

賃料債権差押の効力発生と 債権発生原因の消滅

最判2012年9月4日 裁判集民事241号63頁金判1400号16頁

金判1413号46頁判時2171号42頁判タ1384号122頁

一審 大阪地裁岸和田支部2009年9月29日判決金判1400号27頁

控訴審 大阪高裁2010年3月26日判決金判1400号22頁

田 中 康 博

【事実】

① X（日立キャピトル）はA及びB会社（A一人株主であり、Aが代表取締役）に対して、訴外甲会社（株式会社損保ジャパン）との事業ローン契約に基づく求償金3583万4564円（以下「求償金額」）及びこれに対する遅延損害金の連帯支払を求める訴え（以下「別件訴訟」）を提起し（2008年8月1日）、これについては2008年9月25日Xの請求を全部認容する判決がされた。

② ところで、B会社は、2004年10月20日、Y（介護保険法に基づく居宅サービス事業を目的とする株式会社で、株主はA及びB会社）に対して以下の約定で本件建物について賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」）を締結し、本件建物はYに引渡された：

- ・ 期間は2004年11月1日から2024年3月31日まで
- ・ 賃料は月額200万円
- ・ その後（2008年5月23日）、賃料について、同年6月分から140万円と

することに合意した。

③ 2004年11月19日，訴外乙銀行はBに対して3億円を貸付，この貸付債務についてY・Aらが連帯保証した。

④ 2008年6月以降，Yは毎月7日ころ訴外乙銀行に対して保証債務の履行として179万7397円を支払っている（なお，2009年1月以降の支払額は177万2292円）

⑤ Xは大阪地裁に対して，B会社を債務者・Yを第三債務者として，XがB会社に対して有する事前求償権を請求債権として，次の債権を仮差押債権とする債権仮差押命令を申立て，2008年8月4日，仮差押決定（以下，「本件仮差押決定」）が発させられ，翌5日正本がYに送達された。

・本件建物についてYに対して有する賃料債権のうち2007年4月1日から2009年7月31日までの間に支払期の到来するものについて，支払期の早いものから①の求償金額に満つるまで

⑥ Xは，和歌山地裁に対して，B会社を債務者・Yを第三債務者として，「別件訴訟」の執行力ある判決正本に表示された債権等を請求債権として，次の債権を差押債権とする債権差押命令を申立て，2008年10月9日，差押決定（以下「本件差押決定」）が発させられ，正本は翌10日Yに，同月17日Bに送達された。

・本件建物についてYに対して有する賃料債権のうち2007年4月1日から2009年7月31日までの間に支払期の到来するものについて，支払期の早いものから①の求償金額に満つるまで（先の⑤仮差押申立事件からの本執行移行）

⑦ Xは，Yに対して，⑥の賃料債権差押に基づき，2007年4月7日から2009年6月7日までに支払われるべき賃料合計3716万0642円の支払を求めた（判決を掲載する金判1400号の「B事件」）。

⑧ これに対して，Yは次のように主張した：

賃料債権差押の効力発生と債権発生原因の消滅

(ア) 弁済の抗弁

2008年5月分までの賃料は全額を支払った

(イ) 相殺の抗弁

2008年6月初め、YがBの保証債務の履行として、毎月7日乙銀行に179万7397円支払うこととし、これによるYのBに対する求償債権を自働債権、本件建物の賃料債権を受働債権として対当額で相殺する合意をした。みぎ相殺合意は⑤の「本件仮差押」に優先する。

⑨ 一審は、Yは2008年5月分までの賃料月額200万円を支払ったことを認め⑧(ア)の弁済の抗弁を容れた。

しかし、⑧(イ)の相殺の抗弁については、《最大判1970年6月24日民集24巻6号587頁》に拠り、「Yは、本件仮差押決定が送達された平成20〔2008〕年8月5日までに取得したものにBに対する求償債権を自働債権として相殺することが認められるものの、その後取得した求償債権を自働債権として相殺することは認められない」として、「XのYに対する請求は平成20〔2008〕年8月末日から平成21〔2009〕年6月7日までに本件建物の賃料1400万円〔月額賃料140万円〕の支払を求める限度で理由がある」と判決した(2009年9月29日)。

⑩ Y、控訴。控訴審でYは、新たに

- ・ 2009年1月8日 本件建物とその敷地ほかの売買契約(以下「本件売買契約」)
- 翌9日 所有権移転登記経由(但し、乙銀行ほかを抵当権者とする抵当権の負担付)
- ・ 2009年12月25日 本件売買契約について乙銀行からの融資によりYはBに代金支払

の事実を挙げて賃料債権の混同による消滅を主張した。

⑪ 他方、Xも控訴審で以下のように請求の一部を交換的に変更した；

- ・ 2008年8月7日支払期分から2010年9月7日支払期分までの26回(1回140万円、合計3640万円)及び2010年10月7日支払期分中76万0642円

の賃料合計3716万0642円

⑫ 控訴審は、⑩の混同による賃料債権の消滅について次のような理由からこれを認めなかった：

「Xは、Yが本件建物等の売買契約により本件建物の所有権の移転を受ける以前の平成20〔2008年〕8月5日、本件建物についてBのYに対する賃料債権を本件仮差押決定よって仮差押えしており（その後本件差押命令により本執行に移行）、上記賃料債権は第三者の権利の目的になっているから、混同によっては消滅しない（民法520条但書）」

また、相殺についても「合意による相殺の効力は」「差押さへの効力発生時までには弁済期が到来し、具体的な請求権が発生した求償債権の範囲に限定される」とした。

以上の理由から控訴審は、「本件差押命令に基づく取立権の対象となるのは平成20〔2008年〕8月5日以降に弁済期の到来する賃料債権となり」「弁済期未到来の賃料債権についてもXにおいてあらかじめ請求する必要があることが明らかである」として「控訴審口頭弁論終結時〔2010年1月20日〕までに弁済期の到来した」2008年8月分から2010年1月までの18か月分については即時の支払と将来の請求として「2010年2月から同年9月までの各月7日に各140万円、同年10月7日に76万0642年の支払を求める限度で」Xの請求を認容した。

⑬ これに対してY上告受理申立：理由は、原判決の解釈は520条但書の解釈を誤ったものであるというものである。

⑭ なお、本件では、別件訴訟の被告・債務者が十分な資力がないにも拘わらず、その所有する不動産を売却したが、これは虚偽表示によるものであり無効であるとしてみぎ売買の買主を被告として債務者に代位して所有権移転登記の抹消登記手続請求を求め、予備的にみぎ売買は詐害行為に中るとしてこれを取消して所有権移転登記の抹消登記手続請求を求める事件（判決を掲載する金判1400号の「A事件」）も同時に提起されているが、これについて上告審の判断対象とはなっていない。従って、

本研究ではこれについては省略する。

【判旨】 破棄差戻

「しかしながら、原審の判断のうち、XがYから本件賃貸借契約に基づく平成22〔2010〕年1月分以降の賃料債権を取り立てることができるとした部分は、是認することができない。その理由は、次のとおりである。

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となる。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。そうすると、本件においては、平成21〔2009〕年12月25日までにAがYに本件建物を譲渡したことにより本件賃貸借契約が終了しているのであるから、上記特段の事情について審理判断することなく、XがYから本件賃貸借契約に基づく平成22〔2010年〕年1月分以降の賃料債権を取り立てることができるとした原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は、以上の趣旨をいうものとして理由があり、原判決のうち、Yに対し平成20〔2008〕年8月分から平成21〔2009年〕年12月分までの賃料合計2380万円を超えて金員の支払を命じた部分は破棄を免れない。そして、上記特段の事情の有無につき更に審理を尽くさせるため、上記の部分につき、本件を原審に差し戻すこととする。】*

* 差戻後控訴審《大阪高判2013年2月22日金判1415号31頁》は、①「Xが

本件賃料債権の差押えをした後に、Yがそれを免れようとして、本件売買契約を計画したとは認められない」こと、②Yは本件売買契約後も「従前同様、本件建物を占有利用し」「売買代金については」「借入金返済を続けている」ことから「本件売買契約に基づく所有権の移転や代金の支払等について実体の欠けるものではない」ことから、③YとB会社との間に「密接な人的関係が存すること等を考慮しても」「特段の事情が存するものと認めることはできない」などとしてXの請求を斥けた（確定）。

【研究】

本件は、支払時期未到来の賃料債権が差押えられた後に、目的物所有者たる賃貸人が賃貸目的物を賃借人に売却したことによる賃料債権差押の効力如何が問題となったものである。賃料債権が差押えられた後に、目的物所有者たる賃貸人がこれを第三者に売却したことによる差押の効力と目的物を所有権を取得した第三者の有する賃借人に対する賃料債権の関係についてはすでに最高裁の判断が示されていた。また、「未発生⁽¹⁾の賃料債権が差押された後の賃貸借契約の終了」の局面については議論があった。そのような意味では「裁判規範としてみても、本判決は、先例の延長線にある穏当なものといえる」と評価できる。しかし、「賃貸人と賃借人の地位の同一化」の局面については特段の議論はなかった。研究にて取り上げる所以である。

以下、最高裁の説示を幾つかに分けてこれまでの判例・学説との関係で最高裁が示した判断を検討する。

1. 「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。

債権差押が効力を生じると債務者は債権の取立その他の処分が禁止され、また第三債務者は債務者への弁済が禁止される（民執145条1項）。

(1) 池田恒男「本件解説」民事判例VI-2012年後期、135頁

賃料債権差押の効力発生と債権発生原因の消滅

ところで、賃料債権は、民事執行法151条にいわゆる「継続的給付に係る債権」⁽²⁾に中る。これは右に中る債権について「包括差押えを認めて個別的差押えの煩を避けるとともに、各債権が現実化したさいに逸早く債務者がそれを処分したり他の債権者が差押え・転付を受けてしまう危険から差押債権者を保護する趣旨である。⁽³⁾」。「現実化したさい」ということをやや敷衍すれば「将来の債権の差押えは……将来の債権の現在化をもたらすものではない」⁽⁴⁾。また、旧民事訴訟法605条は「職務上収入ノ差押ハ債務者ノ転官兼任又ハ増俸ニ因ル収入ニモ亦及フモノトス」と規定していたが民事執行法のもとでも同様に解されている。つまり、「差押えの効力は、既発生⁽⁵⁾の給付債権でも未払のものには及ぶし（履行期到来の有無は問わない）、同一の基本関係が存続する限り、その具体的内容に変更（昇給・昇任・配置転換・休職・復職、賃料の改訂など）があっても、変更後の給付関係に及ぶ⁽⁵⁾」。この結果、「差押え後に受けるべき給付についても」「債務者は債権の取立その他の処分が禁止され」ることになる。

判決の「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」るとの説示はこのことを確認するものである。

2. 「その発生⁽⁵⁾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となる。」

「継続的給付に係る債権」を発生させる「基本的法律関係」が終了し

(2) 浦野雄幸編・基本法コン民事執行法（6版、2009年、日本評論社）432頁〔林屋礼二〕；「継続的給付に係る債権」とは、単一の法律関係（例えば、X・Y間の雇用関係）に基づいて継続的に行われる債権のことで、給料・俸給債権や恩給その他の年金債権、地代・小作料・賃料債権や国会議員の歳費・地方公共団体議員の報酬についての債権などが、これである。

(3) 中野貞一郎・民事執行法（増補補訂6版、2010年、青林書院）671頁

(4) 松本博之・民事執行保全法〔弘文堂、2011年268頁〕

(5) 中野・前掲書〔註3〕671頁

た場合はどうか。民執151条は、「同一の基本関係が存続する」ことを前提としており、且つ、処分禁止効が及ぶのは「継続的給付関係の基礎にある基本的法律関係」から発生する債権についてである。それ故、そのような「基本的法律関係そのもの」の処分までが禁止されるものではなく、「退職することや賃貸借契約を解除することなどは可能である⁽⁶⁾」とされてきた。基礎となる法律関係そのものに関する処分は認められ、その結果差押の対象となる債権は以後発生しないことになるのである。

①《最判1998年3月24日民集52巻2号399頁》は建物の賃料債権が差押えられた後に賃借目的物たる建物が譲渡された場合について「建物の所有者を債務者とする賃料債権の差押えにより右所有者の建物自体の処分は妨げられない……」として通説に従った。山本和彦教授は、①判決の評釈において賃料債権の差押えの効力について「最も賃料債権の差押えの効力を強く把える考え方として当該不動産の処分までが禁止される……とする見解が、理論的には考えうる」が、「ここまで処分禁止の効力を拮げることはおよそ不可能であり、このような見解を指示する者はいないと思料される⁽⁷⁾」とされている。また小粥太郎教授は本件判決の解説において「債権とその発生⁽⁸⁾の基礎となる法律関係の区別はときに難しい」が、「少なくとも将来賃料債権の差押えの場面では、本判決のように、両者を区別し、その処分も別々に観念すべきであり、「債務者（賃借人）がその意思によって賃貸借契約を終了させた場合（解除・解約申入れ等。賃借人との合意による場合も含む〔本件も然り〕）」場合は「結局、賃貸借の終了とそれによる将来賃料債権の消滅（不発生）を肯定させる⁽⁸⁾をえない」とする。

以上の結論を支えるのは次のような衡量である：「その〔解除等〕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）

(6) 参照、浦野雄幸編・前掲書〔註2〕434頁〔林屋礼二〕

(7) 山本和彦・判例評論482号〔判例時報1664号〕199頁

(8) 小粥太郎「本件解説」ジュリスト1453号80頁

賃料債権差押の効力発生と債権発生原因の消滅

債務は履行し続けねばならない立場に立ち、甚だ不都合である（逆に、解除は有効として債権のみが残るとすると、今度は相手方に著しい不利益を与える）ため、解除等の効力を認めざるを得ない。⁽⁹⁾より詳しく言えば、「債務者（賃貸人）がその意思によって賃貸借を終了させた場合〔本件もこれにあたとされていた〕、債務者〔賃貸人〕はもはや目的物を貸与する意思を持たない。……この終了が差押債権者に対抗できないとするなら、賃貸人〔債務者〕は、その意に反して賃貸借関係に拘束されることになる。」「賃貸借契約の終了を肯定し、第三債務者〔賃借人〕に対して目的物の利用ができないにもかかわらず賃料支払を継続させることは第三債務者との関係が不当である。⁽¹⁰⁾」。

従って、賃料債権が差押えられても、その基礎となる賃貸借契約の処分はなお可能であり、処分の結果賃貸借関係は終了することは認められ、終了の結果、差押対象債権は以後発生しないこと自体は動かしがたい前提としなければならないといえよう。

3. 「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。

①1998年判決では、債務者＝建物所有者の建物処分の相手方は第三者であり、賃貸借契約自体はなお存続していて、差押えの対象となった賃料債権はなお発生していた。本件では建物賃借人であるが、本判決は賃借人への譲渡も有効であるとされている。すでに述べたように「処分禁止効」の結果、賃借人への譲渡はできないとするのは無理がある。しかし、これを有効とすると、②1998年判決の事案と異なり、賃貸人の地位と賃借人の地位が同一人に帰するが故に、賃貸借契約の終了あるいは賃料債権の消滅が問題となる。

(9) 山本和彦・前掲判例批評〔註7〕200頁

(10) 小粥太郎「前掲本件解説」〔註8〕80頁。また、本件上告受理申立て理由でもかかる主張が展開されている（判時2171号45頁）。

3-1. これまで賃借人が賃貸物の所有権を取得すると賃借権は消滅するとされてきた：

②《大判1930年6月12日民集9巻532頁》

Xは、1908年Yに買戻特約つきで土地を売却し、賃借人として当該土地を占有使用していた。Xは、1911年代金を提供して買戻の意思表示をした。ところが1912年から1921年まで賃料を支払っていたので、みぎ賃料について不当利得にあたるとしてYに対して返還を請求した：

「賃借人カ賃貸借ノ目的物ノ所有権ヲ取得シタルトキハ賃貸借ヲ為スヘキ利益アル場合例ヘハ其ノ物カ質権又ハ地上権等ノ目的トナリ賃借人ニ於テ所有権ヲ取得スルモ之カ使用収益ヲ為スコトヲ得サルカ如キ場合ヲ除ク外ハ賃貸借関係ヲ存続セシムルノ必要ナク従テ賃貸借ハ終了スルモノト解スルヲ相当トス」

②1930年判決は、消滅の根拠を明示していない。しかし、②判決による消滅しない場合の例示は「正に179条1項但書に該当」することを指摘して、「ここでは、問題は主として賃貸不動産の所有権と物権化した賃借権の関係として現れる。従って、むしろ物権の混同の規定（179条）⁽¹¹⁾によって律するのが適当である」と解する立場が通説である。その後③《最判1971年10月14日民集25巻7号934頁》は土地所有権と土地賃借権が同一人に帰属する至った場合」には179条が準用されることを明らかにした（正確には、同条但書の「準用」による賃借権不消滅を認めた事例である）。

本件原審は「賃料債権」の消長を問題として520条を適用した。これに対して、最高裁は「賃貸借契約が終了する」とする。終了原因は明示されていないが、これはこれまでの最高裁と同様に179条による消滅を認めるものといえよう。⁽¹²⁾

(11) 我妻榮・新訂債権総論373頁（1964年、岩波書店）

(12) 松尾弘・「最新判例演習室—民法」法学セミナー2013年5月（700号）
130頁は「賃借物の譲渡前に未発生⁽¹²⁾の賃料債権は民法179条1項本文の類推

賃料債権差押の効力発生と債権発生原因の消滅

賃料債権が発生するのはその発生の根拠となる賃貸借契約が存在するからにはかならない。確かに、本件では、これから発生する賃料債権の存続・消滅が問題であるが、賃貸借関係の存続・消滅から離れて賃料債権のみを論じるのは、如何にも不自然である。本件は、②判決の事例のごとく「賃貸人」「賃借人」間の賃料債権の存続が問題となった事案ではないが、ともに「賃料債権の存続如何」という点では一致していて、それ故、②判決のごとく「賃貸借契約」の存続如何を問題とすべきである。例外規定による存続を認めるかどうかはさておき、179条による消滅如何を問題とすべきであり、この点では179条による賃貸借契約の消滅を論じた最高裁判決のほうが妥当である。

3-2. ところで、所有権と制限物権の同一人に帰属する場合（制限物権とそれを目的とする権利が同一人に帰属する場合）も債権と債務の同一人に帰属する場合も、ともに「混同による」権利の消滅をもたらす。しかし、後者において債権債務がともに消滅するが、前者では一方の権利のみ消滅するとの違いがあり、それ故、「一般原則ヲ設クルコトヲ得ス各別ニ之ヲ論スルコトヲ要ス」⁽¹³⁾るのである。しかし、かかる制度を認める根拠は、ともに同一人に帰属する場合には、債権・債務、あるいは制限物権を存続させる必要性がないということにあり、「これ〔存続〕を理論上不可能なりと考えたのではな」⁽¹⁴⁾く、また②判決の事例のごとく所有権と賃借権が同一人に帰属する場合に「賃借権が理論上当然に終了しなければならぬと言ふことはな」⁽¹⁵⁾い。

そこで民法は、原則として消滅すべき権利についてこれを存続させる

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」としている。

(13) 石坂音四郎・日本民法債権総論下1721頁（1916年、有斐閣）、参照、磯村哲編・注釈民法(12)506頁〔石田喜久夫〕（1970年、有斐閣）

(14) 末弘巖太郎・債権総論366頁〔現代法学全集11巻債権総論(六)34頁〕（1929年、日本評論社）

(15) 末弘巖太郎・判民昭和5年54事件181頁

必要がある場合には、物権の混同であれ、債権の混同であれ、これを存続させるという例外を認める。物権の混同による消滅の例外は「その物又は当該他の物権が第三者の権利の目的であるとき」(179条1項但書)であり、債権についてのそれは「その債権が第三者の権利の目的であるとき」(520条但書)である。原審は本件は520条但書に中るとしている。確かに、「甲の乙に対する債権を丙が差し押えたときも」520条但書に中り「乙がその債権を甲から譲り受けても債権は消滅しない⁽¹⁶⁾」とされている。原審は、おそらくはかかる見解に基づき、控訴審での変更後の支払請求債権の最初の支払時期から(2008年8月7日)控訴審での変更後の支払請求債権の最後の支払時期(2010年10月7日)までについて請求の全額を認容したといえる。

しかし、「甲の乙に対する債権を丙が差し押えたときは債権は混同によって消滅しない」という例外の場合は「当該債権が実際に発生したことを前提として⁽¹⁷⁾」。それ故、賃借人が賃料支払時期の到来後も賃料未払いのまま、賃貸人から賃借物を譲受けた場合には、既発生⁽¹⁸⁾の賃料債権は債権譲渡等のない限り、元賃貸人に帰属し、譲受人(元賃借人)に当然には移転しないから、賃貸目的物の譲渡前に行われた賃料債権の差押えの効力は当該未払賃料債権に及ぶ⁽¹⁸⁾。最高裁も、本件売買契約についてY代金支払建物譲渡があった2009年12月25日までについては既発生⁽¹⁸⁾の未払賃料については原審の判断を維持したのはかかる理由による(やや細かな点を言えば、12月7日の支払時期が到来したのは12月分の賃料であるので、建物譲渡の翌日である12月26日から31日までの賃料の発生はしていない)。しかし、差押えの対象となっているのは上述のように

(16) 我妻榮・前掲書〔註11〕370頁、磯村哲・前掲書〔註13〕508頁〔石田喜久夫〕、潮見佳男・ブラクティス民法債権総〔4版、2012年、信山社〕453頁、中田裕康・債権総論397頁(2008年、岩波書店)

(17) 松尾弘「前掲〔註12〕解説」130頁

(18) 松尾弘「前掲〔註12〕解説」130頁

「基本の法律関係自体」ではないので、未だ支払時期の到来していない債権についても混同の例外——上述のごとく本件で「債権の混同」を問題とすること自体につきも疑問があるが——を認めることについての根拠は不十分である。⁽¹⁹⁾

3-3. 確かに、本件では「その物」自体が第三者の権利の目的になっているときにも中らないし、「当該他の物権」が第三者の権利の目的になっているときにも中らない。また、本件で例外を認めるとすると、その物が第三者の権利の目的となっている場合に例外が認められる趣旨、つまり、制限物権者の負担で第三者が不当の利得を得ることを防止する、また当該他の物権が第三者の権利になっている場合に例外が認められる趣旨、つまり、そもそも「当該他の物権」者の先行行為に反することになる第三者の権利を消滅を認めることは妥当ではない、とも合致しない。本件では、例外を認めても、差押債権者が不当の利得をえることを防止することにはならないし、支払期未到来の賃料債権の差押という事態にそもそも賃借人は全く関与していないからである。

④《最判1971年10月14日民集25巻7号933頁》は、同一の土地について対抗力ある賃借権（本件での対抗力は建物保護法によるものであった）が設定され、その後に抵当権が設定された後に、賃借地が賃借人に譲渡された場合について、179条1項但書の準用により賃借権は消滅しないとしたものである。これは179条1項但書にいう「その物が第三者の権利の目的であるとき」の「趣旨からして、例外を準用すべきであるとされ」たとされている。⁽²¹⁾この事例では、抵当権者が不当な利得をうけることを防止するとともに旧賃借人の利益を図られている（当初の賃借人にとっては、後順位抵当権の実行としての競売の場面で、みずからの土地使用

(19) 池田恒男「前掲本件研究」〔註1〕134頁

(20) 林良平ほか編・注解民法物権法 179条93頁〔羽月＝安永〕（1999年，青林書院）

(21) 林良平ほか編・前掲書〔註20〕179条93頁〔羽月＝安永〕

権原が確保できるといえ、当初賃借人所有建物のための法定地上権の成立しない)。また当初賃借権に劣後する抵当権についても本来ならば賃借権の負担を覚悟すべきであったのであり、混同による賃借権の消滅を認めてしまうと不当に有利な地位を獲得することになってしまうからである。⁽²²⁾

⑤《東京高判1979年12月11日下民集30巻9～12号680頁》は、土地の賃借人が、借地上の所有建物に所有権保存登記を経て賃借権の対抗要件を具備した上、同建物に根抵当権を設定し、その後土地所有権を取得した場合について、179条1項但書の準用により土地賃借権の混同消滅を認めなかった。これは「当該他の物権が第三者の権利の目的になっている」場合に準じるものである。⁽²³⁾ここでは買受人は、賃借権が認められないと建物を取去しなければならず、これでは「当該他の物権」者の先行行為に反することになる第三者の権利を消滅を認めることは妥当ではない。

このような「準用」が認められた事例と比較しても本件での第三債務者・差押債権者の利益状況は全く異なる。

3-4. 賃料債権の差押はその債務者たる賃借人が全く関与しないことに基づくものである故に、差押により賃借人の利益が損なわれることがあってならない。従って、賃借権の不消滅を認めても賃借人に不利益が生じないのであれば、「差押の空振り」を防止し、差押債権者の不利益を回避するために不消滅を認めてもよいと思われる。

仮に「例外」を認めたととしても、まず、第一に従前の賃借人は目的物をそのまま使用している、次いで、従前の賃貸人は意思に反して賃貸借契約に拘束されることにはならない、最後に、従前の賃借人は賃料が差押られていることは当然わかっているのであるから、差押えられている賃料分（これは明確に計算できる）にはこれを売買代金に反映されるこ

(22) ④1971年判決一審判決〔東京地裁1970年3月13日〕民集947頁

(23) 林良平ほか編・前掲書〔註20〕179条94頁〔羽月＝安永〕

とができる。そうすると「例外」を認めても従前の賃借人にとって不利益は生じないといってよい。賃貸借契約が、原因は何であれ、解除され、(旧)賃借人による「使用実体」がもはや存しない場合と比べて、本件の場合は、(旧)賃借人の利益状況には著しい違いがあり、彼此れを同一に論じる必要はないといえるのである。

しかし、このような解釈に対しては、まず、賃貸借契約の終了を認めないことは実質的には債務者所有の不動産の差押と同じことになるのではないか、次いで、そもそも弁済期未到来の債権を差押えても、当該債権発生基礎となる法律関係そのものの処分が自由である以上「制度が本来的に抱えるリスクとして止むを得ない」との批判がありえよう。⁽²⁴⁾

4. 特段の事情

4-1. 本判決によれば、「賃貸人が賃借人に賃貸借目的物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」場合には、「特段の事情がない限り」「譲渡後に支払期の到来する賃料債権を債権者は取り立てることはできない」。混同による消滅＝賃貸借契約の終了＝例外を認めないと、つねに対象債権の不発生となり、差押は空振りとなってしまふ。「特段の事情」により取立を認めることは「執行・差押え制度の実効性の見地」から是認できよう。

4-2. 本判決によれば、「賃貸人が賃借人に賃貸借目的物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」場合に「特段の事情」が問題となるのは間違いない。しかし、「賃貸借契約が終了」するは、「賃貸人が賃借人に賃貸借目的物である建物を譲渡した」ときだけではなく、合意解除や債務不履行解除によっても終了する。判決は、賃貸借契約の目的物の譲渡による賃貸借契約の終了が、「発生の基礎となる賃貸借契約

(24) 池田恒男「前掲〔註1〕本件研究」135頁：なお、池田教授は「債権者として賃料債権ではなく不動産自体の差押えも可能であり、近代財産秩序としてはむしろそちらが本則である」ともされる。

の終了」の一つの場合に中ると理解して、それ故、ここで挙げられている特段の事情は「解除」による消滅の場合にも妥当するといえる。⁽²⁵⁾

4-3. 「解除」による終了にも拘わらず旧賃貸借による使用実体があればむしろ「虚偽表示」の問題となろう。⁽²⁶⁾ また、「債権者取消権の活用が妥当ではないか」⁽²⁷⁾との見解が本件での問題に即して主張されている。

しかし、ここでの問題の「実質は、民執法145条1項の適用回避行為がどこまで許容されるかであろう」⁽²⁸⁾。

小粥教授は、賃料債権への質権設定について、「通常の不動産賃貸借」の場合①賃貸人単独の意思で（債務不履行解除、解約申入れ等）賃貸借契約を終了させられたときは、当該終了を債権者に対抗できないとしていよいよが、② 賃借人と賃貸人との合意または賃借人の単独の意思で賃貸借契約を終了させられたときは、賃貸借契約の終了を〔原則として〕認めざるを得ない、とした上で、「将来賃料債権差押の場合に、債務者と第三債務者の合意による賃貸借の終了（二本判決の事案）を差押債権者に対抗できないとすると債務者のみならず第三債務者をその意思に反して賃貸借関係に拘束するという観点からも妥当でない」とされる。

4-4. 賃貸人のする債務不履行解除か解約申入れか、合意解除によって分けて考えることについては「権利質」について「設定者の受ける拘束」に関してではあるが反対があった。「質権の目的となっているのは発生した債権であり、発生原因である契約にはその拘束は及んでいないから、自由に解除できると考えられ」「法定解除・約定解除と合意解除とで区別することも考えられるが、実際には、法定解除・約定解除の事

(25) 松尾弘「前掲解説〔註12〕」130頁

(26) 兼子一・民事訴訟法IV341頁はこのように説くようである：参照、小粥太郎「前掲本件解説〔註8〕」80頁。松尾弘「前掲解説」〔註12〕130頁も「合意解除が虚偽表示に当たる場合には」不発生の主張は認められないとする

(27) 池田恒男「前掲〔註1〕本件研究」35頁

(28) 小粥太郎「前掲〔註8〕本件解説」80頁

賃料債権差押の効力発生と債権発生原因の消滅

由があっても合意解除として処理されることもあり、決め手とはなりにくい。合意解除も含めて、いちおう解除は有効と認められるが、その解除が実質的には債権放棄や免除にあたるような場合には、それらと同様にその解除は質権者に対抗できないと考えるべきである⁽²⁹⁾」との見解がそれである。賃料債権の差押えの関係で言えば、すでに⑥《最判1969年11月6日民集23巻11号2009頁》は支払期末到来の賃料債権が差押えられ、その効力が発生した後に、債務者＝賃貸人が、第三債務者＝賃借人に対して、将来の賃料債務を免除した場合について、「基本たる建物の賃貸借契約が第三債務者である賃借人との間に存続する以上、……差押債務者がする賃料債務の免除は、……差押債権者を害する限度で差押債権者に対抗できない」としていた（この事件では、1967年9月から1968年2月までの6ヶ月分の賃料債務が免除され、賃借人は1968年3月中に建物から退去した）。支払期末到来の賃料債権の差押の場合も、解除は認められるが、その解除が実質的には債権放棄や免除にあたるような場合には（第三債務者である賃借人の使用実体がある）、それらと同様にその解除は差押債権者に対抗できないと考えることが妥当ではないだろうか。

5. 将来債権譲渡との関係

未だ発生していない債権が譲渡された後に、債権発生基礎となる法律関係が終了する場合に将来の債権の譲受人の地位はどのようなであろうか。山田誠一教授は、「期限の定めのある賃貸借契約にもとづいて将来発生する賃料債権を譲渡した場合について、譲渡した将来の賃料債権のうち最も遅く発生すべきものが発生するより前に、①当該賃貸借契約が終了したときの将来債権として譲渡されたもの」について、本判決に「倣えば」、「譲受人は、債務者である賃借人から当該賃貸借契約終了後

(29) 道垣内弘人・担保物権法（3版，2008年，有斐閣）112頁**

に発生する賃料債権を取り立てることはできないことになると考えられる」とされる。そして、かかる見解は「賃借人の地位の安定という観点からは、一定の合理性を認めることができそうである」とされる⁽³⁰⁾。

本判決の射程が「将来の賃料債権の譲渡」の場合にも及ぶのはそのとおりであるといってよい。もっとも、地位の同一化による終了と基礎となる賃貸借契約の解除の場合とを別異に考えると私の私見によれば、「将来の賃料債権の譲渡」の場合でもやはり別異に考えることになる。

本件の解説批評等として

松尾弘・法学セミナー2013年5月(700)号130頁

小粥太郎・平成24年度重要判例解説民法8(ジュリスト1453号)79頁以下

池田恒男・民事判例VI-2012年度後期132頁以下
がある。

本稿は神戸大学民法判例研究会2013年7月例会での報告に基づくものである。研究会において会員諸氏から貴重な意見を頂いた。記して謝意に代えたい。

追記

脱稿後

山野目章夫「本件評釈」金法1977号52頁

占部洋之「本件紹介」民商147巻6号573頁
に接した。

(30) 山田誠一「債権譲渡」法学教室394号[2013年7月号]21頁以下