

ニューヨーク州法における建築請負報酬債権 の担保方法

—わが国における立法論を志向して— (1)

伊室 亜希子

序 論 問題意識

第一部 ニューヨーク州法における建築請負報酬債権の担保方法

第一章 ニューヨーク州のメカニクスリーエン法

第一節 序 説

第二節 要 件

§ 1 要件一般

§ 2 派生原則—下請負人の被担保債権の範囲

第三節 手 続

§ 1 リーエン通知のファイル

§ 2 リーエンの存続期間とその延長 (以上本号)

第四節 効 果 (優先権)

第五節 公共工事契約に基づくリーエン

第二章 信託基金 (trust fund) —メカニクスリーエン法を補充する制度

第三章 ニューヨーク州法のまとめ—カリフォルニア州法との比較をかねて

第二部 日本法への示唆

第一章 ニューヨーク州法とカリフォルニア州法と日本法の比較

第二章 立法論

結 論

序論 問題意識

1 平成五年判決による問題提起

本稿は拙稿「アメリカ合衆国における建築請負報酬債権の担保方法¹⁾」(以下「前稿」という)の続編である。本論に入る前に、前稿のまとめをかねて問題意識をここで再確認し、さらに絞り込んでおきたい。

前稿そして本稿の契機は最判平成五年一〇月一九日(民集四七巻八号五〇六一頁)²⁾(以下、「平成五年判決」という)にある。本判決において注文者、元請負人、下請負人という三当事者の関係する建築請負の場面で問題点が浮き彫りになった。伝統的な理論によると、請負人が材料を提供した場合、引渡がなされるまでは、完成建物又は出来形部分の所有権は原始的にその請負人に属するのが原則である³⁾。この理は下請負人にも妥当する。注文者が元請負人に請負報酬を支払った後に、元請負人が倒産してしまい、そして下請負人が元請負人から請負報酬の支払いを受けていない場合、この理論でいくと、材料を提供して出来形部分を築造した下請負人は所有権を取得することとなり、注文者は出来形部分の所有権を取得するために下請負人に対して二重払いをしなければならない。しかし、本件では注文者と元請負人の間に出来形部分に関する明示の所有権帰属特約があり(注文者帰属)、本判決はその所有権帰属特約の効力を下請負人に及ぼして、下請負人の所有権取得を否定した。ここで問題の核心は、注文者と下請負人のどちらが元請負人の倒産の危険を負担するのか、すなわち注文者が二重払いを強いられるのか、それとも下請負人が請負報酬の支払いを受けられないままとなるのかであった。そして本判決は、結論として、元請負人に請負報酬を支払った注文者を保護する立場をとった。その理由は、「(前略)下請負人は、注文者との関係では、元請負人のいわば履行補助者的立場に立つものにすぎず、注文者のためにする建物建築工事に関して、元請負人と異なる権利関係を主張しうる立場にはない(後略)」というものであった。この「履行補助者的立場」という考え方は既に指摘されているように、法的な説明概念としては不明確であり⁴⁾、この射程を含めてさらなる検討を要する。

そればかりではない。本件と異なり、注文者と元請負人との間に明示の所有権帰属特約がなくとも、注文者が請負報酬債権の大部分を元請負人に支払っていた場合には、注文者の所有権帰属について黙示の特約が認められるなどして、かつその場合に、この「履行補助者的立場」の考え方を採用し、下請負人の所有権が否定されることもありうる⁵。従来の裁判例における注文者保護の姿勢にかんがみると、その方が一貫性をもつ。要するに、所有権帰属の特約を明示的にしようとしまいと、請負報酬債権の大部分を支払いさえしたら、その注文者は下請負人に対して保護され、反面において下請負人はその労苦に報われることなく突き放されるのである。しかしこれでよいのであろうか。材料を提供して工事をした下請負人の建築請負報酬債権の確保をいかにすべきか。下請負人の建築請負報酬債権の担保方法を考案・強化することが必要である。これが平成五年判決の残した大きな課題である⁶。

2 わが国における建築請負報酬債権の担保方法の不備

しかし、この平成五年判決を機に、わが国の建築請負報酬債権の担保方法全体をみると、下請負人の建築請負報酬債権の担保方法だけではなく、そもそも元請負人の建築請負報酬債権の担保方法にも問題があるといえる。前稿で詳しく述べたので⁷、ここでは簡単に繰り返すにとどめる。

注文者原始取得説によると、元請負人は①抵当権の設定、②同時履行の抗弁権、③留置権、④不動産工事の先取特権を利用するといわれている。しかし、欠点を挙げていくと、①抵当権設定に注文者の同意が得られるとは限らない、また先順位の担保権がある場合には劣後する。②同時履行の抗弁権は第三者（建物譲受人）に対抗できない。③留置権に関しては、商人間において双方のために商行為たる建築請負契約において、建築請負報酬を注文者が支払わない場合、元請負人がその占有する

建物の敷地に対し、商事留置権を行使しうるか(商法第521条)が近時問題になっている。そこでは、元請負人の建築請負報酬債権の確保と土地に対する抵当権者との利害対立が困難な問題を生じさせている。そもそも不動産に商事留置権が成立するかも問題となる。沿革上の理由に加えて、登記なくして第三者に対抗できる留置権を、物との牽連性もないのに認めてしまうことは、法的安定性を害するようと思われる。これを肯定しても、注文者が破産した場合に、特別の先取特権となった商事留置権の留置的効力はどうなるか(破産法第93条1項)という問題が次に出てくる⁸。④不動産工事の先取特権は周知のようにほとんど使われていない(しかし、立法措置によって活用できることになると考えるのが本稿である)。

以上にひきかえ、請負人原始取得説では、敷地利用権の問題が解決されなければならないけれども、それには解釈論⁹もさることながら、もっともスッキリした解決は、注文者原始取得説を採用して、同時に他方において、元請負人の報酬債権の担保方法を立法によって充実させることである。

注文者原始取得説を採用する場合にはもとより、請負人原始取得説を採用する場合にしても、黙示の特約を介して注文者原始取得を認める以上は、元請負人の報酬債権の担保方法を考案せざるをえない。こうしてみると、本稿で私が志向する作業は、両説共通に必要なのである。

下請負人には元請負人以上に債権の担保方法がない。①抵当権設定は論外としても、②同時履行の抗弁権は元請負人に対しては主張できるが、注文者に対しては主張できない。③留置権の行使については、下請負人が元請負人の占有補助者であるという理由から、そもそもこれを認めえないとする説もある。④不動産工事の先取特権を下請負人は利用できない。

その他、下請負人についてのみ考えられる方法として⑤転用物訴権、

⑥代理受領、⑦債権者代位権等が考えられる。⑤転用物訴権を肯定しようとする、元請負人の無資力に加え、元請負契約を全体としてみて注文者が対価関係なしに建設工事による利益を受けたかが問題となるが、注文者が元請負人に請負報酬を支払っている場合には注文者が対価関係なしに利益を受けたとはいえないだろう。⑥代理受領も成り立ちうる考えではあるが、債権譲渡ではないので、元請負人が債権者のままである。元請負人が債権を処分したり、差押を受ける場合もある。効力としては甚だ弱い。⑦債権者代位権も注文者が元請負人に請負報酬を支払っていた場合には代位の客体がないので使えない。

また、「担保方法の不備」といえば、元請負人、下請負人の債権についてばかりでなく、より広く、建築工事関係者の債権についてもいえるのであって、これまた放置しえない問題だと私には思えてならない。というのは、建築工事に際して材料を供給した材料供給者の材料代金債権の担保方法にも問題があるからである。最決平成一〇年一月一八日を契機に、建築工事に際して材料を供給した材料供給者が、請負報酬債権に対して動産売買の先取特権に基づく物上代位を行使することができるかという議論が活発になされている¹⁰。しかし、本決定の判示するところによれば、原則として物上代位は否定されることになり、実際これを活用できる材料供給者の数は少ないのではないかと思える。

以上見てみると、これらの問題に対処するには解釈論では限度があり、立法によって解決されなければならないと思う¹¹。そして立法論を試みるにあたっては、建築産業全体にわたる建築請負報酬債権の担保方法につき考える必要がある。とりわけ、注文者、建築不動産上の抵当権者との利益の調整をはからなければならない。

3 アメリカ合衆国における建築請負報酬債権の担保方法

そこで、下請負人、材料供給者を含めた建築産業全体にわたる建築請

早法75巻4号(2000)

負報酬債権の担保方法について、比較的良好に機能しているアメリカ合衆国における建築請負報酬債権の担保方法を詳しく調べ、立法論の示唆を得ることとする。

順序としてはフランス、ドイツについて調べるのが筋である。なんとすれば、いうまでもなくわが民法の母法はこれらの国々のそれだからである。しかしフランス、ドイツの法状況については詳細な紹介がなされており、それによるとどちらも成功しているようではない¹²。故に比較法の対象としてはアメリカ合衆国の制度がよいと思われる。そこで、アメリカ合衆国のメカニクスリーエン (Mechanics' Liens、建築工事の先取特権) を中心とし、それに加えて、それを補充する制度を調べる事とする。

もっとも、アメリカ合衆国のメカニクスリーエンを参考に、わが国の不動産工事の先取特権を改正しようとする提案はすでになされている¹³。しかしながら、それはメカニクスリーエンの紹介を簡潔にスケッチしたにとどまり、それに現時点では、依拠している文献資料が古くなっている。その提案のパイオニアワークとしての価値を尊重することにやぶさかではないけれども、現時点においては「簡略かつ古い」と評価せざるをえない。一口にメカニクスリーエンといっても、建築請負報酬債権の担保方法はその補充する制度も含め、州ごとにかなり異なり、その制度全体でバランスがとられている。従ってメカニクスリーエン全般を紹介するだけでなく、一州の制度全体をみるが必要となる。そのような作業を踏まえたくて、本稿では、不動産工事の先取特権に対する示唆だけでなく、まさに建築請負報酬債権の担保方法というにふさわしい様々な方法を提案するつもりである。

四
六
七

4 メカニクスリーエン法

メカニクスリーエンとは、不動産を改良するさいに履行された労務及

び供給された材料の価値又は代金の支払いについて優先権を確保する目的のために、制定法によって創設された担保権であり、その改良を加えられた不動産（建物及び土地）上に成立するものである。わが国の不動産工事の先取特権に類似する。

メカニクスリーエンはコモンローにもエクイティにもなかった。それは不動産を改良する人々を保護するために創設された制定法上のリーエンであり、全州にそれぞれのメカニクスリーエン法が存する¹⁴。統一法も提案されたが、失敗に終わっている¹⁵。メカニクスリーエンと聞いて、メカニク（Mechanic）すなわち職工を連想すると、誤解を招く可能性がある。今ではリーエン権利者（先取特権者）の範囲は拡大されて、元請負人だけではなく下請負人、材料供給者、建設労働者も含むからである。そのせいかどうか、最近ではメカニクスリーエンではなく、建設リーエン（Construction Lien）と称する制定法をよく見かける¹⁶。こちらの方がわかりやすくてよいかもしれないが、ここでは伝統的な用語であるメカニクスリーエンの方を使うことにする。

5 カリフォルニア州法とニューヨーク州法、後者を調べる理由、実益

このようにメカニクスリーエン法は州の制定法で定められ、全州に存するが、元請負契約と下請負契約の捉え方の違いによって大きく2つの法系に分かれる。前稿ではその一方、元請負契約と下請負契約を独立別個のものと捉えるペンシルヴァニア州法系に属するカリフォルニア州法を主に調べた。本稿では、もう一方、下請負契約を元請負契約から派生したものと捉えるニューヨーク州法系の大本、ニューヨーク州法を調べる。

このような作業を試みることにより、第一にアメリカ合衆国におけるメカニクスリーエン法の全体像を捉えることができる。第二に、平成五

年判決の下請負契約の捉え方からすると、下請負契約を元請負契約から派生したものと捉えるニューヨーク州法の方がより多く示唆を与えてくれるように思われる。第三に、同州法におけるメカニクスリーエンを補充する制度である信託基金(Trust Fund)はユニークな制度であるが、わが国では紹介された例が見当たらない¹⁷。そこでこれを詳しく調べる価値がある。

本稿を通じて私の申したいことをいうなら、ニューヨーク州のメカニクスリーエン法は、前提として下請負契約を元請負契約から派生したものと捉えるため、わが国の平成五年判決の考え方によくなじむ。その点でカリフォルニア州のメカニクスリーエン法よりも示唆的である。それに関連して、元請負人、下請負人、材料供給者らの債権確保を図りつつ、同時に注文者の二重払いの危険が当初からないという点でバランスがとれている。また、ニューヨーク州では、メカニクスリーエン法を補充するものとして信託を用いる。英米法的発想といえればそれまでであるが、建築請負報酬債権の担保方法として信託を用いるというアイデアは、われわれには非常に斬新に響く。解釈論では無理でも、立法論として信託を用いる方法は十分考慮に値すると思う。

6 叙述の順序

第一部ではニューヨーク州法における建築請負報酬債権の担保方法を詳しく紹介したい。これが本稿のメインとなる。まずニューヨーク州のメカニクスリーエン法を紹介し(第一章)、次にそれを補充する信託基金制度を紹介する(第二章)。それを基に、前稿で調べたカリフォルニア州法との比較を行う。第二部では、第一部を踏まえて、第一章で日本法との比較を行い、第二章で現段階での立法提案をする。

念のために一言する。本稿は建築請負報酬債権の担保方法についての解釈論ではなく、立法論を志向するものである。解釈論に限界がある問

題について、いたずらに解釈論を試みたところで、不毛の努力をするだけである。思い切って立法論を模索するのが最上と考える。そして叙述にあたっては、本稿の関心にに基づき、資料の取捨選択を行い、資料に軽重をつけてもいる。これははじめて紹介する制度について、冗長を避け、例えば判例の紹介にしても重要なのは本文に、比較的そうでないものは注にというように振り分けるなど、叙述にメリハリをつけることが理解に資すると考えたからである。90年代の判例など新しい、最近の資料を用いることはもちろんである。それでは、以下、本論に入っていこう。

- 1 NBL622号40頁、624号65頁、625号61頁、628号57頁、629号53頁、630号61頁（1997）
- 2 判時1480号72頁、判タ835号140頁。判例評釈は多数ある。大橋弘・判解40事件、滝沢幸代・判評426号31頁、湯浅道男・ジュリ平成5年度重判解88頁、小林久起・登研556号6頁、吉岡祥充・法時66巻9号94頁、松尾知子・産法28巻2号35頁、鎌田薫・NBL549号69頁、奥田昌道・リマークス1995（上）38頁、坂本武憲・法教164号104頁、同・法協112巻4号553頁、森田宏樹・法教174号セレクト94年27頁、内田勝一・判タ846号84頁、後藤勇・判タ847号4頁、同・判タ882号82頁、丸山絵美子・法学59巻3号123頁等。
- 3 もっとも中村勝美「建築元請負人の倒産と注文者・下請負人の地位」NBL71号6頁（1974）は、請負人帰属説に立ちつつ、出来形部分の所有権は原始的に注文者所有となるとする。
- 4 森田・前掲注（2）。
- 5 鎌田・前掲注（2）72頁以下。松尾・前掲注（2）51頁以下。森田・前掲注（2）。
- 6 大橋・前掲注（2）908頁。松尾・前掲注（2）55頁。
- 7 前稿 NBL622号41頁以下参照。
- 8 最判平成10年7月14日（民集52巻5号1261頁）において、破産宣告後の手形の商事留置権については、留置の効力が肯定されている。金法1521号57頁、金法1527号6頁、金商1057号19頁、判時1663号140頁。判例評釈は山本和彦・金法1535号6頁、弥永真生・金法1556号49頁。
- 9 請負人の敷地利用権についての解釈論による積極的な試みとして、米倉明「建設請負における完成建物の所有権の帰属について」『担保法の研究』235頁（新青出版、1997年）（初出・自由と正義47巻3号、1996年）参照。そこでは請負人の敷地利用権を、民法第388条の法意の援用による法定賃借権と構成する。

- 10 最決平成10年12月18日において「(前略) 請負工事に用いられた動産の売主は原則として、請負人が注文者に対して有する請負代金債権に対して動産売買の先取特権に基づく物上代位権を行使することができない(後略)」とし、本件では「請負代金債権の全部又は一部を右動産の転売による代金債権と同視するに足りる特段の事情」を認めて物上代位権の行使を是認した。金商1061号8頁、金法1540号47頁(1999)。判例評釈としては吉田光碩・金法1552号35頁、仲田哲・金法1556号53頁、下村信江・判タ1004号72頁、菅野佳夫・判タ999号95頁、今尾真・法教226号128頁、佐伯一郎・NBL668号10頁、等がある。
- 11 立法の必要性について、米倉明「特別講義・民法典100年の光と影(2)」法学教室233号58, 64頁(2000)参照。前稿・本稿は、この方向性に沿うものである。
- 12 前稿 NBL622号48頁の文献に加え、わが国の不動産工事の先取特権の母法であるフランス法に関して、下村信江「フランス先取特権制度論(上)」帝塚山法学第3号122頁以下(1999)参照。
- 13 荒井八太郎=織田晃子「不動産工事の先取特権に関する一考察—請負代金の確保について」駒沢大学法学部研究紀要47号24頁以下(1989)他。前稿 NBL622号48頁参照。
- 14 メカニクスリーエンの起源については前稿で触れた。1791年12月19日にメリーランド州で、連邦の首都となるべき都市(ワシントン)の建設を促進するために制定されたのが最初である。それは徐々に広まって、全州がメカニクスリーエン法を制定するに至った。Garrard Glenn, "Mortgages" v. 2 (1943) § 351
- 15 Garrard Glenn・前掲注(14)によれば、1932年に提案された統一法が一州にしか採用されず、失敗に終わった理由は、メカニクスリーエンとモーゲッジの類似性(リーエンはモーゲッジの一種であるとする)より、モーゲッジ統一法の失敗と同じであり、メカニクスリーエンがその地方特有のものであるからとする。
- 16 フロリダ州では1991年改正法において、またニュージャージー州では1994年に改正がなされた際、Mechanics' Lien Law から Construction Lien Law と名称が変わっている。
- 17 海原文雄『英米信託法概論』(有信堂高文社、1998年)36頁が、「工事に対する支払を受領せる工事請負人(contractor)が、下請負人や資材提供者のため受託者となるのも制定法による信託にほかならない。」と、わずか2行で、制定法による信託の例として紹介しているのみである。

第一部 ニューヨーク州法における建築請負報酬債権の担保方法

第一章 ニューヨーク州のメカニクスリーエン法¹⁸

第一節 序 説

前稿のカリフォルニア州法と同様に、メカニクスリーエン法だけではなく、その周辺の制度も踏まえて、建築請負報酬債権の一連の担保方法を紹介する。ニューヨーク州法の二大柱は、(1) メカニクスリーエン法、(2) 信託基金である。その他にはボンド (bond) が利用されるが、前稿で触れたとおりなので、ここではニューヨーク州法に規定のある部分について簡単に触れるにとどめる。

ニューヨーク州では、リーエン法の第2章及び第3章がメカニクスリーエンを規定している。リーエン法全体の定義(第1章)とメカニクスリーエンを補充する制度である信託基金(第3-A章)をあわせて80条近くある。各条の規定が長く、詳細な規定がおかれている。ニューヨーク州での最初の法律は1830年に制定された¹⁹。

(1) のメカニクスリーエン法に関して、前稿で、一般的にメカニクスリーエン法は公共工事には適用されないと述べた。これはメカニクスリーエンが不動産上に成立するものであるため、公共の建物が競売にかけられて、その建物の所期の目的を達成できなくなるのを防ぐという政策的理由に基づくものであった。ところが、ニューヨーク州リーエン法第5条では、公共工事契約に基づくリーエンが定められている。このリーエンは不動産上ではなく金銭上に成立する。その意味で、上記の政策的理由にもかかっているといえる。そして公共工事契約に基づくリーエンは私的工事²⁰に基づくメカニクスリーエンとは区別され、要件、効果、手続を異にする(本章第五節(次号)参照)。

(2)の信託基金に関しては、公共工事と私的工事の両方に適用される。

用語について、所有権者(owner)を注文者と同義で使うこと、改良(improvement)は修理の意味ではなく不動産工事一般を指すことは前稿と同様である(要件のところで詳述する)²¹。また、周知のように、アメリカ合衆国では不動産を土地と建物に分けないこと、すなわち新築建物の所有権は問題にならず、建物は土地と一体になって当然に土地所有権者の所有となることにご留意願いたい。不動産工事の先取特権の「登記」にあたる用語は、前稿のカリフォルニア州ではrecord(登録)という用語が使われていた。そしてわが国における不動産工事の先取特権の登記に対比させるために、前稿ではメカニクスリーエンの「登記」とした。しかし、ニューヨーク州ではメカニクスリーエン通知のfileという用語が使われており、モーゲッジのrecordとは明らかに区別されている。そのため、登記という用語を使うのは避け、不動産工事の先取特権の登記にあたるものとして、本稿では、メカニクスリーエン通知のファイルとすることにした²²。

判例については基本的に本文中で紹介し、重要度の低いものは注に入れた。判決の数があまりに多く、リーエン法も毎年少しずつ改正されているので、年代の新しいものを優先させた。ニューヨーク州のメカニクスリーエン訴訟では、基本的に第一審が高位裁判所(Supreme Court)、第二審が高位裁判所上訴部(Appellate Division of the Supreme Court)、そして最高裁判所(Court of Appeals)となる²³。メカニクスリーエンの訴訟は高位裁判所又は高位裁判所上訴部どまりのものがほとんどである。以下本稿において2d Dept、3d Deptなどと記載されているものは高位裁判所上訴部の判決であり、それ以外は注意書きのない限り、高位裁判所の判決である。

18 以下のニューヨーク州におけるメカニクスリーエンの紹介は次の文献に依って

いる。そのまま訳出したもの以外は逐一該当箇所を挙げることはしないことをお断りしておく。New York Lien Law (McKinney 1993) & Supplement 1996: Robert F. Cushman, *Fifty State Construction Lien and Bond Law*, vol. 2, chapter 33 (1992/1996 Supplement) 50州それぞれの解説書 (Fifty と略す)。そのうち主にニューヨーク州の部分: Robert H. Bowmar, *Mechanics' Liens in New York* (1992): *New York Jurisprudence 2d*, vol. 76, Mechanics' Liens (1989/1999 Supplement): Joseph Rasch, *New York Law and Practice of Real Property* 2d ed., vol. 2, ch. 32

- 19 Henry Farnam, *Chapters In The History of Social Legislation In the United States To 1860*, Chapter 11, (1938) 148
- 20 私的工事 (private improvement) という用語はリーエン法では使われておらず、それに当たる用語は不動産工事 (improvement of real estate) である。これは公共工事 (public improvement) 以外のすべての工事を指す。
- 21 リーエン権利者、不動産、所有権者、改良等々、主要な用語の定義はリーエン法第2条でなされている。所有権者 (owner) については、いわゆる不動産の所有権者 (絶対的単純不動産権を有する者) を念頭においていただいで差し支えないが、詳しくは、後掲・本章第二節§1②所有権者の承諾79頁を参照。
- 22 『英米商事法辞典〔新版〕』(商事法務研究会、1998年)によると、filing は提出された「書類そのものが記録として保持される意味において、行政官による記録の記載を必要とする登記・登録とは異なる」とある。
- 23 田中英夫『英米の司法』156頁 (東京大学出版会、1973年)

第二節 要件

§1 要件一般

メカニクスリーエンは、以下のファイルの要件が満たされた時点ではじめて成立する。ファイル要件が満たされない限り、リーエンは存しない。

メカニクスリーエンをファイルしうるのは①リーエン権利者の一定のリスト中に入り、かつ②「所有権者の承諾」をもって③不動産を「改良」した者である。以下、これらの①から③について順次説明しておく。

①リーエン法第3条は、私的に所有された不動産上にメカニクスリーエンを手続きしうる主体を挙げている。すなわち、「不動産の改良の為

に労務を遂行したり、材料を供給する、元請負人、下請負人、労働者、材料供給者、庭師、養樹園主、又は果実や装飾用の木(中略)を売る者や会社(後略)」である。わが国における不動産工事の先取特権のごとく、元請負人のみということはない。リーエン権利者の範囲は徐々に拡大され、下請負人はもちろん、材料供給者、労働者に至るまで、不動産改良に携わったほとんどの者がその対象となる²⁴。

不動産賃借人はリーエン権利者ではない²⁵。それゆえ、借地期間中になされた改良工事のために所有権者の不動産に対してメカニクスリーエンをファイルする権利がない。

また特定の工事をするために許可が要求される場合、許可を受けていない人は履行した工事について、メカニクスリーエンを主張することができない。

②リーエン法第3条によると「不動産の所有権者又はその代理人、元請負人若しくは下請負人の承諾又は要求により」、不動産を改良する者がリーエンを有する。

この条文を文字通り解釈するならば、所有権者の承諾がなくても、元請負人又は下請負人の承諾さえあれば、リーエンが得られるようにも読める。しかしながら、そうではなく、判例法上、どの場合にも所有権者の承諾が必要であるとされてきた。従って、改良された不動産上にリーエンを成立させるのに不可欠なのは、所有権者の承諾であるので、以下これに限定してみていく。

改良された不動産の所有権者が、リーエン権利者と直接契約を締結していた場合にはもちろん、所有権者の承諾は存在する。しかし、必ずしもリーエン権利者は所有権者と直接の契約関係がなくともよい²⁶。また、リーエン法によって要求された承諾は、明示的に与えられる必要はなく、黙示でもよい。例えば、Rure Associates, Inc., v. DiNardi Construction Corp., 917 F2d 1332 (1990, CA2NY)において、「下請負人によ

る労務の履行又は材料の提供についての所有権者の承諾はメカニクスリーエンに基づく手続をするのに必要である。承諾は黙示でもよい。所有権者が元請負人に関する限り、承諾したといわれうる状況があれば、所有権者はまたその承諾によって、元請負人に労務と材料を提供することについても承諾したとみなされる」と判示している。

そこで、黙示の承諾はいかなる場合に認められるかが問題となる。所有権者の不動産において建築の途上にある改良物に関して、所有権者の行為及び態度から、黙示的に承諾が推断されることは、判例法上よく確立されている。しかしながら、承諾の推断がなされるべき事実はすくなくとも所有権者の側で改良がなされることをいとわないことを示すようなもの、又はその目的のために採用された手段の所有権者による黙認を示すようなものでなければならない。しかし、所有権者が、改良のなされていることを認識し、そしてそれをただ単に黙認して何もしないだけでは「承諾」とはいえない。承諾といえるためには、所有権者の積極的な行為がなければならない。言いかえれば、所有権者が改良のなされていることを認識しているが、しかし所有権者がそれを妨げる権利を有しない場合の所有権者による黙認と、改良がなされることについての所有権者による実際のかつ明示の承諾との間をはっきり区別しなければならない。メカニクスリーエンの権利を取得するために必要なのは、実際の承諾であり、黙認ではない。所有権者が改良のなされるのについて、積極的役割を果たしたこと、又は所有権者が不動産を占有・支配し、かつ、その改良の利益を獲得することを期待して、改良に承諾するのだからなければならない。

所有権者の「承諾」の有無が、メカニクスリーエンを得るための重要な要素となる理由の一つとして、ニューヨーク州では、私的工事におけるメカニクスリーエン権利者の範囲について基本的には際限がないことも関係しているように思われる。すなわち、元請負人、下請負人、孫請

早法75巻4号(2000)

負人、曾孫請負人…と階層が下がっていくが、私的工事におけるメカニクスリーエン権利者には、一律に切り捨てられる階層がない。あとは個々に承諾の有無が判断される。以下の判決はその点に関するものである²⁷。

● Tube Forgings of America, Inc. v. Mobil Oil Corp., 140 AD2d 334, 528 NYS2d 81 (1988, 2d Dept)

〔事実〕

原告(材料供給者)はリーエン法第3条に基づき、メカニクスリーエンを実行手続する訴訟を提起した。第一審の高位裁判所は1987年5月6日、所有権者の略式裁判(summary judgement)の申立を却下する命令を出した。それに対し、上訴がなされた。

原告は1984年2月2日にメカニクスリーエン通知をファイルした。リーエンは1987年まで裁判所命令によって延長された。原告は、上訴人Mobilが被告Albertに対して材料の買入れを指図し、次いで被告が原告に材料を注文したと主張した。記録によると被告からの注文に基づいて、原告が材料を42,482.46ドルで直接、上訴人の不動産に引き渡し、それらの材料は上訴人によってその不動産の永続的改良に組み入れられたことが明らかである。上訴人は関連ある部分について以下のように主張した。原告は他の材料供給者(被告)と契約した材料供給者であるので、リーエンの制定法上の根拠がない、と。

〔判決〕

棄却。上訴人が公共工事に関するリーエン法第5条に依拠して主張する間違いを指摘し、原告のリーエンはリーエン法第3条に従うことを述べる。リーエン法第3条は、必要な部分を挙げると、不動産の改良のために、所有権者又はその代理人、元請負人若しくは下請負人の承諾又は要求により、材料を供給する材料供給者が、リーエンを有することを規定する。しかし、本件の争点は、問題の材料が「所有権者又はその代理

人の承諾又は要求により」提供されたかどうかという、事実審に付すべき事実に関する争点であるため、所有権者は略式裁判を申立てる権利を有しない。

〔コメント〕

公共工事契約に基づくリーエンについては後述するが、これについてはリーエン権利者の範囲が限定されている。それに対し、私的工事のリーエン権利者は上述のリーエン法第3条の要件にあてはまるかどうかで判断されるのであり、他の材料供給者との契約に基づいて材料を供給したからといって直ちにリーエンの権利がないとは判断されない。本件では①原告は「材料供給者」であり、③永続的「改良」にあたるので、残りの②の「承諾」の要件を満たすかどうかの事実認定が必要とされたわけである。

リーエン法第2条で定義される「所有権者」の範囲は広く、文字通りの不動産の所有権者の他に不動産賃借人、不動産売買契約に基づく買主なども含まれる。そこで「所有権者」の承諾といっても、賃借人によってなされた改良について、賃貸人の側の承諾はあるか、不動産買主によってなされた改良について未履行契約に基づく売主の側の承諾はあるか、夫婦共有不動産の場合に、どちらか一方だけを当事者とした改良契約に従ってなされた改良について、他方の承諾はあるか²⁸、又は共有の場合に一方だけが当事者である改良契約に従ってなされた改良について他方の共有者の承諾はあるか等が問題となる。どちらもリーエン法上は所有権者であるからである。そして真の（絶対的単純不動産権の）所有権者の承諾があり、リーエン権利者が、その所有権に対してリーエンを成立させようかどうかは重要な問題となる。そうでなければ、例えば賃借権にのみ、不動産共有者の一方の権利にのみリーエンが成立するに留まるからである。

ここでは一番よく問題となる賃借人の改良に対する賃貸人の承諾を紹

介することにする。原則として、賃借人との契約に基づいて不動産改良のために労務又は材料を提供する者は、リーエンを、その不動産における賃借人の権益上に取得する。しかし、さらに、それらの者は、賃貸人が改良に承諾した場合には、リーエンをその不動産における賃貸人の権益上に得ることができる。従って、ここでは賃貸人(所有者)の「承諾」がなされたかどうかの問題となる。

賃借された不動産の修理及び維持に関する通常の賃貸借契約の約定は、メカニクスリーエンに関連する役務や材料についての明示又は黙示の承諾の基礎とはならない。リーエン法によって要求された承諾は賃借人自身の費用での賃借人による改良について、不動産の所有者が単に黙認しているからといって、それだけでは基礎付けられない。賃借人が彼自身の費用で賃借人によって占有された建物における彼自身の利便のために修理をするかもしれないということについて、所有者が概括的に同意していたということだけからも基礎付けられない。上記の承諾は、所有者による何らかの積極的行為から基礎付けられなければならない。承諾があったかどうかは事実問題である。

一般的には、賃借人によってなされた修理の費用について賃貸人に責任を負わせ、それについて不動産上にリーエンを成立させるためには、特定の工事に対する実際の承諾が必要である。

不動産賃貸借契約中に、賃借された不動産の改良をなすことを、賃借人が賃貸人に対して要求できる条項が含まれている場合には、賃借人はその目的のために賃貸人の代理人とされ、そして賃貸人は改良を承諾したとみなされる。

四五五 承諾が存在する場合には、リーエンの額は工事の合理的価値となり、契約価格ではない。なぜなら、賃貸人は契約当事者ではないからである。

以下の判決は、賃貸人(所有者)の黙示の承諾が推断された事案で

ある。

● G&H Plumbing & Heating Co. v Kew Management Corp., 39 Misc2d 483, 240 NYS2d 904 (1963)

〔事実〕

メカニクスリーエン実行手続訴訟。

原告は、被告 Kew によって所有され、かつ、10年の期間の賃借人として被告1135ホテルによって経営されていたホテルに対して、役務をなし、材料を供給した。1961年12月25日にホテルにおいて火事が起こった。被告1135ホテルは原告に対して、必要な緊急工事をしよう注文し、ホテル及び1135ホテルが賃借していない店の修復をさせた。

Kew の Seyden 氏は火事の時、その町にいなかった。Seyden 氏が町に戻った日については議論がある。しかし、明らかに、彼は緊急工事がなされているのを見ても黙っていた。

決定されるべき争点は、被告 Kew がリーエン法の範囲内で責任を負うか否かであった。

〔判決〕

原告勝訴（上記争点の肯定）。

まず、本件の特殊性として、「火事という緊急事態及び賃借人に対して役務を維持すべき二重の債務」を挙げる。すなわち、火事により緊急事態が生じた。緊急事態それ自体は、所有権者に責任を生じさせない。しかしながら、この緊急事態によって、賃借人及び賃貸人によって提供されなければならない役務が妨害された。

賃借人はホテルの客に設備を提供する債務を負い、賃貸人は店に役務を提供する債務を負っていた。さらに、賃貸人は、賃貸借契約に基づいて、火事によって損害をこうむった役務と設備をすべて回復する債務を負っていた。

「これらの状況下では賃貸人が彼の保険会社からこの請求権における

項目を回復したか否かにかかわらず、彼は支払うべき債務を負う。リーエン法の目的は労働者と材料供給者を保護することである。そして本件でエクイティは原告の主張に味方する。あらゆる状況は判決が両被告に対して訴状で要求された通りに与えられることを要求する。」

〔コメント〕

本件では、賃貸人は明示的に修理に承諾を与えていない。しかし、賃貸人は、賃貸借契約により、火事によって損害をこうむったサービスと設備を、自ら回復する債務を負っていた。従って、代わりに賃借人がこれをおこなったとしても、火事という緊急事態と合わせてみると、賃貸人の黙示の承諾が見てとれるという判断が下された。従って原告は当該不動産に対してメカニクスリーエンの権利を有する。

③メカニクスリーエンを取得するためには、さらにその者の労務又は材料が不動産を「改良」しなければならない。「改良」は不動産工事全般を指すものと一応考えていただくようお断りをしておいたが、厳密に言うと、リーエン法第2条4項において、改良(improvement)という用語は、以下のように定義される。「(前略)不動産上の、不動産に関連した、又は不動産の地表面下におけるいかなる解体、建設、変更、修理及び永続的な改良のために供給された材料又は不動産上になされた労務(後略)」。さらに第2条4項はメカニクスリーエン法の目的のために「改良」とするいくつかの項目を列挙する。すなわち、照明器具、建築家の、技師の及び測量士の設計書と製図(drawing)、仮の設計書を含む。実際に使われた設備の合理的なレンタル価値。溶接士によって使われた圧縮ガスの価値。建設現場で又は敷地へ、敷地から材料を運搬する際に機械によって使われたオイル。当該不動産の全部又は一部において、少なくとも3年の期間の住居向きではない賃借人を得る際に、書面の契約に従った、不動産のプロカーの役務、等々。

供給された労務又は材料が改良であるかどうかを判断する際の主な基

準は、それが不動産において永続的な変化となったかどうかである。例えば、植樹は改良であるが、木の刈り込み、芝刈り、及び殺虫剤のスプレーはそうではない。「永続的」というのは改良が長い期間続くだろうということを示すのではなく、むしろ、改良が不動産の一部になるということを示すのである。

以下の判決は、馬の施設について役所の認可を得るために提供された測量及びその他の技師の役務が、その後プロジェクトが中止され、実際の永続的改良がなされなかった場合にも、メカニクスリーエンを生じうるかについて判示している。

● Chas. H. Sells, Inc. v. Chance Hills Joint Venture, 163 Misc 2d 814, 622 NYS2d 422 (1995)

〔判決〕

略式裁判を求める申立の認容（上記争点の肯定）。

所有権者がいかなる理由によるにせよ、プロジェクトを完成させることに失敗した場合において、その不動産を改良するためになされた仕事のための請求権は、この制定法の保護を受ける対象となる。

「永続的改良」の意義は、改良によって消費された労務及び材料を、請負人の機械一式及び設備の一部となる労務及び材料に対立するものとして、区別することにある。ここにおいて、原告は不動産が馬の施設として役所の許可を受けることができるように測量と技師の仕事を提供した。これはリーエン法第2条及び第3条で意図される永続的改良にあたる。

〔コメント〕

この結論は、不動産を改良するために用いられる意図を持って製造されたが、しかし、実際には交付されなかった材料がメカニクスリーエンの対象になる（リーエン法第2条4項）ことから類推される。このように永続的改良に至る前段階の作業も、永続的改良として認められる。

- 24 リーエン権利者の限界事例。融資コンサルタントはリーエン権利者ではない。
Atkinson v. Tiscione, 150 Misc 2d 971, 571 NYS2d 189 (1991)

〔判決〕

融資コンサルタントは建築融資仲介の手数料のためにリーエンを有することはできない。

融資コンサルタントである原告はリーエン法第2条11項で定義された「労働者」にあたり、第3条に基づくリーエンの権利があると主張した。しかし、裁判所は原告が「労働者」にあらず、また不動産を「改良」したともみなされないと判示した。「リーエン法第2条4項は長年にわたって拡大し、改良物を建てるのに組み込まれた労務及び材料の通常の類型を含むだけでなく、今や建築家に彼らの製図及び仕様書に対するリーエンを持つことを認め、不動産仲介者に商業用不動産で得られた一定の不動産賃借権のためにリーエンを持つことを認める。」しかし、融資コンサルタントにリーエンを認める特別の修正はリーエン法になされていないとした。

- 25 Pallette Stone Corporation v. William J. Bokus, 208 AD2d 1138, 617 NYS2d 945 (1994, 3d Dept)

〔事実〕

原告は被告(Bokus)の所有するアスファルト製造工場を賃借することに合意した。その合意書には「Bokusが出入口、道路及び建物を含む不動産を維持する」という条項も含まれていた。原告は1992年3月に賃貸借を終了させ、1990年5月から1992年3月までのアスファルト製造工場への改良と修理代62,371.77ドルについてメカクスリーエンをファイルした。

〔判決〕

元請負人とは「(前略)取引の通常過程で、他人の不動産を改良することを引き受けた者であり、賃借人は元請負人とはみなされないと判示した。

〔コメント〕

不動産賃借人は元請負人とみなされず、所有者に対してリーエンを主張できない。賃借人について通常問題となるのは、所有者の承諾があれば、不動産が賃借人によって雇われた元請負人のメカクスリーエンに服しうるかどうかである。本節§1②79頁以下参照。

- 26 所有者と直接の契約関係のないリーエン権利者(例えば下請負人)が、所有者の承諾によって、リーエンを取得しうることからといって、そのリーエン権利者は、契約や提供役務相当金額の請求を所有者に対して直接することはできない。リーエン法が契約法に影響を及ぼさないことに注意を要する。逆に、所有者と直接の契約関係を有するリーエン権利者は、契約上の請求を当然しうる。
- 27 以下の判決も同様に所有者の「承諾」の有無が略式裁判ではなく、事実審で決定されなければならない旨判示している。

Pontos Renovation Inc., v. Kitano Arms Corporation, 204 AD2d 87, 611

NYS2d 538 (1994, 1st Dept)

元請負人の所有権者に対するメカニクスリーエン訴訟において、第一審では略式でメカニクスリーエンを無効にした。そこで元請負人が上訴した。

本件では重要な争点が、被告である所有権者がプロジェクトにおいて、原告の過剰工事の履行を要求したか又は承諾したかであった。裁判所は「リーエン通知の文面に瑕疵のない場合に、リーエンの有効性に関するいかなる紛争もリーエン実行訴訟の審理を待たなければならない」とし、略式でリーエンを無効にする被告の申立において決定されることはできず、事実審で決定されなければならないと判示した。

- 28 配偶者の一方と改良契約が締結され、かつ、他方配偶者又は双方に不動産が属する場合、その契約を締結した配偶者は、他方配偶者の代理人とみなされる。但し、他方配偶者がその改良契約を知った後10日以内に、元請負人に対して、改良に承諾しない旨の書面による通知をする場合をのぞく（リーエン法第3条）。配偶者は通常、お互いの代理人ではない。この規定はコモンローを一部修正している。

§ 2 派生原則—下請負人の被担保債権の範囲

①リーエンの派生的性質

メカニクスリーエン法は2つの法系に分かれる。その分類の基準は下請負人²⁹のリーエンが元請負契約から独立のものであるか、派生したものであるかである。前者はペンシルヴァニア州法系と呼ばれ、前稿で紹介したカリフォルニア州もこちらに属する。下請負人の権利は所有権者と元請負人との間に存するいかなる債務にも基づかない。下請負人は自己の請負報酬債権に基づき、不動産に対して直接のリーエンを取得する。従ってそこでは下請負人の請求権が、所有権者が元請負人との間で契約した工事価格を超える場合が生じうる。所有権者の元請負人への支払いは下請負人の請求権に対する抗弁とはならない。すなわち所有権者の二重払いの危険がある。そこで、問題は所有権者の二重払いをどう回避するかにある。

後者はニューヨーク州法系と呼ばれ、下請負人のリーエンは「派生的」又は元請負人の権利へのエクイティ上の「代位」原則に基づくとい

われる³⁰。ここでは、リーエンは元請負契約の価格に制限される。所有権者にとっては元請負契約価格が責任の上限である。従って、所有権者の二重払いの危険はない。今度は反対に、下請負人が元請負契約価格に制限されて、十分な支払いを受けられない恐れが生じる。そこで、下請負人の保護が問題の中心となる。そのためニューヨーク州法系をとる州では、元請負人よりも下請負人の優先権を確保するための規定が見られる³¹。ニューヨーク州については優先権のところでも詳しく述べる。

以下はニューヨーク州最高裁判所の判決で、下請負人のリーエンの派生的性質を述べたものとして看過しえない判決である。

● *Tibbetts Contr. Corp. v. O&E Contr. Co.*, 15 NY2d 324, 258 NYS2d 400 (1965, N. Y.)

〔事実〕

被告 Vioe (不動産開発者) との元請負契約に基づき、被告 O&E (元請負人) は堀削し、勾配をゆるくし、排水工事をすることに合意した。原告 Tibbetts (下請負人) は排水パイプを設置する下請負契約を結んだ。1959年3月に元請負人はその設備を作業場から取り除いた。そこで開発者は、元請負人に対し、契約不履行のため契約を解消する旨の通知をした。下請負人に下請されたものを除く元請負人の仕事は別の会社 (County Asphalt) に引き継がれ、完成された。下請負人は排水工事を完成させた。それについて開発者は認識していたが、それは開発者が元請負人の契約解消を通知した後であった。元請負人は下請負人に支払いをしなかった。下請負人はその未払い額についてメカクスリーエン通知をファイルした。本件訴訟はメカクスリーエンを実行するために開始された。契約違反についての元請負人に対する開発者による別の訴訟は本件と併合された。元請負人は開発者に対して、契約に基づいてなされた工事のために支払うべきだと主張する額を求めて反訴した。その反訴は併合された訴訟における開発者の訴答の実体を含むので、メカクス

スリーエンを実行手続する訴訟において交差請求³²として扱われた。

第一審の高位裁判所は以下のように判示した。すなわち、元請負人は契約を放棄（abandonment）³³したとか又は違反したとかは言えず、元請負人は、提供した労務及び役務について支払われるべき額に、開発者による契約違反に基づく損失を加算して回復する権利がある。下請負人は支払われるべき額について元請負人に対して勝訴判決を得る権利があり、そしてその土地にメカニクスリーエン設定の権利がある、と。

反対に原審の高位裁判所上訴部は、開発者が元請負人との契約を解消したのは正当であると判示した。というのは元請負人が履行を再開する要求に従うことを拒絶し、元請負人が作業場からその設備を除去し、そして履行及び支払ボンドを提供するのを拒んだからである。開発者が下請負人のリーエン通知ファイル時点で、元請負人に対しなにも負っていないという判決が正当とされた。そしてそれゆえ、リーエンが成立しうる資金は存在せず、リーエンは少なくとも元請負人との下請負契約によっては実行できない。開発者の不当利得を防ぐために、下請負人は準契約又は擬制信託に基づいて、自らが行った工事及び提供した材料のために、開発者に対し、金銭判決の形式で救済を受ける権利がある。開発者は下請負人がその下請負契約のもとで履行を続けるのを容認し、下請負人による上記履行を助長しつづけていたからである、と。

〔判決〕

最高裁判所は以下のように判示した。

不動産開発者が工事スケジュールを決定し、進行の割合についてすべての問題を決定すること、及び元請負人が「迅速な進行」に遅滞したことに対して補償をすることというような契約条項があるとしても、堀削元請負人と不動産開発者の間の契約で完成日付を定めていなかった場合、土地が凍結している間に元請負人が一時的に設備を他の作業場に移動したことは契約の放棄でも違反でもない、と。

早法75巻4号(2000)

前提とされた事実は以下の通りである。元請負契約においては、工事が開発者によって決定されるとおりに迅速に連続して進められるべきだとあったが、特定の完成日付は定められていなかった。そして1959年3月17日にその土地は凍結した。明らかに元請負人は工事を放棄する意思はなく、天候が回復したときに戻るつもりであった。しかし、開発者は1959年4月までに Klein's Department Store のために、その工事を完成させる必要があった。従って、元請負人が一時的に設備を移動させたのを機に、開発者に有利な契約条項に依拠して契約の解消を通知し、そしてより規模の大きい County Asphalt に工事を引き継がせた。

そしてその後、開発者は下請負人と一部直接に契約を結び、その分については下請負人に全額支払った。下請負人は支払いを受けた時点で債権放棄書を開発者に交付した。争われてきたのは、下請負人が有する他の債権への債権放棄書の効力であった。

下請負人に関する判断はこうである。未払いの他の債権は、元請負人に対するものであるので、開発者の下請負人に対する責任は派生的である。下請負人は元請負人の権利に代位することによって請求する。それは下請負人の放棄書によって妨げられることはできない、と。

〔コメント〕

第一審と原審とで判断が分かれたが、結局最高裁判所は第一審の結論を採った。もっとも、下請負人に請求権を行使させようとするのはどちらも同じであった。しかし、第一審では、元請負人は開発者に対して契約違反をしておらず、下請負人のメカニクスリーエン通知のファイル時には、元請負人が開発者に対して請求権を有し、従って下請負人はメカニクスリーエンを実行できるとするのに対し、原審では元請負人は契約違反をし、開発者に対して請求権を有しておらず、下請負人はメカニクスリーエンを実行できない、しかし、準契約又は擬制信託によって開発者に直接請求できる、という構成をとったのであった。

開発者は決まった期間内に工事をぜひとも完成させたかった。しかし、工事が思うとおりに進まず、凍結のために工事が出来なくなって、元請負人が一時、設備を移動させたのに乗じて、新しい元請負人に工事を引き継がせた、という事情が読み取れる。それでも残って工事をしてきた下請負人の請求権が問題となった。

注文者と下請負人の間に直接結ばれた契約（91,500ドル）があり、これについて債権放棄書が交付されていたため、この債権放棄書によって下請負人が工事に関する全債権を放棄したことになるかが争われた。

最高裁判所は、下請負人が注文者との直接契約について支払いを受けて、債権放棄書を交付した部分と、下請負人が元請負人との下請負契約について支払いを受けていない部分とを、はっきり区別し、債権放棄書の効力は下請負契約に及ばないとした。

結論としては、契約違反をしていない元請負人には所有権者に対する請求権があり、「開発者が下請負人に負う責任は派生的である。下請負人は元請負人の権利に代位することによって請求する」、すなわち、下請負人は元請負人のリーエンの権利に代位することによって、リーエンの権利を取得しうることを確認した点にポイントがある。

②リーエンの範囲

リーエン法第4条1項は以下のように定める。下請負人のリーエンは「(前略)リーエン通知のファイル時点で、元請負契約において生じた未払い額、及び後にそれに基づいて生じた額よりも大きい額のためには存しない。(後略)」。

これはどういうことかといえば、下請負人のリーエンは、元請負契約の価格マイナス元請負人に対して適切になされた支払い額を超えて、不動産に対して実行されることはできないということである。例えば、下請負人が元請負人に対して700ドルの請求権を有するが、元請負契約における残高は500ドルしかない時点でリーエンをファイルする。そうす

早法75巻4号(2000)

ると、下請負人のリーエンは500ドルに制限される。もっとも、彼がリーエンを実行して500ドルを得た場合に、残りの200ドルについてはなお元請負人に対して契約上の請求権を有する。

そして、所有権者が元請負人に対して未払いの報酬債務を負っていることを証明する責任は下請負人にある。

前稿のカリフォルニア州法では所有権者に二重払いの危険があることから、重点はその二重払いの回避方法にあったといえる。逆にニューヨーク州法では所有権者の二重払いの危険がなくなった代わりに、元請負契約の価格を上限として、元請負人、下請負人らの内部の調節が必要となる。この派生原則はどういうものであるか、また元請負契約の事情によって、どれくらい影響を受けるのか、具体的にいくつか判決を紹介する。

1. 次に挙げる判決はリーエン法第4条1項の解釈として、リーエン通知のファイル時に元請負契約価格が決まっていない場合に、下請負人のリーエン額が、その後所有権者から元請負人に支払うべきだと和解で確定された額に制限されることを述べたものである。

その前提として一般原則としての派生原則に触れている。

● *Electric City Concrete Co. v. Phillips*, 100 AD2d 1, 473 NYS2d 608 (1984, 3d Dept)

〔事実〕

1978年8月に、Phillips(所有権者)とVischers Ferry(元請負人)が事務所建設の元請負契約を締結した。その内容は1978年10月31日までにそれを完成させること、代金を分割払いすること(合計106,500ドル)となっていた。次に、元請負人は数多くの下請負人及び材料供給者と契約を締結した。その中に、Latham Heating(下請負人)が配管、空調工事を11,049ドルで請負い、Curis Lumber(材料供給者)が12,017,49ドルで材料を供給することが含まれていた。しかし、工事開始後、所有権

者と元請負人との間で工事の質に関して紛争が生じた。この紛争が起こったため、元請負人は下請負人に対して6,049ドルを支払わず、材料供給者に対して全額を支払わなかった。そこで、下請負人と材料供給者はメカニクスリーエン通知をファイルし、1979年1月に下請負人が（第一訴訟）、同年7月に材料供給者とその他の下請負人が（第二訴訟）それぞれ、所有権者と元請負人に対してメカニクスリーエン実行訴訟を開始した。その中で、所有権者は元請負人に対し、契約違反の損害金150,000ドルを求めて交差請求した。この2つの訴訟は併合された。その後すぐに、元請負人は所有権者に対し、契約違反訴訟を開始するが（第三訴訟）、この訴訟も併合された。その後、第三訴訟がまず第一に審理され、リーエン権利者はそれに関してはオブザーバーに過ぎないことに同意した。そして1982年11月22日に行われたその審理において、所有権者と元請負人とは和解（settlement）に至った。その和解の内容は、所有権者が11,000ドルの和解金を県裁判所に支払うことに同意し、それと引き換えに、元請負人は契約から生じる全請求権から所有権者を免れさせることに合意するものであった。そして元請負人はその和解金によって、所有権者に送達されたすべてのリーエンを満足させるために支払うことに同意した。県裁判所は所有権者が和解金を支払った後で、すべてのリーエンを消滅させた。それに対して、下請負人と材料供給者とが上訴したのが本件訴訟である。上訴人は、自分たちの同意なしに和解を認めたことは誤りであると主張した。なぜなら、適切にリーエン実行手続訴訟を開始したメカニクスリーエン権利者の権利を損なったからである、と。

〔判決〕

棄却。高位裁判所上訴部は「(前略) 下請負人の事例において、メカニクスリーエンは、そのファイリングの時点で元請負人に支払うべき資金にのみ成立する。又はその後支払うべきことになる資金にのみ成立する。(中略) リーエン権利者の権利は『元請負人の権利から派生したも

早法75巻4号(2000)

のであり、所有権者から元請負人に支払うべきだと確定された額からの満足に制限される。』と派生原則について述べた後に、本件においては、上訴人が彼らのリーエン通知をファイルした時点で、所有権者が元請負人に対してどれくらいの額の支払義務を負っているかが明らかでなく、和解によってはじめてその額(11,000ドル)が確定されたとして、県裁判所がメカクスリーエンは和解金の11,000ドルからしか満足を受けえないとしたのは正当であったと判示した。

〔コメント〕

所有権者と元請負人の間に紛争が起こり、下請負人のメカクスリーエン通知のファイル時点で所有権者が元請負人に対して支払義務を負う額が定まっていない場合にどうなるかが、本件の問題である。

本件においては、下請負人は所有権者と元請負人間の契約違反訴訟に先立って、メカクスリーエンの実行手続訴訟を開始していた。しかし、契約違反訴訟において、所有権者と元請負人との間の和解がメカクスリーエン権利者としての下請負人の権利を損なわない限り、元請負契約に基づいて支払うべき残額につき、下請負人の同意なしに所有権者と元請負人が和解することが認められた。

その結果、本件では、メカクスリーエンの額はメカクスリーエン実行手続訴訟後に所有権者・元請負人間の和解により確定された額となり、下請負人はその和解金11,000ドルに権利を有することとなった。

2° 派生原則により、下請負人のリーエン額は制限されるが、下請負人のもとのリーエン額はいくらであるか。それは下請負契約価格(ここでは合理的価値)から元請負人により支払いを受けた額を差し引いた額であることが、以下の判決で述べられている。

四
四
三

● Rainbow Electric Co., Inc., v. Bloom, 132 AD2d 539, 517 NYS2d 273 (1987, 2d Dept)

〔事実〕

電気工事関係の下請負人（Rainbow）が、Bloom and Slavin（所有権者）を被告にして、メカニクスリーエンを実行手続する訴訟及び契約違反による損害賠償を請求する訴訟を提起した。第一審の高位裁判所において、1985年11月18日付けで原告 Rainbow（下請負人）に対して12,286ドルの勝訴判決が出された。同じく被告 Bloom and Slavin（所有権者）のなした被告引込訴訟において、引込訴訟被告 Bamboo（元請負人）に対して18,583.35ドルの勝訴判決が出された。被告及び引込訴訟原告 Bloom and Slavin は両判決に上訴し、これに対して被告引込訴訟における引込訴訟被告 Bamboo は年率18%の利息が認められなかった分だけ交差上訴³⁴した。

〔判決〕

Rainbow 勝訴判決は修正され、認定された額を10,155ドルに減じられる。Bamboo 勝訴判決は修正され、認定された額を16,243.75ドルに減じられる。

「原告 Rainbow（下請負人）が直接の契約関係の欠如にもかかわらず、被告 Bloom and Slavin（所有権者）に対し、そのメカニクスリーエンに基づいて回復する権利があるという判定に同意する。しかしながら、下請負人による回復は、Bamboo（元請負人）との下請負契約に従って下請負人によって提供された労務と材料の合理的価値から、分割払いとして受領した支払い額を差し引いたものに制限されなければならない。」と述べた上で、「元請負人の要求により下請負人によって履行されたと主張される超過工事について、所有権者に対して報酬を正当化すると認定された証拠はなく、それゆえ、判決は超過工事を除くように修正されなければならない」と。

〔コメント〕

この事件自体は超過工事分の請求額を減額しただけである。しかし、下請負人のメカニクスリーエンの額について一般原則を述べている。そ

して一般的には、この額をメカニクスリーエン通知によってファイルすることができる。派生原則により、メカニクスリーエンを執行手続きできる額が制限されているけれども、ファイルする額そのものには制約がない。従ってファイルされたすべてのメカニクスリーエンの額は、未払いの額を超えうる。

また判示では、リーエンを取得するのに所有権者と直接の契約関係があることは必要でないことを述べている(しかし、所有権者の承諾が必要なことについては本節§1要件②76頁参照)。

まとめると、下請負人によってファイルされたメカニクスリーエンは、リーエン通知がファイルされた時点で元請負契約に基づいて所有権者から元請負人に支払うべき額があれば、その額まで成立する。あるいは、リーエン通知がファイルされた時点では元請負契約に基づいて所有権者から元請負人に対して支払うべき額がないが、その後元請負契約に基づいてある額を支払うべきことになれば、リーエンはその額まで成立することになる。

③下請負人のリーエン権利者のリーエン

派生原則はどこまで拡張されるか。すなわち、下請負人がさらに下請負に出した者(孫請負人)又は下請負人に労務を提供し若しくは材料を提供した者のリーエンの額は、下請負契約又は元請負契約から影響を受けるか。これについて、下請負人のリーエン権利者のリーエンは下請負人から支払いを受けるべき額に依拠するだけでなく、下請負契約に基づき元請負人から下請負人に支払うべき額にも制限される。元請負契約に基づいて所有権者から元請負人に支払うべき額がそれらの額を上回っている場合にはここまででよい。しかし、そうでない場合には、下請負人のリーエン権利者は元請負契約に基づいて所有権者から元請負人に支払うべき額を超えてリーエンの権利を有するものではない。

従って、孫請負人は元請負契約からも、下請負契約からも影響を受け

ニューヨーク州法における建築請負報酬債権の担保方法（伊室）

る。下請負人が全額支払いを受けた場合や下請負人が債務不履行をして、支払いを受けるべき額がない場合には、孫請負人はリーエンを取得しえない。

以下の判決は、孫請負人の提起したリーエン実行手続訴訟において、元請負人と下請負人が全額支払われていた事例である。

● Ace Contracting Co. v. Garfield & Arma Associates, 148 Misc 2d 475, 560 NYS2d 382 (1990)

[事実]

ハンバーガーショップの建築において申立人 Ace Contracting Co. は元請負人であり、被申立人 Garfield & Arma Associates（下請負人）は報酬額122,680ドルで申立人と下請負契約を結んだ。さらに下請負人は被申立人 Milgo Industria, Inc.（孫請負人）と孫請負契約を結んだ。1989年12月ごろ、下請負人は申立人から122,680ドルの全額の支払いを受けてその建築についてリーエン最終放棄書を発行した。今までのところ、孫請負人は下請負人から28,920ドル受け取った。しかし、11,080ドルが未払いであり、1990年4月27日ごろ孫請負人はリーエン法第10条、第41条に基づきメカニクスリーエンを実行するためにファイルした。申立人はそこでリーエン法第59条に基づき孫請負人のメカニクスリーエンを無効にするために、1990年7月3日に特別手続を開始した。

[判決]

メカニクスリーエンを無効にする申立は認容された。

「メカニクスリーエンは未払いの役務の満足を得る手段である。しかしながら、下請負人がリーエン権利者である場合、代位理論に基づき、元請負人に対して支払われるべき額までしか有効でない。そのとき、支払われるべき額がないのであれば、下請負人のリーエンが成立する資金もない。

本件において、Milgo Industria, Inc. は、申立人との契約に基づき全

額を支払われた Garfield & Arma Associates の下請負人である。それ故、下請負人に支払われるべき額はない。従って、申立は認められ、リーエン法第10条に基づき下請負人によってファイルされたメカニクスリーエンは無効にされる。」と判示された。

〔コメント〕

本件のように元請負人との契約に基づいて下請負人が全額支払われていた場合には、元請負人から下請負人に支払うべき債権がないので、孫請負人のメカニクスリーエンの引当となる債権がない。そこでメカニクスリーエンを無効にする申立が認容された。本件では孫請負人を下請負人に、下請負人を元請負人になぞらえて判示しているが、下請負人が全額支払われているので同じことである。ちなみにペンシルヴァニア州法系では、このような場合も孫請負人がメカニクスリーエンを実行手続きするのが原則である。

④元請負人の債務不履行の効果

それでは派生原則のもとで、元請負人が契約違反又は契約放棄をした場合、下請負人はどういう影響を受けるのか。

この問題に関して明文の規定はないが、以下の場合については判例法が確立されている。以下の判決は、下請負人が債務不履行をした場合、その下請負人に材料を提供した者に対する影響が問題となっているが、下請負人を元請負人に、材料供給者を下請負人に置き換えても同様である(上記・本§③参照)。

● Philan Dept. of Bordon Co. v Foster-Liplins Corp., 39 AD2d 633, 331 NYS2d 138, affd 33 NY2d 709, 349 NYS2d 676, 304 NE2d 372

四三九 (1972, 4th Dept)

〔事実〕

塗装及び壁紙貼りの下請負人(Mohawk-Homar)に対して提供された材料の代金のために、材料供給者(Philan及びMoran)は、元請負人

ニューヨーク州法における建築請負報酬債権の担保方法（伊室）

(Foster-Lipkins) に対してメカニクスリーエン実行手続訴訟を提起した。原審はリーエンを実行手続した。それに対し、元請負人が上訴した。

元請負人は、下請負人と建物の塗装及び壁紙貼りのために、180,000ドルの下請負契約を締結した。下請負人は1967年の8月に工事を開始した。そして1968年2月下旬に工事を放棄した。債務不履行を理由として下請負契約を解除する電報が、1968年3月5日に、元請負人によって送られた。

材料供給者 Philan は、材料代金8,223.18ドルについて1968年4月9日にリーエンをファイルした。材料供給者 Moran は、材料代金9,619.89ドルについて、リーエンを1968年3月6日にファイルした。材料供給者 Philan のリーエンは、主張するところによると、ビニール壁カバーと接着剤についての未払い額を示していた。工事現場に下請負人の勘定で交付されたものだった。材料供給者 Moran のリーエンは、主張によれば、下請負人の勘定で工事現場に引渡されたペンキ代のためのものであった。

〔判決〕

元請負人勝訴。

「材料供給者によって下請負人に対して提供された材料に関して、その材料供給者によってファイルされたリーエンは元請負人によって下請負人に対して未払いの程度までしか実行されない。」と、下請負人のリーエン権利者に対する派生原則の一般的な適用について述べた上で、「リーエンがファイルされた時点で下請負人に支払うべき額がなく、かつ下請負人が仕事を放棄し、かつ契約がその条項に従って第三者により完成されたなら、リーエンはその場合、完成費用とリーエンがファイルされた時点の未払い額との差額の程度まで成立するだろう。完成費用が契約に基づき支払うべき残高を超えている場合には、リーエンが成立す

早法75巻4号(2000)

る余剰金はないだろう。」と、判示した。本件では、元請負人は、下請負人によって要求された工事を完成させるために、下請負契約価格をこえて60,000ドル以上費やしていた。従って、リーエンが成立すべき、契約完成における余剰金はないとされた。

〔コメント〕

元請負人を所有権者に、下請負人を元請負人に、そして材料供給者を下請負人に置き換えて一般的に言うと、以下ようになる。すなわち、下請負人のリーエン通知のファイル時に元請負契約に基づき所有権者から元請負人に対して支払うべき額がなく、そして元請負人は正当な理由なしに工事を放棄した。しかし、元請負契約が所有権者に工事を完成させることを認める条項を含む場合には、その条項に従って工事を完成させる所有権者は元請負人の代理人とみなされうる。その場合、債務不履行をした元請負人はその不履行の時点において、元請負契約に基づく残高から所有権者の完成費用をひいた額のリーエンを取得しうる。従って下請負人も代位によりリーエンを得ることができる。

⑤リーエンの派生的性質の制限

メカニクスリーエンにおける下請負人の権利が元請負人の権利の派生物であるとしても、例えば、元請負人が下請負人のリーエンを放棄するというのではない。以下の判決はリーエンの派生的性質について一つの限界を示している³⁵。

ここでは元請負人が所有権者から支払われるべき資金を回復する救済手段を喪失した場合、下請負人はメカニクスリーエンを実行できるかということが問題となっている。

四三七 ● DiVeronica Brothers Inc., v. Patrick J. Basset Jr., 213 AD2d 936, 624 NYS2d 296 (1995, 3d Dept)

〔事実〕

下請負人である原告は B&F (所有権者)、Noeller (元請負人) 及びそ

他の下請負人に対してメカニクスリーエン実行手続訴訟を提起した。元請負人は完成に先立ち、そのプロジェクトを放棄して、破産手続を開始していた。元請負人は未払分の支払いを求めて所有権者に対し交差請求をし、所有権者は欠陥工事のための損害賠償を求めて、元請負人に対して交差請求をし、そして被告となった他の下請負人らは、自分たちのリーエンを実行するために所有権者に対して交差請求をした。元請負人は所有権者に対して明細書を与えず、それに基づいて以前出された条件付排斥命令に従わなかった結果、元請負人は所有権者に対して、請求権の救済手段を有していない。そこで高位裁判所（第一審）は所有権者に対する元請負人の請求を棄却したが、その他の点においては略式裁判を求める所有権者の申立を容れなかった。その結果、所有権者による本上訴となった。

本件で所有権者は下請負人がリーエンを実行できないと主張する。なぜなら、裁判所が所有権者に対する元請負人の請求を棄却したからである。そしてリーエン法に基づく下請負人の権利の派生的性質は、下請負人のリーエンを実行する権利を所有権者が元請負人に支払うべき資金を回復する救済手段の存在に条件付けられるとする。

〔判決〕

棄却。「重大な争点は所有権者から元請負人に支払うべき資金が存在するかどうかであり、それは、元請負人がそれらの資金を回復する手段を持つかどうかの問題からは独立のかつ別個の問題である」として、元請負人が条件付排斥命令に従わなかったことで元請負人の請求が棄却されたことは、下請負人のリーエン実行請求権とは関係がないと判示した。

〔コメント〕

たとえ元請負人が所有権者に対して自己の請求権を行使することができなくなっても、請求権自体は存在するので、下請負人はそれに基づき

リーエンを行使できる。元請負人が自分の手落ちで所有権者に対する請求が出来なくなっても、そこまでは下請負人に影響を及ぼさないということである。

⑥リーエン通知ファイル前後の支払いの効果

下請負人は、リーエン通知ファイル時に所有権者が元請負人に対して支払うべき額を超えるリーエンを取得できない。そのため、元請負人がファイルに先だって善意で全額支払われた場合には、下請負人はメカニクスリーエンを実行することができない。それは所有権者をして二重払いの危険を免れさせる。

しかし、このルールは悪意又は通謀の局面では適用されない。

所有権者、元請負人又は下請負人によって、契約条項の定めた弁済期到来の間に、リーエン法の規定を回避するためになされた支払いは、本来の弁済期前に成立した下請負人、労働者又は材料供給者のリーエンに対して無効である（リーエン法第7条）。この規定はリーエン法を回避するために悪意でなされた通謀前払いのみを禁止しているのであって、法律を回避する目的でない限り、弁済期になる前になされる支払い自体を禁じているわけではない。この支払いが悪意でなされたこと、又はリーエン法を回避する目的であったことの証明責任はリーエン権利者にある。

リーエン通知ファイル後については、次節手続のところで述べるように、所有権者はリーエン通知の写しの送達を受ける。その通知の送達になされるまでに、所有権者がリーエンの認識なしに善意で、元請負人やリーエンを主張する他の者に支払いをしても、所有権者は保護される。

四三五 29 ここでは、所有権者（注文者）と直接に契約を締結していない者、特に元請負人と契約した第二層目の下請負人、材料供給者を下請負人という。

30 ニューヨーク州法系を採用する州は他にアラバマ州、コネチカット州、ジョージア州、マサチューセッツ州、ニュージャージー州、ヴァージニア州など。前稿の注（58）で挙げたニューヨーク法系の州は引用した文献が1958年と古かったた

め、現在では少々不正確になっている。

例えば、ジョージア州では、「いかなる場合もリーエンの総額が、（中略）なされた改良又は履行された役務について、元請負契約価格を超えてはならない。」（Ga. Code Ann. § 44-14-361. 1 (e) (1991)）マサチューセッツ州では「（前略）リーエンは下請負契約のファイリング通知が下請負人によって所有権者に与えられた日付において元請負契約に基づいて支払うべき、又は支払うことになるべき額を超えてはならない。（後略）」（Mass. Gen. L. ch. 254, § 4 (1988)）と規定されている。

- 31 前稿（NBL624号68頁）でも簡単に触れたが、例えば、ニューハンプシャー州では、リーエン権利者は30日ごとに履行した労務又は供給した材料の書面の請求書を所有権者に提供しなければならない。そしてその請求書を受け取った所有権者はその請求権を支払うのに十分な額を保持しなければならない。そして代理人、元請負人又は下請負人がそれを最初に支払わない限り、それに関して代理人、元請負人又は下請負人に責任を負わない。（N. H. Rev. Stat. Ann. § 447: 8）これによって所有権者は常にリーエン権利者の請求権を把握することができ、下請負人の請求権が支払われなかった場合に元請負人に支払いを控えることができる。但し、メカニクスリーエンの所有権者への通知は労務の履行前・材料の提供前にすることになる。
- 32 交差請求（cross-claim）とは「元来の訴訟において共同訴訟人の立場にある者の1人から他の者に対してなされる請求。Counterclaim（反訴）が被告から原告に対するものであるのに対し、例えば被告Aから被告Bに対してなされる点で異なる。（中略）わが国では、対応するものは規定されていない。」（田中英夫編『英米法辞典』東京大学出版会（1991））
- 33 契約の放棄（abandonment of contract）は「（前略）積極的で決定的で明白で、かつ、契約の存在と相反するものでなければならない。放棄は意思の問題であり、かつ不履行（nonperformance）だけでなく、履行しないという意味をも示す。（後略）」（Black's Law Dictionary, 6th ed.）とある。契約放棄と契約違反とを合わせて、わが国でいう債務不履行にあたるのではないかと推測される。
- 34 交差上訴（cross appeal）とは「上訴人の上訴の後になされる被上訴人からの appeal（上訴）。」（前掲『英米法辞典』）
- 35 派生原則の制限としてはもう一つある。所有権者は元請負契約の条項及びそこにおいて支払うべき又は支払うべきことになる金額の陳述を、下請負人又は元請負人、下請負人の労働者若しくは材料供給者による書面の要求に基づいて提供しなければならない。もし、上記要求から30日以内に所有権者が上記の陳述を提供するのを拒んだり怠ったりするか、元請負契約の条項及びそこにおいて支払うべき又は支払うべきことになる金額を誤って述べたなら、所有権者は上記要求をする者に対して上記拒絶、無視、又は誤った陳述を理由として被った損失の責任を

負わなければならない(リーエン法第8条)。さらに上記の者によって得られたリーエンは、上記労務及び材料が直接に所有者に対し履行されかつ供給されたのと同じ程度まで存し、かつ同じ方法で実行されなければならない。

第三節 手 続

§1 リーエン通知のファイル

①リーエン通知の内容

メカニクスリーエンはリーエン通知がファイルされた時点ではじめて成立する。わが国でいえば、不動産工事の先取特権の登記にあたる。そのリーエン通知に含まなければならない項目は、リーエン法第9条に規定されている。若干簡略化したことを留保するが、それらの項目は、以下の通りである。

- 1、リーエン権利者の氏名及び住所(あるいはリーエン権利者が会社なら、その会社の住所)³⁶。
- 2、リーエン権利者の弁護士の氏名及び住所
- 3、リーエンが主張される不動産所有者の氏名及びリーエン権利者に知られる限りの不動産におけるその権益の程度³⁷
- 4、リーエン権利者を雇用した人の氏名又はリーエン権利者が材料を供給した若しくは供給すべき人の氏名。リーエン権利者が元請負人又は下請負人である場合、契約の相手方。
- 5、履行された労務又は供給された材料及びその合意価格若しくは価値、又は実際に製造されたが不動産には交付されなかった材料及びその合意価格若しくは価値³⁸。
- 6、労務又は材料についてリーエン権利者に未払いの額。
- 7、最初の工事と最後の工事が履行され、又は材料が供給された日付。
- 8、リーエンに服する不動産の記載。

これによって、メカニクスリーエンの実行に必要な記載がなされる。

この記載は厳格であり、記載内容に誤りがあると、メカニクスリーエンは成立しなくなる。

②リーエン通知のファイル³⁹

それでは、このリーエン通知はいつファイルしなければならないか。わが国の不動産工事の先取特権の登記が工事開始前である（民法第338条1項本文）のを念頭に置いて、以下ご覧いただきたい。

リーエン通知は、「工事の進行中及び材料の供給中いつでも」又は、「契約の完成（completion）後若しくは工事の最後の履行後若しくは材料の最後の供給後、履行された工事・供給された材料の最後の項目から起算して8ヶ月以内にファイルされうる」（リーエン法第10条）。リーエン通知では、最初の工事と最後の工事が履行され、又は材料が供給された日付が必要であったが⁴⁰、最初の日付は工事の進行の、最後の日付は8ヶ月のファイル期間終了の起算点となる。

改良が一家族（single-family）の住宅である場合には、リーエン通知の最後の期間は8ヶ月ではなく、4ヶ月となる⁴¹。

契約が放棄された場合、ファイル期間はその放棄の日から進行する。

リーエン通知は、当該不動産が存する郡書記官事務所（clerk's office）において、ファイルされなければならない。郡書記官は「リーエン記録簿（lien docket）」に、そのリーエンを記入しなければならない。しかし、郡書記官が適切にリーエンを記録簿に記入しなかったとしても、リーエンは無効にならない。リーエンを発生させるのはリーエン通知のファイルだからである⁴²。

③リーエン通知の写しの送達

リーエン通知が郡書記官事務所ではファイルされても、まだ手続は終わらない。

第一に、所有権者に対して、リーエン権利者は、リーエン通知のファイル5日前からファイル後30日以内にリーエン通知の写しを送達するこ

とを要求される。そして上記送達の証拠をリーエン通知のファイル後35日以内に、郡書記官事務所でファイルしなければならない(リーエン法第11条)。これらを怠ると、リーエン通知の効力は消滅する。

このリーエン通知の写しを受領することによって、所有権者はメカニクスリーエンの存在を知ることになる。従って、リーエン通知の写しの送達がなされるまで、所有権者はリーエンの認識なしに善意で、元請負人やリーエンを主張する他の者に支払いをしても、保護される。逆にいえば、リーエン権利者はできるだけ早く、リーエン通知の写しを送達しないと、不利益を受けることになる。

第二に、元請負人に対して、リーエン権利者が元請負人と直接の契約関係を持たない場合には、リーエン権利者が契約し、若しくは材料を供給した下請負人に対して、リーエン通知がファイルされる5日前からファイル後30日以内に、通知の写しを送達しなければならない(リーエン法第11-b条)。

これについても同様に、上記送達の証拠をリーエン通知がファイルされた後35日以内に郡書記官事務所でファイルすることを怠ると、リーエンは無効となる⁴³。

リーエン法に定められた送達方法には厳格に従うことが要求される。

④リーエン権利者からの明細に記された陳述

リーエン通知をファイルしたリーエン権利者は、書面による請求により、その請求をした所有権者又は元請負人に対して、彼がリーエンを請求する額を構成する労務又は・及び材料の項目及びその価値を示した、そして、またその項目が提供された契約条項を示す書面の陳述を交付しなければならない(リーエン法第38条)。明細に記された陳述の目的は、
四三一
所有権者又は元請負人に対して、リーエン権利者の請求権の詳細を知らせることにある。

リーエン権利者が上記の請求がなされた後5日以内に適切な請求に従

わない場合、又はリーエン権利者が不十分な陳述を交付した場合には、権利を侵害された者は裁判所に、命令で特定された期間内に十分な陳述を交付するようリーエン権利者に指図する命令を申立てることができる。審理の結果、裁判所が、リーエン権利者はリーエン法第38条の要件に従うことを怠り、無視し、拒否したと決定するならば、裁判所は「上記の遵守を指図する適切な命令」をする。リーエン権利者がそこで特定された期間内に命令に従わない場合には、リーエン権利者への5日の予告をとって、裁判所は命令によりリーエンを取り消すことができる。

§2 リーエンの存続期間とその延長

メカニクスリーエンはファイルの日付から1年間有効である。そして①その間にリーエン実行手続訴訟が始められ、かつ訴訟係属の通知がファイルされると、リーエン通知は自動的に延長される。又は②最初のリーエン通知から1年以内にリーエン権利者が、リーエン通知がファイルされた郡書記官事務所で、リーエン延長のファイルをすることによって再び記録簿に記載された場合には、リーエンはもう1年延長される。このリーエン延長のファイルは1回のみ認められる。そしてさらにもう1年の延長が必要な場合、すなわち、その延長期間内にリーエン実行手続訴訟が開始されない場合には、正式記録裁判所からリーエンを継続する命令を得て、リーエンを再び記録簿に載せることができる。又は③一家族用の住居として改良され若しくは改良されるべき不動産におけるリーエンの場合には、正式記録裁判所の命令を得ることによってしかリーエンは延長されない。これらの裁判所の命令による延長は1年間有効である。そしてさらに1年の有効期間付きで、何度でも新たな命令が出されうる。又は④別のリーエンを実行する訴訟において被告となり、原告又は被告が訴訟係属の通知をファイルすることによって、リーエンが継続されうる（リーエン法第17条）。但し、リーエンがボンドや現金供託を通

じて延長されたり、消滅した場合を除く。

リーエン通知のファイル後一定期間内に、リーエンの実行手続訴訟を提起しなければならないわけではない。しかし、1年ごとに何らかのリーエンの延長手続をとらなければいけないこと、裁判所の命令を得るには合理的理由を示さねばならないことなどが、間接的に、リーエン実行手続訴訟を開始させることを強制していると思われる。

36 Onorati v. Testco Inc., 204 AD2d 876, 612 NYS2d 473 (1994, 2d Dept)

〔事実〕

Onorati (所有権者) と Tesco (請負人) が請負契約を結び、1990年8月2日に工事が開始し、1991年1月に工事は終了した。その履行は Tesco と Tesco Tank (1990年9月に設立) が行ったが代表者はどちらも同じであった。その後、Tesco Tank が1991年4月5日にリーエン通知をファイルし、同年9月6日に訴訟を開始した。Tesco も1991年9月6日にリーエン通知をファイルした(第2リーエン)。しかし、実行手続訴訟は開始されなかった。1992年10月に所有権者はリーエン法第17条によりこの第2リーエンが失効したという理由でこれを取り消す申立をした(本節§2のリーエンの存続期間と延長105-106頁を参照。リーエンの有効期間は原則として1年である)。これは認容された。1992年10月にまた所有権者は Tesco Tank によって提起された訴えを棄却し、不動産に対するすべてのリーエンを消滅させる略式裁判を申し立てた。Tesco Tank は追加的なリーエン権利者として Tesco を含むよう遡及的に1991年4月のメカクスリーエンを修正する命令を求めて反対申立をした。そして Tesco を所有権者に対する訴えの原告当事者として加える許可を求めた。第一審の高位裁判所は所有権者の申立を認めず、係属中の訴訟に Tesco が原告として加えられることを認める程度まで、反対申立を認めた。しかし、リーエンの修正は認められなかった。そして Tesco と Tesco Tank はこの部分について上訴した。

〔判決〕

棄却。高位裁判所がリーエンの修正を命じなかったのは正当である。これは当事者がもとのリーエンにおいて単に誤称された事例ではない。求められているのは Tesco という独立のリーエン権利者を Tesco Tank のリーエンに追加するということである。特に Tesco と Tesco Tank が独立別個の法主体ではないこと、又は、Tesco が「Tesco Tank」という名前の下で営業していたに過ぎないという主張は何らなされなかった。さらに、Tesco のためにファイルされたリーエンが1度失効したのに、修正が認められるべきではない。

〔コメント〕

ある会社のためのメカクスリーエンは、たとえ代表者が同じでも、リーエン

権利者として別の会社を含むように遡及的に修正されることはできない。

37 Tri-State Sol-Aire Corp. v. Lakeville, 221 AD2d 519, 633 NYS2d 834, (1995, 2d Dep't)

〔事実〕

被告 Lakeville は、被告 Southampton によって所有された不動産上に建築される建物に暖房・換気システムを設置するために、元請負人 DM Development と契約した下請負人である。Southampton の 2 人の無限責任パートナーは DM Development の代表者であり、これらは関連した会社である。下請負人はその一部を原告 Tri-State に下請負に出した。支払いがなされなかったため、Tri-State はその建築がなされていた不動産の所有者を Old Towne (被告) と特定してメカニクスリーエン通知をファイルした。リーエンで記載された不動産は実際に Old Towne によって所有されていたが、しかし、そこでは建築が行われたのではなく、建築が現実に行われた Southampton に所有された不動産にそれは近接していたのだ。そして Southampton の 2 人の無限責任パートナーはまた Old Towne の代表者であり、関連があった。Old Towne が不動産の所有者だと間違っ信じたことに基づいて、Tri-State は続いて本訴訟を下請負人と Old Towne に対してメカニクスリーエンを実行するために開始した。下請負人はそのとき自己のメカニクスリーエン通知をファイルして、また間違っ Old Towne を所有者として名前を挙げ、そして Old Towne に対してそのリーエンに基づき実行手続するために交差請求をなした。略式裁判をもとめる Old Towne の申立によって、Tri-State と下請負人は不動産の真の所有者について知り、そしてその間違いを正すために、かつ正確に目的不動産を記載するために彼らのメカニクスリーエンの修正を求めた。第一審の高位裁判所は、Tri-State のメカニクスリーエンを修正する許可を求める要求を認めず、Old Towne に対してメカニクスリーエンを実行手続する訴訟を却下した。しかし、信託基金の規定に基づき、Southampton と DM Development を新しい被告と新しい訴訟原因を加える許可を与えた。下請負人にはそのメカニクスリーエンを修正する許可を与えた。上訴がなされた。

〔判決〕

真の所有者、元請負人を記載しないこと、又は真の所有者の誤記はリーエン通知の有効性に影響を与えない。一方で、真の所有者の誤認は、遡及的な修正によって治癒されない裁判権の瑕疵である。本件では Old Towne を目的不動産の所有者として挙げることは誤認となり、単なる誤記ではない。従ってリーエンは裁判権の瑕疵があり、修正されない。

〔コメント〕

会社の代表者が同じであり、また隣接する Southampton 所有の土地も Old Towne 所有の土地もともにそれ以前に Southampton の無限責任パートナーの関連するまた別の会社に所有されていたという事情もあり、下請負人が真の所有

権者を間違えたのも無理からぬ事情がある。しかし、厳格に解釈され、下請負人のメカニクスリーエン通知の修正を認めなかった。

- 38 故意に拡張されたリーエンは無効である(リーエン法第39条)。そのリーエン通知をファイルした人は所有権者又は元請負人に対し、損害賠償責任を負う(リーエン法第39-a条)。
- 39 1932年以前はリーエン通知の修正は認められなかったため、瑕疵ある通知のためにリーエンを取得できない場合が生じた。その結果、立法により(リーエン法第12-a条)、裁判所がリーエン通知を遡及的に修正する命令をなすようになった。但し既に存在するリーエン権利者、モーゲッジ権者、又は善意の買主の権利侵害とならない限りで認められる。さらに、単にリーエンの額を減額するだけならば、メカニクスリーエンを実行したり、取り消したりする訴訟・手続がその間に提起されていない場合、ファイル後60日以内に、リーエン権利者は既に存在するリーエン権利者、モーゲッジ権者及び所有権者への20日の予告でリーエンを修正しうる。
- 40 リーエン通知の内容の7番目を参照(103頁)。
- 41 このように個人の住宅建築についてはファイル可能期間を短縮するなどしてその他の建築工事と区別を設けるようになった州が他にも存在する(ヴァージニア州など)。このような区別はニューヨーク州だけでなく、全般的な傾向のように思われる。所有権者保護のためであろう。
- 42 前掲注(18)・Fiftyによると、このファイル手数料は30ドルである。
- 43 *Peachy v. First 97-101 Reade Street Associates, Inc.*, 180 AD2d 474, 579 NYS2d 667, (1992, 1st Dep't)

〔事実〕

1988年1月に *Peachy* は *Frnak Esposito* と建物修理契約を結んだと主張する。その後1990年9月13日には *Peachy* は当該不動産に関してリーエン通知をファイルした。その通知によると、不動産は *First* によって所有され、*Peachy* と契約した人の氏名と役務を提供した人の氏名は「*Frnak Esposito*」であった。1991年1月に *Peachy* (原告) は *First* (被告) に対してリーエンを実行するための訴訟を開始した。答弁で被告はリーエンを無効、取消及び消滅させる申立をした。その理由は、原告が元請負人としての *Frnak Esposito* に対してリーエン法第11-b条によって要求されたリーエン通知の写しを送達せず、かつ、上記送達の証拠をファイルしなかったことであった。その後原告はリーエン通知を遡及的に修正する交差申立をした。1991年6月17日に出された命令によって申立は認められ、交差申立は認められなかった。原告上訴。

〔判決〕

リーエン通知を遡及的に修正する原告の申立を認容。

原告の宣誓供述書には以下のことが書かれていた。すなわち、所有権者 *First* と *Frnak Esposito* が同じ住所に事務所を構えていて、送達人がリーエン通知を

ニューヨーク州法における建築請負報酬債権の担保方法（伊室）

所有権者 First に送達した時、Frnak Esposito もその事務所にいたが、それを受け取りに出てくるのを拒否したと送達人が知らせてくれたと。

Frnak Esposito が原告を雇ったという事実、Frnak Esposito が所有権者 First と現在関連があるという事実、そして First がその不動産を所有しているという事実が争われていないことから、原告が元請負人の真の氏名を記載しなかったことはリーエンを無効にしない。なぜならリーエン法の規定は「自由に解釈されるべき」だからである（リーエン法第23条）。

〔コメント〕

リーエン通知に元請負人として記載した人へのリーエン通知の写しの送達をしなかったため、形式的にいえば、リーエンは効力を失うはずである。しかし、所有権者（ここでは法人）と元請負人の関連性からいって、本件では法人とその構成員の関係に近い。よって元請負人とされた人は所有権者の代理人にすぎず、元請負人ではなかった。よって通知の写しの送達に関する問題ではなく、リーエン通知に元請負人の真の名前を記載しなかったという解釈をして、リーエンを有効としたのではないかと思われる。