

# 米国における建築信託基金の法理

## —下請負人の建築請負報酬債権の保護—

伊 室 亜希子

### I 問題意識

米国の建築請負報酬債権の担保方法（各州ごと）

#### 1 メカニクスリーエン法（不動産工事の先取特権）…工事不動産を競売して債権回収

対象者は、元請負人、下請負人、材料供給者等、幅広い。

→全州に制定法、事後的措置、建築融資モーゲッジに劣後することがある

#### 2 建築資金が流用されないようにする制度

ニューヨーク州法：信託基金…………… 元請負人は下請負人の受託者

カリフォルニア州法：支払停止通知…………… 下請負人が注文者に支払をとどめる通知

→一部の州のみ、事前の措置、建築資金を優先的に下請負の支払に充てる

この2を埋めるために、

●建築信託基金の法理（construction trust fund doctrine）……………信託基金に対応

●エクイティ上のリーエン理論（equitable lien theory）……………支払停止通知に対応

●第三の方法：元請負人が建築資金に権利がないとする方法……………信託基金の一種？

制定法の根拠がない場合にも認められる。下請負人、材料供給者の債権保護の最後の砦

→わが国でも改正信託法を活用して、下請負人の請負報酬債権の保護を図るために、参考にす  
る

### II 建築信託基金の法理

擬制信託基金の法理（constructive trust fund doctrine）とも呼ばれる。

## 1 制定法に根拠をおく州

ニューヨーク州、ミシガン州、ニュージャージー州、テキサス州、メリーランド州、ハワイ州、コロラド州等

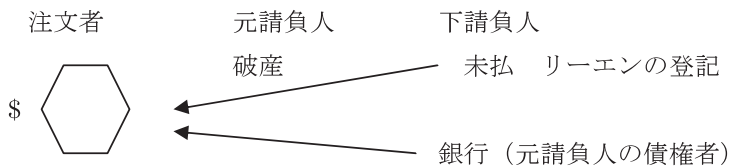
特徴：信託基金のための口座を着服することや不履行については、厳しい罰則（刑事罰）  
メカニクスリーエンの権利を有していない、喪失した場合にも適用（補充）  
エクイティ上のリーエン法理の成文化といわれる  
（下請負人と材料供給者のために、契約の受領金に権利を付与する）

## 2 エクイティ上の原則に根拠をおく州

エクイティ上の諸原則、または制定法の規定から間接的に引き出す

### ① ジョージア州

United Parcel事件（連邦控訴裁判所第5巡回区）



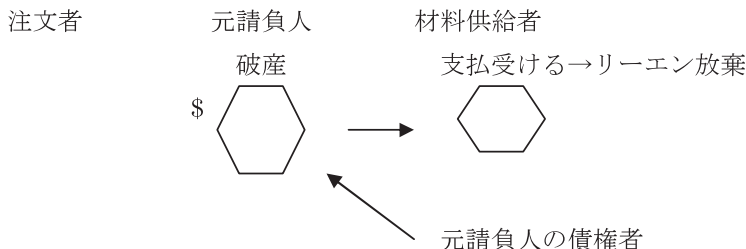
ジョージア州UCCの改正によっても建築信託基金の法理は変わらず採用される。

注文者の義務（下請負人、材料供給者が元請負人から支払われることを保証する）

→下請負人が元請負人から支払いを受けていない間は、注文者は、元請負人に対する支払いを留保する義務

→建築信託基金の法理の採用

Bethlehem Steel事件（連邦地方裁判所）



元請負人が材料供給者にした支払いは、詐害的譲渡にあたらぬ。

元請負人は下請負人と材料供給者に支払いを怠ると、刑罰を科される

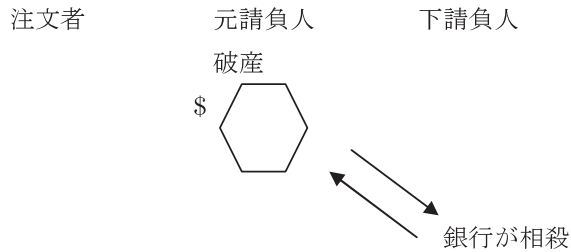
材料供給者が、リーエンを有しているか、リーエンをファイルする権利をもつ期間中に、

注文者から元請負人に支払われた金銭のうち、材料供給者の債権額にあたる部分のみが、信託基金に服する。

下請負人が支払われることに対する注文者の義務、元請負人の義務（刑罰付き）（＝エクイティ上の義務。信託義務）が建築信託基金の法理に結びついている。

② イリノイ州

In re Tonyan Construction Co., 28 Bankr. 714 (Bankr. N.D. Ill. 1983)



注文者が元請負人に支払いを済ませているので、イリノイ州ではメカニクスリーエンは使えない。

イリノイ州でも元請負人が下請負人に支払うべき資金の支払いを怠ったことについて刑罰を定めている。

元請負人が注文者と下請負人らとの間で資金の導管として行動していて、この資金は下請負人に支払うという特定の目的（＝信託目的）のために、元請負人によって放棄された →エクイティと正義の諸原則にもとづいて、元請負人の預金口座に預けられた資金が下請負人の支払いのために信託基金となる。

③ ケンタッキー州

In re D&B Electric, Inc. 事件

元請負人に対して、注文者から受領した資金から、材料供給者に全額支払うことを要求する規定（と遵守しないと刑罰が科せられる規定）から建築信託基金の法理が導き出される。

元請負人に対して、下請負人の材料供給者も信託基金の法理を主張できる。（注文者対下請負人と同様）

2のまとめ

元請負人に支払い済みの場合

- (1) 元請負人は注文者から受領した建築資金から、下請負人と材料供給者に全額の支払いをなす義務を負い
- (2) 支払いを怠ると、元請負人には刑罰が科せられる

共同研究：差止請求権に関する横断的考察

注文者のもとに資金が残っている場合

- (3) 注文者は元請負人が下請負人に全額を支払っているか注意して見ておく義務があり、もし支払っていない場合には、元請負人への支払いを留保する権利がある。

→注文者や元請負人に下請負人への支払い義務（エクイティ上の義務、信託義務）

→下請負人に支払われるべき金銭＝下請負人の金銭として、信託へつながる

ただし、建築信託基金の法理の適用は限定的である。

ジョージア州：メカニクスリーエンの権利をファイル（登記）しうる者のみ

イリノイ州：メカニクスリーエンを自分のせいでファイルしなかった者は保護されない。

### 3 建築信託基金の法理を否定する州

アーカンソー州

Cherokee Carpet Mills, Inc. 対 Worthen Bank and Trust事件：注文者から元請負人への一部支払いは、下請負人、材料供給者にとって信託として保持されない。

アーカンソー州とミシシッピ州

Georgia Pacific Corp. 対 Sigma Service Corp.事件（連邦控訴裁判所第5巡回区）

第一審ではミシガン州の判例とケンタッキーの判例（既出）に依拠して、建築信託基金の法理を認めたが、控訴審ではアーカンソー州とミシシッピ州のリーエン制定法は、同様の解釈に服さないとして、認めなかった。

アーカンソー州：元請負人にはコモンロー上の義務しかない

ミシシッピ州：材料供給者は支払停止通知を元請負人の破産に後れて通知したため、無効

アーカンソー州は建築信託基金の法理を否定するが、ミシシッピ州は建築資金については支払停止通知の制度があり、そもそも信託を認める必要はない。

### Ⅲ エクイティ上のリーエン理論

エクイティ上のリーエン：特定の財産に対する黙示の担保権

何らかの理由で、制定法上のリーエンの救済を受ける権利のない、未払いの債権者が、借主（注文者）の不履行のあとで支払われないで残っている建築融資資金にエクイティ上のリーエンを主張する。

要件：支払いのために建築融資資金を正当に信頼すること

資金が存在するというリーエン権利者の認識→要件緩和

その資金の存在のために履行するという合意





権を満足するためにまず使われなければならない。

注文者が未払いの下請負人の請求権の通知を受領することを保証するために、元請負人に支払いを受ける前に、下請負人に支払うべき合計額の書面を注文者に提供することを要求している。そして、元請負人がその書面を提供することを怠ったときには、彼は横領の罪を負う。

注文者が下請負人の請求権の通知を受領した後で、元請負人に支払いをしたとしたら、彼は、通知を受領した時点で建築契約に基づいて支払うべきであった額の限度で下請負人に責任を負う。  
→元請負人が下請負人らに支払いをしない場合は注文者が下請負人らに直接支払い義務を負う。  
→元請負人は、元請負契約の券面額に財産権 (property interest) を有しない。

「元請負人の請求権が下請負人の請求権の総計を超える限度を除いて、元請負人は租税リーエンに基づき差し押さえに服する権利を有していない。」

建築資金に対して、元請負人には権利がないとする構成は、信託構成に近い。特に元請負人が破産した場合に、元請負人の他の債権者から建築資金を切り離す構成としては、信託を使っても同様である。その意味で、この類型は、信託とは一言も述べられてはいないが、建築信託基金の法理の一種あるいは亜種と言ってよいのかもしれない。

## V まとめ

建築信託基金の法理：①下請負人または材料供給者に全額債権を支払うべきという注文者の義務または元請負人の義務というものが、信託の成立に大きく寄与していた。元請負人の場合は特に下請負人・材料供給者に支払いを怠ると刑罰を含む罰則が規定され、単なるコモンロー上の義務ではなく、下請負人・材料供給者のために行動するエクイティ上の義務、信託義務が課されている場合に、信託が認められた。

②元請負人が下請負人・材料供給者の支払いという特定の目的のために行動するという、資金は下請負人・材料供給者の支払いのためにしか使われ不得という、信託目的、建築資金（信託財産）の用途の拘束が重要である。

③特に制定法上の根拠がない場合には、他のメカニクスリーエンの権利を行使しうる状態にあることが保護されるための消極的要件であった。

エクイティ上のリーエン：不当利得が根拠

建築資金貸主は、工事不動産にメカニクスリーエンに優先するモーゲッジを有している。そして、元請負人が労務を提供して完成させた形で不動産が競売されると、その配当については銀行が担保権の行使として受領することになる。建築資金貸主は、元請負人が提供した労務の分を不当に利得しているということになり、元請負人はエクイティ上のリーエンで救済される。

第三の方法：建築資金に対して、元請負人には権利がないとする。

建築資金に対して、元請負人には権利がないとする構成は、信託構成に近い。建築信託基金の法理の一種あるいは亜種と言ってよいのかもしれない。

共同研究：差止請求権に関する横断的考察

【付記】

本報告レジュメは、2010年9月29日に開催された共同研究・差止請求権の横断的考察における報告をもとに、加筆、修正したものである。本報告を発展させて、拙稿「下請負人の建築請負報酬債権の保護－米国における建築信託基金の法理を参考に－」法学研究90号303頁以下（2011年）を執筆した。