ではなく一棟売りするつもりでいた。そして、本件マンションの買主として紹介された者に対して、Aは本件マンションの売買代金として4億円を提示した。Aは、売買代金と請負代金の差額は、Xに損切りさせればよいと考えていた（しかし、結局この売買は行われなかった。）。
- ⑦ 平成29年3月2日、X代理人弁護士がA側と面談したところ、Aの対応が信頼に足るものではないと判断した。Aは、本件マンションの引渡しを受けて引き続き販売させてほしい旨要望したが、Xはこれに応じず、同月22日まではAについて債権者破産を申し立てるという方針を決めた。
- ⑧ Aは、平成29年4月ごろ、本件敷地について登記名義をAからY1有限会社（Y2が代表取締役を務め、ともに被告・控訴人・上告人）に