

賃料債権の差押えと賃貸借の終了

(最判平成24年9月4日判時2171号42頁)

Comments on the Supreme Court's Decision of September 4, 2012 on Rent

佐 伯 一 郎

第1 事案の概要

- 1 甲建物を所有するA社は、平成16年10月20日、Y社に対し甲建物を賃貸した（本件賃貸借契約）。
- Y社の株主は、A社とA社の代表取締役Bであり、BはY社の代表取締役でもあった。
- 2 賃貸人A社と賃借人Y社とは、平成20年5月23日、本件賃貸借契約に基づく同年6月以降の賃料を月額140万円とする旨合意し、当月分の賃料を毎月7日に支払う旨合意した。
- 3 X社は、A社に対し3583万余円の支払を命ずる確定判決を債務名義として、本件賃貸借契約に基づく賃料債権（平成19年4月から3716万余円に満つるまで）の差押えを申し立て、これを認容する債権差押命令（本件差押命令）が、Y社に対しては平成20年10月10日に、A社に対しては同月17日に、それぞれ送達された。
- 4 Y社は、A社との間で、平成21年12月25日までに、甲建物を含む複数のA社所有の不動産を買い受ける旨の契約（本件売買契約）を締結し、その所有権移転登記を受け、売買代金3億7250万円を支払った。
- 5 Y社は、Y社がA社に対して本件売買契約に基づく売買代金を支払った平成21年12月25日、本件賃貸借契約に基づく賃料債権は混同により消滅したなどと主張した。
- 6 原審は、Y社が本件売買契約により甲建物の所有権の移転を受ける前に本件差押命令が発せられており、本件賃貸借契約に基づく賃料債権は第三者の目的となっているから、民法520条ただし書の規定により、平成22年1月分以降の賃料債権が混同によって消滅することはなく、X社はY社からこれを取り立てることができるとした。Y社上告受理申立。

第2 争点

賃料債権の差押えの効力発生後に賃貸借契約がその目的物の賃借人への譲渡により終了した場合において、その後に支払期の到来する賃料債権を取り立てることの可否いかん。

第3 判旨

賃料債権の差押えを受けた債務者は、当該賃料債権の処分を禁止されるが、その発生
の基礎となる賃貸借契約が終了したときは、差押えの対象となる賃料債権は以後発生し
ないことになる。したがって、賃貸人が賃借人に賃貸借契約の目的である建物を譲渡し
たことにより賃貸借契約が終了した以上は、その終了が賃料債権の差押えの効力発生後
であっても、賃貸人と賃借人との人的関係、当該建物を譲渡するに至った経緯及び態様
その他の諸般の事情に照らして、賃借人において賃料債権が発生しないことを主張する
ことが信義則上許されないなどの特段の事情がない限り、差押債権者は、第三債務者で
ある賃借人から、当該譲渡後に支払期の到来する賃料債権を取り立てることができない
というべきである。

第4 考察

1 本判決の意義

本判決は、賃料債権の差押え後に賃貸建物が賃借人に譲渡され賃貸借契約が終了した
場合に差押債権者が賃料債権を取り立てることができるか、という論点について、消極
に解したものであり、賃貸不動産に関連した資産流動化ビジネスが活発に行われている
ことを踏まれば、実務に与える影響は少なくないものである。

本稿では、まず、差し押さえられた賃料債権の処分禁止効力と建物譲渡との関係を踏
まえた上で、本判決を考察する。

なお、その際には、賃料債権差押後に賃貸建物が譲渡された場合に差押債権者が賃料
債権を取り立てることができるか、という論点について積極に解した最高裁判決¹⁾(以
下10年判決という)と本判決との関係についても併せ考察する。

1) 最判平成10年3月24日民集52巻399頁

2 賃料債権の差押えと処分禁止効

- (1) 本判決の事案では、建物の賃料という将来生ずべき継続的給付債権の差押えがなされている。

一般の債権の差押えと比べると「将来債権」ないし「継続的給付債権」の差押えには若干の違いがある。

- (2)ア まず、債権執行において「将来債権」が執行対象となり得るかどうか、という問題がある。

強制執行は、請求権の強制的実現であるが、その対象は、債務者の責任財産であり、その範囲は執行開始当時の債務者の財産に限られるから、「将来債権」には疑義がないわけではない。

イ この点については「将来生ずべき債権でも、すでにその発生の基礎となる法律関係が存在して、近い将来における発生が確実に見込まれるため、財産的価値を有するものであれば、……その債権を特定できる限り、執行対象となる」と解されており²⁾、「将来債権」であっても執行対象とされている。

- (3)ア 次に、賃料債権は「継続的給付債権」であり、継続的給付債権の差押えの効力は、差押債権者の債権及び執行費用の額を限度として、差押えの後に受けるべき給付に及ぶことになる（民執法151条）。

イ そして、債権が差押えられると、執行債務者は、取立てその他の処分（譲渡・放棄・免除・相殺・期限猶予…）などをすることができず、この処分禁止に抵触する執行債務者の処分は、執行手続に参加するすべての債権者に対して対抗できない。

ウ したがって、賃料債権が差押えられた場合にも処分禁止効力が生じ、執行債務者（賃貸人）の処分（たとえば、差し押さえられた賃料債権の免除など）は執行債権者には対抗できない³⁾。

- (4)ア ところで、継続的給付債権の差押えの処分禁止と、個々の被差押債権ではない基本の法律関係の変更・消滅の関連が問題となる。

言い換えると、継続的給付債権を差し押さえられた執行債務者が当該債権の発生原因たる基本的法律関係を変更・消滅させることができるか、という問題である。

イ 結論からいえば、執行債務者は、個々の債権ではなく基本の法律関係を変更消滅させることについて、制限を受けない（差押えの効力はその後の債権には及ばない）

2) 中野貞一郎「民事執行法増補新訂6版」649頁

3) 最判昭和44年11月6日民集23巻2009頁

と解されている⁴⁾⁵⁾。

ウ たとえば、賃料債権が差押えられた後に、賃貸借契約が終了し不法占拠に基づく損害賠償債権に変わった場合には、差押えの効力は及ばないし、給料債権に対して差押命令を受けた従業員が勤務先を退職した後にその勤務先に再雇用された場合、再雇用されるまでに6か月余を経過しているなどの事情がある場合には、再雇用後の給料債権には差押えの効力は及ばない⁶⁾。

エ そのため、継続的給付債権の差押えは、基本の法律関係の処分によって、その効力を失う可能性がある⁷⁾。

3 賃貸建物譲渡と賃料債権の帰趨

(1)ア 他方、賃貸建物が譲渡された場合に賃料債権はどのように取り扱われるか。

「売買は賃貸借を破る」の法諺のとおり、賃貸建物が譲渡された場合に賃借人は譲受人に対し賃借権を対抗できない、のが建前である。

しかし、不動産が賃借人の居住・営業の基盤であることから、賃借人の占有があれば登記なくして賃借権の対抗力が認められるようになり（旧借家法1条）、その結果として、賃貸建物が譲渡されると、旧賃貸人は賃貸人たる地位を離脱し、賃貸借関係は譲受人と賃借人の間に移行することになる⁸⁾。

イ このように売買によって賃貸借が破れない関係については、賃貸借関係が賃貸目的物の所有権と結合する一種の状態債務として説明され⁹⁾、判例も「自己の所有建物を他に賃貸している者が賃貸借継続中に右建物を第三者に譲渡してその所有権を移転した場合には、特段の事情のない限り……賃貸人の地位もこれに伴って右第三者に移転する」とする¹⁰⁾。

ウ この場合の賃料債権の取扱いであるが、まず、建物譲渡前の既発生賃料債権については旧賃貸人を債権者として具体的に発生しているから、個別的な債権譲渡手続

4) 「注解民事執行法(4)」483頁 [稲葉威雄]、中野前掲(注2)672頁

5) 山野日章夫「判批」金法1977号53頁は「差押債権の基礎となる法律関係自体の処分は妨げられず、その変動を阻み、または、債権者との関係において無視することができるような効力が、債権の請求力や執行力から導かれることはない。それは債権の効力が債務者の活動の自由に容喙する限度を画し、債務者の自由に対する過度の制約を避けようとする近代法の要請である」という。

6) 最判昭和55年1月18日金法924号42頁

7) 小粥太郎「判批」ジュリ1453号80頁

8) 我妻栄「民法講義中一」518頁

9) 我妻前掲(注5)420頁

10) 最判昭和39年8月28日民集18巻1354頁

がなければ譲受人に移転しない。これに対して、建物譲渡後に生ずる賃料債権については当然に譲受人がこれを取得する¹¹⁾。

賃料は、法定果実であり、これを收取する権利（賃貸建物の所有権）の存続期間に応じて取得するからである（民法89条2項）¹²⁾。

- (2) 以上の賃料にかかる法律関係は、建物の賃料債権が差し押さえられた後の建物譲渡であっても変わらない。

しかし、賃料債権が差し押さえられた場合には、執行債務者（賃貸人）は個々の賃料債権を処分することはできないが、上述のように賃料債権の発生原因となっている賃貸借契約を変更・消滅させることは制限されないから、賃貸建物を譲渡することはできる。

- (3)ア では、建物の賃料債権が差し押えられた後に、当該建物が譲渡された場合に建物譲渡後の賃料債権に差押えの効力が及ぶであろうか。

この点については、争いがあった。

イ まず、積極説である。

積極説は、建物譲渡を被差押債権の処分ととらえ、賃料債権の帰属の変更を伴う限りにおいて処分禁止効に抵触し、債権差押えの効力が継続し譲受人を拘束すると考える¹³⁾。

積極説に対する批判は、基本となる法律関係が消滅・変更された場合には差押えの効力は及ばない、とする一般論と整合しないし、賃料差押えには公示がないから、建物譲受人は不測の損害を被るおそれがあって、建物譲渡前の差押債権者を不当に優遇することになる、というものである。

- ウ これに対して、消極説¹⁴⁾は、賃料差押には建物処分を制限する効力はないから、賃料差押えより建物処分を優先させ、建物譲渡後は譲渡人を債務者とする差押えはその対象を欠くとする。

消極説に対する批判は、建物譲渡が詐害的なされた場合、差押債権者は不安定な立場におかれるし、建物譲受人が譲渡人の債権者である場合には、将来債権の譲渡についても対抗要件具備の先後で決するとする一般原則の例外となる、というも

11) 幾代通他編「新版注釈民法（15）」192頁〔幾代通〕

12) 我妻栄「新訂民法総則」228頁、なお、賃料の前払いがあった場合に、賃借人は譲受人に対し対抗できるとされるが、これは賃借人の保護によるものである（最判昭和38年1月18日民集17巻12頁）。

13) 宮脇幸彦「強制執行法各論」122頁、中野前掲（注2）675頁、稲葉前掲（注4）484頁。なお、この場合には、賃料債権の帰属について、なお執行債務者（旧賃貸人）に帰属するか、譲受人に帰属するか、という問題がある。

14) 天野勝介「物上代位権の行使（2）」金法1510号68頁

のである。

- (4)ア この論点について、最高裁は、10年判決で「建物所有者の債権者が賃料債権を差し押さえ、その効力が発生した後に、右所有者が建物を他に譲渡し、賃貸人の地位が譲受人に移転した場合には、右譲受人は、建物の賃料債権を取得したことを差押債権者に対抗することができない。けだし、建物の所有者を債務者とする賃料債権に差し押えにより右所有者の建物自体の処分は妨げられないけれども、右差し押えの効力は、差押債権者の債権及び執行費用の額を限度として、建物所有者が将来収受すべき賃料に及んでいるから（民事執行法151条）、右建物を譲渡する行為は、賃料債権の帰属の変更を伴う限りにおいて、将来における賃料債権の処分を禁止する差し押えの効力に抵触するというべきだからである」として積極説をとった。

イ その結果、賃貸人の地位は、譲受人に移転するが、差し押えの効力は譲受人に及び、譲受人は差押債権者に対して賃料債権の取得を対抗できない。

簡単にいえば10年判決は、賃貸建物の譲渡は、賃料債権の差し押えとの関係では賃料債権の処分と同視して、賃料債権譲渡の対抗要件（賃貸建物譲渡登記）と差押命令送達の後で決したとみることができる。

ウ このように解すると、賃料債権の譲渡がありその対抗要件が備わった後に賃貸建物譲渡があった場合にも、建物譲受人は、賃料債権譲受人に対して賃料債権の取得を対抗できない、ということになる。

- (5) 10年判決の結論については、反対する見解¹⁵⁾もあるが、これに賛成する見解が多数のようである¹⁶⁾。

積極説・消極説の違いは、結局、賃料債権と建物所有権との分離を認めるかどうか、という点にかかわる。

たとえば、賃貸不動産の譲受人が賃借人に賃料を請求するには建物登記を必要とするとされるが¹⁷⁾、賃借人を二重払の危険から解放するという理由のほかに、賃料債権と建物所有権の分離は好ましくない、という評価が存在する¹⁸⁾。

こうした考え方からすると消極説が妥当ということになるが、10年判決は、積極説をとり、結果として賃料債権と建物所有権の分離を認めた。

15) 占部洋之「判批」法教216号101頁、上野泰男「判批」判例リマックス18号139頁

16) 山本和彦「判批」判例評論482号34頁、中野前掲（注2）675頁、内山衛次「判批」ジュリ1157号133頁、森田宏樹「判批」金法1566号62頁

17) 最判昭和49年3月19日民集28巻325頁

18) 内田貴「民法I（第4版）」457頁

4 本判決について

- (1) こうした状況のなかで、本判決が出現した。

本判決は、賃料債権差押えの効力発生後、賃借人が賃貸建物の所有権を取得した場合に「差押債権者は、第三債務者である賃借人から、当該譲渡後に支払期の到来する賃料債権を取り立てることができない」としたが、その理由とするところは、「賃料発生基礎となる賃貸借契約が終了したときは…賃料債権は以後発生しないことになる」とし「賃貸人が賃借人に賃貸借契約の目的である建物を譲渡したことにより賃貸借契約が終了（する）」ことである。

- (2) 本判決の結論は、賃料債権と建物所有権の分離を認めないものであり、本判決と平成10年判決とは整合しないかのようである。

この点については、第一に「10年判決は、賃貸借契約が存続し賃貸人たる地位が建物譲受人に移転することを前提として、賃料債権の帰属が争われたものであり、賃貸借契約が終了し賃料債権の存否自体が問題となる本件とは場合を異にすると考えられる」というような説明がある¹⁹⁾。

- (3)ア この説明により本判決を正当化できるだろうか。

債権と債務が同一人に帰属したときは、混同によりその債権は消滅するのが原則である（民法520条）。

賃借人が賃貸借の目的物を取得したときは、賃借権は混同によって消滅する²⁰⁾²¹⁾。

- イ しかし、債権が第三者の権利が目的となっている場合には、例外的に混同消滅の規定は適用されない（同条但書）。

たとえば、家屋の転借人が当該家屋の所有者たる賃貸人の地位を承継しても、賃貸借関係及び転賃貸借関係は当事者間に合意のない限り消滅しないし²²⁾、甲の乙に対する債権を丙が差し押さえた後に乙がその債権を甲から譲り受けても、その債権は

19) 本判決に対する「匿名コメント」金法1976号92頁

20) 大判昭和5年6月12日民集9巻532頁、磯村哲編「注釈民法(12)」510頁〔石田喜久夫〕

21) 本文にいう混同は、賃貸借当事者間における賃貸借の混同であって、既発生の賃料債権の混同を意味するものではない。松尾弘「判批」法学セミナー700号130頁は「賃借物の譲渡前に未発生の賃料債権は民法179条1項本文の類推適用により、520条の混同によって消滅するまでもなく、そもそも発生していない。いずれにせよ、債権の混同の例外法理を用いる余地はない」といい、山野目前掲（注5）54頁は「賃借物の他人物性が失われることは賃貸借の終了事由である（る）」という。

22) 最判昭和35年6月23日民集14巻1507頁

消滅しないと解されている²³⁾。

ウ 本判決の事案のように賃料債権差押後に賃貸建物が譲渡された場合についても、差押債権者の権利の目的となっている以上、賃貸借契約は終了しない、と結論づけることもできないわけではない。

エ 次に、差押の効力に着目した説明が考えられる。

上述のように、差押えがあっても基本の法律関係の処分は制限されないのであるが、この場合の「処分」を消滅型処分と移転型処分に分けて検討し²⁴⁾「移転型の場合は、処分により債務も譲受人の下に移ることになるのに対し、消滅型の場合は、処分により債権とともに債務も消滅してしまう。そうだとすれば、消滅型の場合、その有効性を認めないと、債務者は（自分の債権は履行されないのにかかわらず）債務は履行し続けなければならない立場に立ち甚だ不都合である」から、移転型の10年判決の事案は差押えの効力が及び、消滅型の本判決の事案は差押えの効力が及ばないという考え方である。

オ たしかに、賃貸人と賃借人の立場に限って考えれば、消滅型処分である本判決の事案において、賃貸借契約の終了を認めないと、賃貸人は賃料債権は履行されないのに、賃貸建物の使用収益はさせ続けなければならない、ということになる。

しかし、消滅型といっても、賃貸人から賃借人への建物譲渡による混同消滅であるから、債務不履行解除などとは異なり、本判決の事案は、一種の移転型処分といえないこともない。

(4)ア このように考えると、賃貸人が賃借人に賃貸借契約の目的である建物を譲渡したことにより賃貸借契約が終了する、という理由だけで、本判決の結論を正当化するには無理があるようにも思える。

イ そこで、実質的な利益衡量²⁵⁾ということになる。

近時、わが国では、企業などの資産効率の向上ないしは資産譲渡による資金調達のために、賃貸不動産に関連した資産流動化が活発に行われるようになっている。

ウ しかし、資産流動化がなされた後に賃貸建物が譲渡されたり賃料債権が差押えられたりして権利関係が覆るとなると、投資家が不測の損害を被ることになる。

これを回避するには、賃貸建物に投資をする際に、賃料債権譲渡や差押えがないことを確認せざるを得ないが、これらについては公示方法がなく、正確な情報を得

23) 我妻栄「新訂債権総論」370頁、前田達明「口述債権総論第3版」522頁

24) 山本前掲（注15）200頁

25) 所有権と収益権の分離がもたらす弊害と収益不動産取得者がこうむる不測の損害について論ずるものとして、占部洋之「賃料債権の理論的意義」松尾弘他編『不動産賃貸借の課題と展望』404頁

ることは難しい。

したがって、こうしたことを考えると賃料債権と建物所有権の分離を認めないのが妥当である。

エ 他方、差押債権者からすれば、本判決の結論に対しては、賃借人への賃貸建物譲渡により容易に執行を免脱できるという弊害が指摘される。

しかし、執行債務者である賃貸人が基本となる法律関係を処分できる以上は、執行債権者が差し押さえた賃料債権を確保する万全な方法はない、というほかはない。

オ 本判決の結論は、先行する賃料債権差押えの有無を確認するすべのない投資家に一定の保護を与えるもので、資産流動化の安定に資するものである。

こうした観点からすれば、本判決の結論は正当化することができるであろう²⁶⁾。

26) 占部洋之「判批」民商法雑誌147巻579頁は「本判決よりも10年判決の妥当性を再検討する必要がある」という。