

賃料債権の差押え・譲渡と建物の譲渡・ 差押えを巡る滞納処分上の諸問題

—最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決を契機として—

竹 下 進 一
〔税 務 大 学 校〕
〔研 究 部 教 授〕

要 約

1 研究の目的

バブル経済が崩壊して不動産価格が下落したことにより担保不動産の競売が進まないことから、それまであまり着目されることのなかった賃料債権からの債権回収が増加している。

賃料債権の差押えによる債権回収については、建物が第三者に譲渡されると賃料債権の差押えは失効するという見解が有力であったことから、債務者は建物を譲渡して債権者に抵抗（執行妨害）することが行なわれていた。このような状況の中で、最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決は、賃料債権の差押えの効力が発生した後に、建物が譲渡され賃貸人の地位が譲受人に移転したとしても、譲受人は賃料債権の取得を差押債権者に対抗することができないと判示して、この問題に決着をつけた。

現在においても不動産価格は低迷している状況にあり、今後とも賃料債権からの債権回収が行なわれるであろうし、また、滞納処分においても同様であろうと思われる。

そこで、最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決を基に、（1）滞納処分による賃料差押え後の建物の譲渡及び競売、（2）強制執行による賃料差押え又は賃料譲渡の後の建物公売について、滞納処分上の問題を考察する。

2 研究の過程等

（1）滞納処分による賃料差押え後の建物の譲渡及び競売

次の事例において、賃料債権を差し押さえた租税債権者は建物の譲渡及び競売の後の賃料債権を取り立てることができるか。

① 滞納処分による賃料差押え後に建物が譲渡された場合

最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決と同じ事例であり、賃料差押えが強制執行か滞納処分かによって差押えの処分禁止効に差異はないから、租税債権者が建物譲渡後の賃料債権を取り立てることができる。

- ② 滞納処分による賃料差押え後に建物が譲渡され、更に、その後に抵当権者が物上代位により賃料債権を差し押さえた場合

この問題は、不動産執行において議論されている。すなわち、強制競売が開始され目的不動産が差し押さえられた後に当該不動産が譲渡され、その後に、強制競売開始前に設定登記された抵当権により競売手続が開始された場合である。後行の競売手続は新所有者を相手方とする執行となり、二重開始決定とはならないので、先行の強制競売手続が終了するまで事実上停止され、先行の強制競売が停止されたときにおいても、後行の競売手続の続行決定はできない（民事執行法188条、47条1項及び4項）。しかし、抵当権設定登記後の所有権の処分により抵当権の実行が妨げられることは不合理であるから、先行の強制競売が停止されたときは、後行の競売手続の続行決定ができるという見解がある。

抵当権は目的不動産の交換価値から優先弁済を受けることを内容とする物権であり、抵当権の効力は賃料債権に及んでいるから、抵当権者は、建物が譲渡された後であっても、物上代位の行使により賃料債権を差し押さえて優先弁済を受けることができる。したがって、この場合には、抵当権者は、旧所有者に対する執行として、物上代位に基づく賃料差押えを行うことができ、滞納処分による賃料差押えとの競合が生じる（滞調法20条の4）。そして、賃料債権の配当における差押国税と抵当権の被担保債権との優劣は、差押国税の法定納期限等と抵当権の設定登記との先後によると考えられる。

- ③ 滞納処分により賃料債権を差し押さえた後に、その差押えの前に設定登記された抵当権により建物が競売された場合

賃料差押えと抵当権との対抗上の優劣は、差押通知書の第三債務者への送達と抵当権設定登記の先後によって決せられると考えられる。そして、建物に抵当権が設定登記されても、賃料債権の処分が禁止されることはないが、抵当権者はいつでも物上代位の行使により賃料債権

を差し押さえ優先弁済を受けることができる地位にある。また、民事執行法は、不動産上の担保権は競売による不動産の売却により消滅し、その消滅する担保権に対抗できない不動産に係る権利の取得も不動産の売却により効力を失う（民事執行法59条1項、2項）として、買受人に担保権者と同様の地位を引き継ぐことを認めている。

これらのことを考慮すると、建物の買受人は、賃料債権の差押債権者に対抗上優先する抵当権者の地位を引き継ぎ、競売後の賃料債権を取得する地位にあると考えられる。すなわち、抵当権は建物の競売による売却によって消滅し、その消滅する抵当権に対抗上劣後する滞納処分による賃料差押えは、民事執行法59条2項の趣旨から、建物の売却によって失効すると解され、競売後の賃料債権は建物の買受人が取得する。

なお、優先する租税に配当して剰余を生じる見込みがないときは、その競売手続は取消しになるので、「強制競売」又は「差押租税の法定納期限等の後に設定登記された抵当権による競売」によって建物が売却された場合は、租税は交付要求により全額について配当を受けて完納になるから、滞納処分による賃料差押えは解除され、建物の買受人が競売後の賃料債権を取得する。

（2）強制執行による賃料差押え又は賃料譲渡の後の建物の公売

次の事例において、公売による建物の買受人は公売後の賃料債権を取得できるか。

① 公売する建物に抵当権の設定がない場合

最高裁は、賃料債権の処分と他の処分との関係について、対抗要件の先後によって両者の優劣を判断しているとみて、賃料差押え又は賃料譲渡が先であれば建物の買受人は賃料債権を取得できないが、建物差押えが先であれば建物の買受人は賃料債権を取得できるという見解がある。

しかし、滞納処分による建物差押えの効力は賃料債権には及ばない

(国税徴収法52条2項)から、滞納処分による建物差押えが強制執行による賃料差押え又は賃料譲渡より先であっても、後であっても、建物の買受人は賃料債権を取得できない。

② 公売する建物に抵当権の設定登記がある場合

建物が抵当権によって競売された場合は、当該抵当権は建物の売却により消滅し、消滅する抵当権に対抗できない賃料差押えも失効する(2の(1)の③)。同じ趣旨から、強制執行による賃料差押え又は賃料譲渡がされている建物を公売する場合に、当該建物に賃料差押え又は賃料譲渡よりも先に抵当権の設定登記があるときは、賃料差押え又は賃料譲渡は失効すると考えられ、建物の買受人が公売後の賃料債権を取得する。

なお、この場合の賃料差押えが抵当権の物上代位である場合は、抵当権は公売によって消滅する(同法124条)ので、物上代位による賃料差押えも失効すると考えられ、建物の買受人が公売後の賃料債権を取得する。

3 結論

抵当権の設定がない建物を公売する場合に、強制執行による賃料差押え又は賃料譲渡がされているときは、建物の買受人は賃料債権を取得できない(2の(2)の①)。そこで、租税の徴収確保の観点からの対応策は、次のとおりである。

(1) 抵当権の設定がない賃貸建物を差し押さえる場合の対応策

抵当権の設定がない賃貸建物を滞納処分により差し押さえる場合は、その後の公売に備えて、賃料債権をも併せて差し押さえておくことが必要であろう。なお、すでに強制執行による賃料差押えがされている場合には、滞納処分による賃料債権の二重差押え(滞調法36条の3)を行い、優先配当を受けることにより(国税徴収法8条)、租税の徴収を図ることになる。

(2) 抵当権の設定がない建物の賃料債権が譲渡されている場合の対応策

抵当権の設定がない建物の賃料債権が譲渡されている場合は、建物の買受人は公売後の賃料債権を取得できないので、賃料債権の譲渡が長期間にわたる場合は、公売しても買受人が現れる可能性は極めて低く、租税の徴収が困難となる。

そこで、その対応策としては、まず、賃料債権の譲渡契約の効力を否定できないかということが考えられる。最高裁平成11年1月29日判決は、8年3か月にわたる医師の社会保険診療報酬債権の譲渡を有効としており、このことからすると、賃料債権の譲渡が単に期間が長いというだけでは、その譲渡契約の効力を否定することは困難であろう。

しかし、同判決は、債権譲渡の期間等の契約内容が譲渡人の他の債権者に不当な不利益を与えることになる場合には、将来債権の包括的譲渡が公序良俗に反して無効になることがあるとも示唆している。そうであれば、滞納者と譲受人との関係、賃料債権が譲渡された経緯、譲受理由などの点から、譲受人が賃料債権を長期間にわたり独り占めして、他の債権者に不当な不利益を与えていると認められる場合は、債権譲渡契約の効力を否定できると考える。

次の対応策としては、建物を公売しても買受人がいないような長期間にわたる賃料債権の譲渡契約を詐害行為として取消請求することが考えられる。ところが、滞納者は建物を所有しており、建物の評価額が買受人の取得できない賃料債権相当額、買受人が負担すべき公租公課、修繕管理費等を控除しても租税債権額よりも大きい場合は、単に公売において買受人がいないというだけである（滞納者は無資力ではない）から、賃料債権の譲渡は債権者を害するものではない、という反論が予想される。

しかしながら、賃貸建物は賃料収入を目的とするものであるから、賃料収入のない賃貸建物を公売しても買受人はいない。したがって、債権譲渡の期間が長期間にわたり、賃貸建物の所有権が凍結されている場合は、賃貸建物の市場価値は無である（滞納者は無資力になっている）とみるべきであり、そのような賃料債権の譲渡は詐害行為ということができる。

目 次

第1章 債権に対する差押えの効力	397
1 強制執行による債権差押えの効力	397
2 滞納処分による債権差押えの効力	400
3 継続的給付に係る債権に対する差押えの効力	403
第2章 賃貸建物の譲渡と賃貸借契約の承継	408
1 新所有者による賃貸借契約の当然承継と承継される契約内容	408
2 新所有者が承継した賃貸人の地位を主張するための対抗要件	410
3 賃貸建物の競売及び公売と賃貸人の地位の承継	410
第3章 最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決の考察	413
1 事案の概要及び判決要旨	413
2 問題の所在、学説及び裁判例	415
3 最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決の考察	420
第4章 滞納処分による賃料差押え後の建物の譲渡及び競売	426
1 滞納処分による賃料差押え後の建物の譲渡	426
2 滞納処分による賃料差押え後の建物の譲渡と物上代位による 賃料差押え	427
3 滞納処分による賃料差押えの後における建物の競売	435
第5章 強制執行による賃料差押え又は賃料譲渡の後の建物の公売	443
1 強制執行による賃料差押え後の建物の公売	443
2 賃料債権の譲渡後の建物の公売	447
3 抵当権の設定がない建物の賃料債権が譲渡されている場合の 対応策	450

はじめに

バブル経済が崩壊して不動産価格が下落したことにより担保不動産の競売が進まないことから、それまであまり着目されることのなかった賃料債権からの債権回収が増加している。すなわち、賃貸不動産の抵当権者は、物上代位権の行使によって賃料債権を差し押さえて、債権回収を行なっている。また、一般債権者も、賃料債権を差し押さえたり、代物弁済により賃料債権の譲渡を受けたりして、債権回収を図っている。

ところが、賃料債権に対する差押えがされても、建物の所有権が移転すると、その差押えはその対象を欠き無効になるという見解が有力であった。そこで、債権者の賃料債権に対する差押えに対しては、債務者は建物の所有権を第三者に譲渡して抵抗（執行妨害）することが行なわれていた。

このような状況の中で、最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決・民集52巻2号399頁は、「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と解すべきである。」と判示して、この問題に決着をつけた。

現在においても不動産価格は低迷しており、今後とも賃料債権からの債権回収が行なわれるであろうし、また、滞納処分においても同様であろうと思われる。

そこで、本稿は、このような状況を踏まえて、①滞納処分により賃料債権を差し押さえた後に、建物が譲渡又は競売された場合に、租税債権者が建物の譲渡又は競売後の賃料債権を取り立てることができるか、②強制執行により賃料債権が差し押さえられた後、又は、賃料債権が譲渡された後に、建物を滞納処分により公売した場合に、建物の買受人は公売後の賃料債権を取得できるか、について、最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決・民集52巻2号399頁を基に検討し、滞納処分上の問題を考察するものである。

なお、本稿は、次のとおり考察を進めることとする。

第1章は、債権差押えの効力、特に、賃料債権のような継続的な収入に対する差押えの効力について概観する。

第2章は、建物の所有権が移転した場合に、賃貸借関係が建物の新所有者に承継されることを概観する。

第3章は、最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決・民集52巻2号399頁について、問題の所在、学説等を概観した上で、判決内容を考察する。

第4章は、滞納処分により賃料債権を差し押さえた後に、建物が譲渡又は競売された場合に、差押債権者が建物の譲渡又は競売後の賃料債権を取り立てることができるか、について考察する。

第5章は、強制執行により賃料債権が差し押さえられた後、又は、賃料債権が譲渡された後に、建物を滞納処分により公売した場合に、建物の買受人は公売後の賃料債権を取得できるか、そして、買受人が公売後の賃料債権を取得できない場合の対応策について考察する。

第1章 債権に対する差押えの効力

本稿は、賃料債権が差し押さえられた後に建物が譲渡等された場合における滞納処分上の問題について考察するものである。

そこで、本章は、まず、強制執行と滞納処分による債権差押えの効力について、そして、継続的給付に係る債権に対する差押えの効力について概観する。

1 強制執行による債権差押えの効力

(1) 差押手続

強制執行による債権差押えは、執行裁判所による差押命令によって開始される（民事執行法143条）。執行裁判所は、差押命令において、債務者に対し差し押さえた債権の取立てその他の処分を禁止し、第三債務者に対し債務者への弁済を禁止する。差押命令は債務者と第三債務者に送達される（同法145条1項、3項）。差押命令が債務者と第三債務者に送達されたときは、差押債権者に対して、その旨と送達年月日が通知される（民事執行規則134条）。

なお、差押命令は、債務者及び第三債務者を審尋しないで発せられる（民事執行法145条2項）。差押命令が発せられる前に、差押えを予知する機会を与えると、債務者が債権を処分（譲渡、取立て等）するなどして執行免脱を図る危険が大きいためとされている⁽¹⁾。

(2) 債権差押えの効力発生時期

債権差押えの効力は、差押命令が第三債務者に送達された時（送達の効果が発生した時）に生じる（同法145条4項）。第三債務者に送達されれば、たとえ債務者に送達されなくても差押えの効力は生じ、逆に債務者に送達

(1) 鈴木忠一・三ヶ月章編『注解民事執行法（4）』401頁〔稲葉威雄〕、香川保一監修『注釈民事執行法第6巻』107頁〔田中康久〕

されても第三債務者に送達されなければ差押えの効力は生じない⁽²⁾。

(3) 債権者に対する効力

差押債権者は、差押命令が債務者に送達された日から1週間を経過すると第三債務者から被差押債権を取り立てることができる(同法155条1項)。

なお、第三債務者が被差押債権の取立てに応じないときは、差押債権者は第三債務者を被告として被差押債権の取立訴訟を提起することができる(同法157条)。

(4) 債務者に対する効力

イ 被差押債権の取立てその他の処分の禁止

債務者は差押え後も被差押債権の債権者としての地位にあるが、差押えの効力によって被差押債権を第三債務者から取り立てることができなくなる。また、第三債務者に対して被差押債権を免除すること、被差押債権の支払いを猶予すること、被差押債権を第三者に譲渡すること、被差押債権に質権を設定することなど債権者を害する一切の処分が禁止される(同法145条1項)。なお、このことは、被差押債権が既存の債権である場合に限らず、被差押債権が将来債権、例えば、将来における賃料債権であっても同様である⁽³⁾。

ロ 処分禁止の相対的効力

差押えの処分禁止の効力は、債務者の処分行為が絶対的に無効となる絶対的効力ではなく、執行手続に対する関係においてのみ効力を否定する相対的効力と解されている。そして、この相対的効力については、手続相対効説と個別相対効説という二つの考え方がある。

手続相対効説は、差押えの処分禁止に抵触する債務者の処分は、差押債権者のほか、その差押えに基づく事後の執行手続が存する限り、これに参加するすべての債権者に対して、その効力を対抗することがで

(2) 鈴木・三ヶ月前掲『注解民事執行法(4)』411頁〔稲葉威雄〕、香川前掲『注釈民事執行法第6巻』129頁〔田中康久〕

(3) 最高裁昭和44年11月6日第一小法廷判決・民集23巻11号2009頁

きないとする。したがって、債務者が差押財産を譲渡して譲受人が對抗要件を備えても、その後なお他の債権者が執行手続に参加するのを排除することができず、差押え後の債務者の処分による担保権・用益権の取得は、差押えに基づく執行手続が進行し完結する限り無視され、換価金による債権者全員の満足後に生じた剰余金は、債務者に交付すれば足りることになる。抵触処分による権利取得は、差押えが取消し又は執行申立取下げ等の事由で失効した場合には完全な効力をもつ。

これに対し、個別相対効説は、抵触処分は差押債権者のほか抵触処分に先立って差押えに基づく執行手続に参加していた者に対抗できないにとどまり、抵触処分後に執行手続に参加する債権者に対しては処分の効力を対抗できるとする。したがって、債務者が差押財産を譲渡して譲受人が對抗要件を備えた後は、他の債権者はもはやその差押えに基づく執行手続に参加できず、差押え後の債務者の処分による担保権の取得でも、その後執行手続に参加してくる一般債権者に対する関係では、配当上の優先の根拠となり、債権者の満足後に残った剰余金は、抵触処分による対象財産の新取得者に交付すべきことになる⁽⁴⁾。

民事執行法は、債務者の抵触処分について、不動産執行につき明文上手続相対効を採っている（同法59条2項、84条2項、87条2項3項等）⁽⁵⁾。これに対し、債権執行の手続においては明文の規定はないが、手続相対効を前提とする同法84条2項が準用されており（同法166条2項）、他に不動産強制競売と異なる解釈をすべき理由もないとして、手続相対効が採られていると解されている⁽⁶⁾。

(4) 香川前掲『注釈民事執行法第6巻』70頁〔富越和厚〕、中野貞一郎『民事執行法〔新訂四版〕』30頁

(5) 鈴木・三ヶ月前掲『注解民事執行法(4)』420頁の注98〔稲葉威雄〕、香川保一監修『注釈民事執行法第3巻』102頁〔三宅弘人〕及び272頁〔大橋寛明〕

(6) 鈴木・三ヶ月前掲『注解民事執行法(4)』420頁の注98〔稲葉威雄〕、香川前掲『注釈民事執行法第6巻』69頁〔富越和厚〕、中野前掲『民事執行法〔新訂四版〕』

(5) 第三債務者に対する効力

第三債務者は、差押命令によって債務者に被差押債権を弁済することが禁止される（民事執行法145条1項）。これに反して、第三債務者が債務者に弁済した場合には、差押債権者に対抗することができず、差押債権者の取立てがあった場合には、二重払いを免れない（民法481条1項）。

2 滞納処分による債権差押えの効力

(1) 差押手続

滞納処分による債権差押えは、徴収職員が債権差押通知書を第三債務者に送達して行う（国税徴収法62条1項）。債権差押通知書には、滞納者への被差押債権の履行を禁止する旨と徴収職員に履行すべき旨を記載しなければならない（同条2項及び同法施行令27条）。債権を差し押さえたときは、徴収職員は、差押調書を作成して、その謄本を滞納者に交付しなければならない（同法54条）が、差押調書謄本には、同法62条2項の規定により被差押債権の取立てその他の処分を禁止する旨を付記しなければならない（同法施行令21条3項）とされている⁽⁷⁾。

なお、明文の規定はないが、滞納処分による債権差押えにおいても、債権差押通知書は滞納者及び第三債務者を審尋しないで発せられる。

(2) 差押えの効力発生時期

差押えの効力は、債権差押通知書が第三債務者に送達された時に生じる（国税徴収法62条3項）。民事執行による債権差押えと全く同様である。

(3) 徴収職員に対する効力

(7) 旧国税徴収法（明治30年法律21号）は、債権差押えについては、第三債務者に対する差押えの通知によって行い、その通知の送達第三債務者に送達された時に滞納者に代位して被差押債権の取立てができる旨が規定されていた（同法23条の1）が、現行国税徴収法（昭和34年法律147号）は、旧民事訴訟法（明治23年法律29号）の強制執行に関する規定（同法第594条以下の債権に対する強制執行）に準じて規定が整備された（昭和33年租税徴収制度調査会答申の第四「差押制度」の四「各種財産の差押制度」の2「債権」参照）。

債権差押えにより、徴収職員は被差押債権の取立権を取得する（同法67条1項）。民事執行による差押債権者は差押命令が第三債務者に送達された日から一週間を経過したときに取立権を取得する（民事執行法155条1項）が、徴収職員は債権差押えの効力が生じた時に取立権を取得する。

なお、徴収職員が第三債務者にその履行を請求しても、第三債務者が任意に履行しない場合、その第三債務者の財産について滞納処分をすることはできない。すなわち、第三債務者に履行を求める債権は、租税債権ではなく、私法上の債権であるから、一般私法関係の手續に従って、その債権取立てのために必要な措置（支払督促の申立て、取立訴訟の提起等）を講じなければならない⁽⁸⁾。

(4) 滞納者に対する効力

イ 被差押債権の取立てその他の処分の禁止

滞納者は、債権差押えによって被差押債権の取立てのほか、譲渡、免除、期限の猶予等の差押債権者を害する処分が禁止される（国税徴収法62条2項、同法施行令21条3項）⁽⁹⁾。

ロ 処分禁止の相対的効力

滞納処分による差押えの処分禁止の効力も、民事執行と同様に、相対的効力である。国税徴収の実務は、すべての財産について、従来から

(8) 吉国二郎ほか編『国税徴収法精解（平成8年改訂）』492頁、国税徴収法基本通達第67条関係4

(9) 東京地裁平成2年6月22日判決・判例時報1376号76頁は、滞納処分により自動継続特約付きの定期預金債権が差し押さえられた事件について、「債権に対する差押えがあると、差押えの処分禁止の効力によって当該債権の期限を延長する行為は許されず、その期限の延長は、差押債権者に対抗することはできないことはいうまでもない。そうすると、自動継続特約が付された定期預金債権が差し押さえられた場合には、右の自動継続特約に基づき、その差押後の期限到来の際に、当該定期預金契約の当事者が、預金者が期限までに継続停止の申出をしなかったことをもって期限を延長する旨の申出をしたものとみなして当該定期預金債権の期限を延長したものとす取扱いをすることは、右の差押えの処分禁止の効力によって禁じられ、そのような取扱いをしても、差押債権者に対しては、その期限の延長を対抗することができないものと解するのが相当である。」と判示している。

手続相対効説を採っており、交付要求は、その交付要求を受けた執行機関の滞納処分又は強制執行の手続が解除されず、又は取り消されない限り、その処分の目的となった財産について差押え後に権利の移転があっても、その交付要求により配当を受けることができるとし（国税徴収法基本通達82条関係7の（2））⁽¹⁰⁾、また、差押財産が差押え後に譲渡された場合において、配当した金銭に残余があるときは、差押え時の所有者である滞納者に交付するとし（同通達129条関係6の（2））⁽¹¹⁾、更には、滞納処分又は強制執行による差押えの後に設定した担保権については、配当しないものとしている（同通達129条関係15）。

（5）第三債務者に対する効力

第三債務者は、滞納者に対して被差押債権の履行をすることが禁止される（国税徴収法62条2項、同法施行令27条4号）。これに反して、被差押債権を滞納者に履行した場合は、差押債権者に対抗することができず、差押債権者に重ねて履行しなければならない（民法481条）。

（6）強制執行による債権差押えと滞納処分による債権差押えの異同

強制執行は私債権の強制的実現を目的とするものであり、滞納処分は租税債権の強制的実現を目的とするものであって、共に債権の実現を目的とするものであるという点において共通性を有するが、両者の間には、次のような差異がみられる。すなわち、強制執行は、債務名義のある私債権の強制的な回収のために、債権者が債務者の財産を具体的に指定して裁判所に換価を申し立て、裁判所によって行われる手続である。これに対して、滞納処分は、納税者の申告等によって確定した租税が納期限までに納付されず、督促状を発してもなお納付されない租税について、租税官庁である行政機関が行う換価手続であることから、滞納処分は行政処分として行わ

(10) 同旨、東京高裁昭和28年6月30日判決・行裁集4巻6号1470頁

(11) 同旨、大阪高裁昭和35年1月29日判決・高民集13巻1号61頁

れる。

ところで、強制執行は民事執行法（昭和54年法律4号）に基づいて行われ、滞納処分は国税徴収法（昭和34年法律147号）に基づいて行われるが、民事執行法は旧民事訴訟法（明治23年法律29号）第6編「強制執行」を基に制定されたものであり、国税徴収法は、旧国税徴収法の規定が不備であったこともあって、旧民事訴訟法第6編「強制執行」に関する規定に準じて全文改正されたものである⁽¹²⁾。

このようなこともあって、前述のとおり、強制執行による債権差押えと滞納処分による債権差押えは、その手続はほとんど同じであり、その効力についても同様に解されている。

したがって、強制執行と滞納処分は私債権か租税債権かの違いがあるだけで、両手続はいずれも国家権力による債権の強制的実現を目的とする点において本質的な差異はないといえることができる⁽¹³⁾。

3 継続的給付に係る債権に対する差押えの効力

(1) 継続的給付に係る債権

継続的給付に係る債権は将来発生する債権であるが、継続的給付に係る債権に対する差押えの効力は、差押債権者の債権及び執行費用を限度とし

(12) 昭和34年法律147号の国税徴収法の全文改正について、差押え→換価→配当という金銭執行の各段階の規制だけでなく、総則的規定においても、従前の規定の不備を補って民事訴訟法の規定に対応する条文が新設された箇所が少なくないとの指摘がある（三ヶ月 章「強制執行と滞納処分の統一的理解」『民事訴訟法研究第2巻』98頁）。

(13) 大阪高裁昭和56年3月13日判決・行政事件裁判例集32巻3号384頁。なお、最高裁昭和31年4月24日判決・民集10巻4号417頁は、「国税滞納処分においては、国は、その有する租税債権につき、自ら執行機関として、強制執行の方法により、その満足を得ようとするものであって、滞納者の財産を差し押さえた国の地位は、あたかも、民事訴訟法上の強制執行における差押債権者の地位に類するものであり、租税債権がたまたま公法上のものであることは、この関係において、国が一般私法上の債権者より不利益の取扱いをうける理由となるものではない。それ故、滞納処分による差押の関係においても、民法177条の適用がある。」と判示している。

て、差押え後に受けるべき給付に及ぶ（民事執行法151条）。

イ 民事執行法151条の趣旨

継続的給付に係る債権に対する差押えの効力の趣旨は、同一の基本関係から時を隔てて継続的に現実化する多数債権につき、包括差押えを認めて個別差押えの煩雑を避ける⁽¹⁴⁾とともに、各債権が現実化した際に逸早く債務者が処分したり他の債権者が差し押さえたり転付を受けてしまう危険から差押債権者を保護することにあるとされている⁽¹⁵⁾。

ロ 継続的給付に係る債権の具体例

継続的給付に係る債権とは、給料、賃金、俸給等の労働関係に基づく債権のほか、賃貸借に基づく地代、小作料、賃料等、安定した取引関係における下請人の債権、役務の継続的供給契約に基づく、例えば運送料債権等とされている⁽¹⁶⁾。

ハ 国税徴収法における継続的な収入

国税徴収法66条は、継続的な収入に対する差押えの効力は、民事執行法151条と同様、徴収すべき国税の額を限度として、差押え後に収入すべき金額に及ぶと規定している⁽¹⁷⁾。

「給料若しくは年金又はこれらに類する継続収入の債権」（同法66条）とは、給料、賃金、俸給、歳費、退職年金及びこれらの性質を有

(14) 香川前掲『注釈民事執行法第6巻』301頁〔田中康久〕

(15) 中野前掲『民事執行法〔新訂四版〕』581頁、深沢利一『民事執行の実務（中）〔四訂版〕』566頁

(16) 鈴木・三ヶ月前掲『注解民事執行法（4）』481頁〔稲葉威雄〕、香川前掲『注釈民事執行法第6巻』305頁〔田中康久〕、今井隆一「将来発生する債権に対する差押えについて」東京地裁債権執行等手続研究会編『債権執行の諸問題』38頁

(17) 旧国税徴収法には継続的な収入に対する差押えの効力についての規定はなかったが、旧民事訴訟法604条（継続収入の差押）の規定を類推して、同趣旨の解釈がされていた（旧国税徴収法逐条通達第23条ノ1関係17）。租税徴収制度調査会の答申（第四「差押制度」の四「各種財産の差押制度」の2「債権」）を受けて、旧民事訴訟法604条（継続収入の差押）に準じて、第66条（継続的な収入に対する差押の効力）が新設された。

する給料に係る債権並びに継続的給付を目的とする契約関係から発生する収入を請求する権利、例えば、賃貸借契約に基づく地代、家賃の請求権等をいうとされている（国税徴収法基本通達66条関係1）。

（2）継続的給付に係る債権に対する差押えの効力

イ 差押えの効力の及ぶ債権の範囲

まず、始期であるが、これは、差押えの効力発生時（第三債務者への差押命令の送達時。民事執行法145条4項）以降に給付される継続的給付について生ずる⁽¹⁸⁾。

次に、終期であるが、差押えの効力は差押債権者が差押債権及び執行費用の全額の弁済を受けるまで及ぶから、順次各期の継続的給付が差押債権及び執行費用につき弁済充当がされる⁽¹⁹⁾。

ロ 差押えによる処分禁止の効力

差押えの処分禁止の効力は、債権執行についても、手続相対効の考えで処理されることは前述したとおりである⁽²⁰⁾。したがって、差押えの効力が及ぶ範囲の継続的給付について、債務者が譲渡、放棄の処分しても、その処分の効力は、差押債権者及び配当要求をした債権者には対抗できない。すなわち、その処分後においては、他の債権者は、その処分された継続的給付債権を差し押さえることはできないが、配当要求はすることができる。

債権執行における配当要求の終期は、差押債権者による取立て、第三債務者の供託時等であるから、継続的給付の差押えの場合には、その支給期ごとに競合の有無が問題となる⁽²¹⁾。

ところで、この債務者による処分が禁止されるのは差し押さえられた債権に限るから、その債権の発生の基礎となる法律関係（雇用契約、賃

(18) 香川前掲『注釈民事執行法第6巻』314頁〔田中康久〕

(19) 香川前掲『注釈民事執行法第6巻』314頁〔田中康久〕

(20) 1の(4)のロ（処分禁止の相対的効力）

(21) 香川前掲『注釈民事執行法第6巻』314頁〔田中康久〕

貸借契約、売買契約)には何ら影響を及ぼすものではない。したがって、契約当事者である債務者としては、これを変更、消滅させる処分は禁止されない。例えば、継続的給付債権である給料債権の差押えがあった後債務者が退職するとか、賃料債権が差し押さえられても賃貸借契約を法定解除権や約定解除権により解除するとか、また、売掛代金債権が差し押さえられても商品を引き渡さなかった場合に基本たる売買契約を法定手続に従って解除する行為は差押債権者に対抗できると解されている⁽²²⁾。

しかし、賃料債権の差押え後における賃貸借契約の合意解除については、それによって被差押債権が消滅することがあっても、差押えの効力に抵触するものではないと解する見解⁽²³⁾と、差押え後における賃貸借契約の単なる合意解除又は賃料減額の合意については、差押債権者に対抗できないと解する見解⁽²⁴⁾がある。

ハ 滞納処分による継続的な収入に対する差押えの効力

継続的な収入を差し押さえた場合は、特に限定した場合（例えば、「○月分の給料又は家賃」というように限定した場合等）を除いては、差押えに係る国税を限度として、差押えの後に支払われるべき金額のすべてに差押えの効力が及ぶ。したがって、各支払期ごとの金額を差し押さえる必要はない（国税徴収法基本通達66条関係2）。

また、第三債務者が同一であり、かつ、滞納者と第三債務者との間の基本の法律関係に変更がない限り、差押え後の昇給等により変更にな

(22) 鈴木・三ヶ月前掲『注解民事執行法（4）』413頁〔稲葉威雄〕、香川前掲『注釈民事執行法第6巻』67頁〔富越和厚〕、中野前掲『民事執行法〔新訂四版〕』582頁、深沢前掲『民事執行の実務（中）〔四訂版〕』577頁

(23) 鈴木・三ヶ月前掲『注解民事執行法（4）』413頁及び484頁〔稲葉威雄〕、香川前掲『注釈民事執行法第6巻』67頁〔富越和厚〕及び315頁〔田中康久〕

(24) 深沢前掲『民事執行の実務（中）〔四訂版〕』577頁。なお、中野前掲『民事執行法〔新訂四版〕』582頁は、「代金債権差押え後の売買契約の合意解除などは差押債権者に対抗できない。」とする。

った収入についても継続的な収入として差押えの効力が及ぶとされている（同通達66条関係3）。

なお、給料又は家賃が差し押さえられても、滞納者は、辞職し、又は賃貸借契約を解除するなど、当該債権の発生原因である法律関係を消滅させることができると解されている⁽²⁵⁾。

(25) 吉国前掲『国税徴収法精解（平成8年改訂）』489頁。なお、国税徴収法基本通達第66条関係3の（注）は、「滞納者が退職した後再雇用されている場合には、執行を免れるため仮装したと認められるときを除き、退職前に行われた給料に対する差押えの効力は、再雇用後の給料には及ばない（昭和55. 1. 18最高判参照）。」としているが、これは、給料の差押え後に辞職して、債権の発生原因である法律関係を消滅させることができると解していることが前提になっていると考えられる。最高裁昭和55年1月18日第二小法廷判決・判例時報956号59頁は、いったん退職し、6か月後に再雇用された場合でも、退職前にされた給料等の差押えの効力は、再就職後の給料等には及ばないとしている。

第2章 賃貸建物の譲渡と賃貸借契約の承継

本章は、賃貸建物の所有権が移転した場合において、新所有者が賃貸借関係を承継することを概観する。

1 新所有者による賃貸借契約の当然承継と承継される契約内容

賃貸建物が第三者に譲渡された場合において、その賃借権が登記されたものであるか建物の引渡しを受けたものであるときは、賃借人は賃貸借関係を新所有者に対抗することができる（民法605条、借地借家法31条）。この場合における新所有者の所有権取得原因は、売買、贈与などに限らず、競売による落札⁽²⁶⁾であると、国税徴収法による公売処分⁽²⁷⁾であるとを問わないとされている⁽²⁸⁾。

賃借人が賃貸借関係を新所有者に対して対抗できるということは、旧所有者との間の賃貸借関係がそのまま新所有者を賃借人の地位に入れて当然に承継され、旧所有者は賃貸借関係から離脱することであると解されている⁽²⁹⁾。したがって、このような当然承継を賃借人へ通知することは必要でなく⁽³⁰⁾、また、賃借人の承諾も必要でない⁽³¹⁾と解されている。

そして、新所有者は、旧所有者と賃借人との間において契約されていた従前の賃貸借の内容をそのまま承継する⁽³²⁾。すなわち、賃料の額は従前どお

(26) 大審院昭和3年10月12日判決・法律新聞2920号10頁、最高裁昭和35年6月28日判決・ジュリスト210号判例カード468

(27) 大審院昭和18年5月17日判決・民集22巻373頁

(28) 幾代通・広中俊雄編『新版注釈民法(15)債権(6)』188頁〔幾代通〕

(29) 最高裁昭和39年8月28日第二小法廷判決・民集18巻7号1354頁、我妻榮『債権各論中巻一(民法講義V2)』420頁、幾代前掲『新版注釈民法(15)債権(6)』188頁〔幾代通〕

(30) 最高裁昭和33年9月18日第一小法廷判決・民集12巻13号2040頁

(31) 最高裁昭和46年4月23日第二小法廷判決・民集25巻3号388頁

(32) 幾代前掲『新版注釈民法(15)』191頁、影浦直人「建物賃貸借の対抗力」新・裁判実務体系『借地借家訴訟法』159頁ほか

りであり、賃借人が前払いしていることも、新所有者に対抗できる⁽³³⁾。賃料の支払時期や支払方法に関する約定も新所有者に承継される⁽³⁴⁾。賃借権の譲渡、転貸の許容の特約についても、新所有者に承継される⁽³⁵⁾。敷金は、差し入れられた金額が引き継がれるが、旧所有者に対する未払賃料債務があれば、その弁済として当然これに充当され、その残額が新所有者に承継される⁽³⁶⁾。ところで、賃貸建物の所有権が旧所有者から新所有者に移転した場合、「特段の事情がない限り」、賃貸人の地位も当然に新所有者に移転すると解されている⁽³⁷⁾。ところで、賃貸建物の新旧所有者が賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨を合意したとしても、この合意をもって「特段の事情」があるとはいえない。けだし、この新旧所有者間の合意に従った法律関係を認めると、賃借人は、建物所有者との間で賃貸借契約を締結したにもかかわらず、新旧所有者間の合意のみによって、建物所有権を有しない転貸人との間の賃貸借契約における転借人と同様の地位に立たされることとなり、旧所有者がその責任によって建物の使用管理する権原を失い、建物を賃借人に賃貸することができなくなった場合には、その地位を失うこともあり得るなど、不測の損害を被るおそれがあるからであると解されている⁽³⁸⁾。

なお、承継をあえて欲しない賃借人が直ちに異議を述べれば、新所有者への賃貸人の地位の当然承継を否認することができるかと解されているが、その場合の効果は、新所有者に対する関係では、民法605条、借地借家法31条等によって認められた対抗力ある賃借権を放棄すること（不法占拠者となること）を意味することになるとされている⁽³⁹⁾。

(33) 最高裁昭和38年1月18日第二小法廷判決・民集17巻1号12頁

(34) 最高裁昭和39年6月26日第二小法廷判決・民集18巻5号968頁

(35) 最高裁昭和38年9月26日第二小法廷判決・民集17巻8号1625頁

(36) 最高裁昭和44年7月17日第一小法廷判決・民集23巻8号1610頁

(37) 前掲最高裁平成39年8月28日第二小法廷判決・民集18巻7号1354頁

(38) 最高裁平成11年3月25日第一小法廷判決・金融法務事情1553号43頁

(39) 我妻前掲『債権各論中巻一（民法講義V2）』448頁、幾代前掲『新版注釈民法（15）債権（6）』189頁〔幾代 通〕

2 新所有者が承継した賃貸人の地位を主張するための対抗要件

建物の賃借人が対抗要件を具備している場合、建物の新所有者が賃貸借関係を承継したとして、賃貸人としての権利を主張する（例えば、承継後の賃料を請求する）ためには、新所有者が所有権取得につき登記を得ていることが必要である。すなわち、不動産の賃借人は、民法177条の適用上、当該不動産につき所有権その他の物権を取得した者の登記の欠陥を主張する正当な利益を有する第三者であると解されている⁽⁴⁰⁾。

なお、新所有者がまだ所有権移転登記を経由していないときは、新所有者は賃借人に対して自己が所有権を取得し、賃貸人たる地位を承継したことを主張しえないが、逆に、賃借人はこの事実を認め、新所有者に対して承継後の賃料を支払うことができ、旧所有者は賃借人に対して賃料の支払いを妨げることはできない。なぜなら、賃借人が所有権移転の事実を認める以上、もはや旧所有者は賃貸人の地位を有せず、賃料債権を有しないからであると解されている⁽⁴¹⁾。

3 賃貸建物の競売及び公売と賃貸人の地位の承継

旧民事訴訟法第6編の強制競売及び旧競売法による任意競売の法的性質については、私法上の売買であるとする私法説と公法上の処分であるとする公法説が対立していたが、最近の通説は、競売を公法上の処分と認めつつ、私

(40) 大審院昭和8年5月9日判決・民集12巻1123頁は、賃貸不動産の譲受人は登記をしなければ賃借人に対して所有権を取得し賃貸人たる地位を承継したことを対抗できないと解する。最高裁昭和49年3月19日第三小法廷判決・民集28巻2号325頁は、「本件宅地の賃借人としてその賃借地上に登記ある建物を所有する上告人は本件宅地の所有権の得喪につき利害関係を有する第三者であるから、民法177条の規定上、被上告人としては上告人に対し本件宅地の所有権の移転につきその登記を経由しなければこれを上告人に対抗することができず、したがってまた、賃貸人たる地位を主張できないと解する」として、従来の大審院の立場を踏襲している。

(41) 最高裁昭和46年12月3日第二小法廷判決・判例時報655号28頁

法上の売買としての性質をも併有するとする両性説であった⁽⁴²⁾。

最高裁は、大審院判例⁽⁴³⁾を引用して、競買申出は訴訟行為に準じるものとの見解を踏襲した⁽⁴⁴⁾が、一方では、民法192条による競落物件の善意取得を認め⁽⁴⁵⁾、競落による競落人の所有権取得を承継取得と解している⁽⁴⁶⁾ことなどを総合すると、最高裁は両性説の立場にあるとされている⁽⁴⁷⁾。

民事執行法における強制競売及び担保権の実行としての競売についても、旧民事訴訟法第6編及び旧競売法による任意競売の法的性質に基本的変更は加えられていないとみるべきであるから、手続面においては公法上の処分であるが、実体面においては私法上の売買としての性質を有すると解されている⁽⁴⁸⁾。

民事執行法における強制競売及び担保権の実行としての競売の法的性質において両性説をとると、買受人の所有権は債務者（担保権の実行としての競売にあつては、所有者）からの承継取得と解されている⁽⁴⁹⁾。

また、滞納処分による公売の買受人の権利取得についても、原始取得ではなく、滞納者から買受人に権利が移転する承継取得であると解されている⁽⁵⁰⁾。

したがって、民事執行法における強制競売及び担保権の実行としての競売並びに滞納処分による公売によって賃貸建物の所有権が買受人に移転する場

(42) 香川保一監修『注釈民事執行法第4巻』9頁〔近藤崇晴〕

(43) 大審院昭和12年12月22日判決・新聞4225号11頁

(44) 最高裁昭和43年2月9日第二小法廷判決・民集22巻2号108頁

(45) 最高裁昭和42年5月30日第三小法廷判決・民集21巻4号1011頁

(46) 最高裁昭和40年9月24日第三小法廷判決・民集19巻6号1668頁

(47) 鈴木忠一・三ヶ月 章編『注解民事執行法（3）』154頁〔石丸俊彦〕

(48) 香川前掲『注釈民事執行法第4巻』9頁〔近藤崇晴〕、鈴木・三ヶ月前掲『注解民事執行法（3）』154頁〔石丸俊彦〕

(49) 香川前掲『注釈民事執行法第4巻』142頁〔近藤崇晴〕、鈴木・三ヶ月前掲『注解民事執行法（3）』156頁〔石丸俊彦〕

(50) 国税徴収法基本通達89条関係7、岐阜地裁昭和32年4月24日判決・行裁集8巻4号674頁、吉国前掲『国税徴収法精解（平成8年改訂）』731頁、浅田久治郎ほか『租税徴収実務講座第2巻』254頁

合においても、本章の1（新所有者による賃貸借契約の当然承継と承継される契約内容）及び2（新所有者が承継した賃貸人の地位を主張するための対抗要件）において概観したことがそのまま当てはまることになる。

第3章 最高裁平成10年3月24日 第三小法廷判決の考察

本章は、賃料債権の差押え後に建物が譲渡された場合の問題の所在、学説、裁判例を概観した上で、最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決・民集52巻2号399頁を考察する。

1 事案の概要及び判決要旨

(1) 事案の概要

本件は、建物の賃料債権を差し押さえたXと、差押え後に建物を譲り受けたYとの間で、建物の賃借人が供託した賃料についての供託金還付請求権の帰属が争われた事件であり、Xによる賃料債権の差押えの効力が建物譲渡後に弁済期が到来する賃料にも及ぶか否かが争点となった。

イ 事実関係

- ① Xは、本件建物を所有していたAに対する債務名義に基づいて、本件建物の賃借人4名を第三債務者として、Aが賃借人に対して有する賃料債権についての債権差押えを申し立て、差押命令の正本は、Aに対しては平成3年3月9日までに、各第三債務者に対しては同月14日までに、それぞれ送達された。
- ② Aに対して債権を有していたYは、平成4年12月ころ、Aから本件建物の代物弁済を受け、平成5年1月7日に、本件建物につき、真正な登記名義の回復を原因とするAからYへの所有権移転登記が経由された。
- ③ Yが4名の賃借人に対して賃料をYに支払うよう求めたのに対し、4名の賃借人は、平成5年2月以降、債権者不確知（民法494条）と差押え（民事執行法156条1項）の両者を原因として、賃料を供託した。
- ④ Xは、平成5年4月15日に本件訴訟を提起し、Yに対し、Xが供

託金の還付請求権を有することの確認を求めた。

ロ 当事者の主張

(イ) Xの主張

AからYへの本件建物の譲渡は、Xが建物の賃料債権を差し押さえた後になされたものであるから、Yは建物の所有権を取得したことをもってXに対抗することができない。

(ロ) Yの主張

本件建物の譲渡前に発令された譲渡人を債務者とする建物の賃料債権に対する差押命令の効力は、譲渡後に譲受人が取得すべき賃料には及ばないと解するべきである。

(2) 第一審判決の要旨

「継続的給付の債権の差押えがなされたとしても、差押債務者は、その継続収入を発生させる原因たる基本の法律関係の処分を禁止されるわけではないから、賃料の差押えが行われている場合でもその賃貸不動産の譲渡は可能で、右譲渡がなされ、譲受人への移転登記が経由されたときは、賃貸借関係が譲受人に引き継がれることになるけれども、賃料差押えの効果は、以後も継続し、新賃貸人を拘束すると解すべきである。」として、原告Xの請求を認容した⁽⁵¹⁾。

(3) 控訴審判決の要旨

「賃料債権の差押手続中に賃貸人たる地位の承継があっても、賃料債権差押えとの関係では右承継は無効であって、依然として、賃料債権は従前の賃貸人に帰属しているものとして右差押えの効力が及ぶものと解するのが相当であるから、本件の債権差押命令の効力は、控訴人が賃貸人の地位を承継したとする以後の賃料債権（供託に係る賃料債権を含む。）にも及

(51) 浦和地裁平成6年7月14日判決（本件最高裁判決の参照として、民集52巻2号418頁

ぶものといわなくてはならない。」として、被告Yの控訴を棄却した⁽⁵²⁾。
(4) 最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決の要旨

「自己の所有建物を他に賃貸している者が第三者に右建物を譲渡した場合には、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が（最高裁昭和35年（オ）第596号同39年8月28日第二小法廷判決・民集18巻7号1354頁参照）、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と解すべきである。ただし、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けれども、右差押えの効力は、差押債権者の債権及び執行費用の額を限度として、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押えの効力に抵触するといふべきだからである。

これを本件について見ると、原審の適法に確定したところによれば、本件建物を所有していたAは、被上告人の申立てに係る本件建物の賃借人四名を第三債務者とする賃料債権の差押えの効力が発生した後に、本件建物を上告人に譲渡したというのであるから、上告人は、差押債権者である被上告人に対しては、本件建物の賃料債権を取得したことを対抗することができないものといふべきである。」と判示して、Yの上告を棄却した。

2 問題の所在、学説及び裁判例

(1) 問題の所在

イ 建物の賃料債権に対する差押えの効力

(52) 東京高裁平成6年11月29日判決（本件最高裁判決の参照として、民集52巻2号430頁）

建物の賃料債権を差し押さえられた債務者は、賃料の取立てその他の処分が禁止され（民事執行法145条1項）、この処分禁止効に抵触する債務者の処分は、差押債権者をはじめ差押えに基づく執行手続に参加するすべての債権者に対抗できないものである⁽⁵³⁾。また、建物の賃料債権は継続的給付に係る債権であり、建物の賃料債権に対する差押えの効力は、差押債権者の債権及び執行費用の額を限度として、既に発生している債権のほか、差押えの後に発生する賃料にも及ぶとされている（同法151条）。

ところが、差押えの処分禁止の効力は、差し押さえられた債権自体に限られるから、その債権の発生の基礎となる法律関係（雇用契約、賃貸借契約、売買契約）には何ら影響をおよぼすものではない。したがって、賃料債権が差し押さえられた場合においても、差押えの効力は賃料債権の発生の基礎となる賃貸借契約には及ばないと解されている⁽⁵⁴⁾。

ロ 建物が譲渡された場合の賃貸借関係

建物が譲渡された場合は、特段の事情がない限り、譲受人は当然に賃貸人の地位を承継し、所有権移転登記を経由することによって、旧賃貸人と同じ内容の賃貸借契約を賃借人に対して対抗することができる。そして、譲受人による賃貸人の地位の当然承継を排除する旨の特約は無効であり、建物の新旧所有者が賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨の合意をしても、当然承継しない特段の事情があるとはいえないとされている。更に、譲受人への賃貸人の地位の承継について、賃借人の合意も必要でないとい解されている⁽⁵⁵⁾。

ハ 賃料債権の差押え後に建物が譲渡された場合の法律関係

建物の賃料債権が差し押さえられたとしても、建物の譲渡は可能であ

(53) 第1章1の(4) 参照

(54) 第1章3の(2) 参照

(55) 第2章1 参照

り、賃料債権に対する差押えの効力は、賃料債権の発生の基礎である賃貸借契約には及ばない。そして、建物の賃料債権が差し押さえられた後において建物が譲渡されたときは、その建物の譲受人は賃貸人の地位を承継する。

そこで、建物が譲渡されたときは、旧所有者を債務者とする賃料債権の差押えは失効し、賃貸人の地位を承継した譲受人が賃料を取得することができるのか、それとも、賃料債権の差押えの効力が建物の譲渡後に弁済期が到来する賃料にも及び、差押債権者が賃料を取り立てることができるのか、ということが問題となる⁽⁵⁶⁾。

(1) 学説の状況

イ 対立する二つの見解

賃料債権が差し押さえられた後、建物が譲渡された場合において、賃料債権の差押えの効力が建物譲渡後に弁済期が到来する賃料に及ぶかについては、二つの見解が対立していた。

その一つは、差押えの効力が建物譲渡後の賃料にも及ぶと解する見解である⁽⁵⁷⁾。この見解は、賃貸借の目的となった建物が譲渡された場合には、譲受人が当然に賃貸人の地位を承継するので、差押債権者にとっては、建物の譲渡は被差押債権である賃料債権の譲渡と同じ結果と

(56) ここでは、対抗力のある賃貸借（民法605条、借地借家法31条）を前提とする。賃貸借に対抗力がない場合には、賃料債権の差押え後に賃貸建物が譲渡されても、賃借人は譲受人に賃貸借を対抗できないから、（譲受人が合意により賃貸人たる地位を承継しない限り）賃貸人たる地位は譲渡人に止まり、建物譲渡の結果、この賃貸借は履行不能により終了し、それ以降の賃料債権は発生しないので、賃料債権に対する差押えも失効する。そして、賃貸建物の譲受人は賃貸借の負担のない建物を取得するので、賃料債権の差押え後の賃貸建物の譲受人の賃料債権の取得が問題となることはない（森田宏樹「最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決の評釈」金融法務事情1556号60頁）。

(57) 鈴木・三ヶ月前掲『注解民事執行法（4）』417頁〔稲葉威雄〕、中野前掲『民事執行法〔新訂四版〕』585頁、小林明彦「賃料差押え後の建物所有権移転」高木新二郎監修『執行妨害対策の実務〔新版〕』193頁

なることに着目して、建物の譲渡は、賃料債権の帰属の変更がされる限度において、被差押債権である賃料債権の処分の一環であり、この処分は債権差押えの処分禁止効に抵触する処分であると解する。

もう一つの見解は、差押えの効力が建物譲渡後の賃料には及ばないと解する見解である⁽⁵⁸⁾。この見解は、建物の賃料債権の差押えには建物の処分を制限する効力はないから、賃料債権の差押え後に建物が譲渡された場合には、賃料債権の差押えはその対象を欠くことになり、建物譲渡後の賃料には差押えの効力が及ばないと解する。

ロ 差押えの効力が建物譲渡後の賃料に及ぶと解する見解に対する批判

- ① この見解は、債権差押えは債務者に対し被差押債権の処分禁止の効力を有するに過ぎず、被差押債権の発生の基礎となる法律関係の消滅、変更を妨げる効力までも有しないとの一般理論と調和しない⁽⁵⁹⁾。
- ② この見解によると、建物の譲受人は、差押えの範囲内で賃料を収受することができず、他方において建物の修繕等の義務を負うことになるが、建物についての賃料債権の差押えの有無は登記簿に記載されていないから、建物の譲受人が譲渡人に対する賃料債権の差押命令の拘束を受けるとすれば、賃料債権が差し押さえられた建物を取得した譲受人に不測の損害を及ぼすおそれがある⁽⁶⁰⁾。
- ③ この見解によると、とりわけ賃貸ビルにおいて、将来に向かって賃料を取得できないとなると、そのような賃貸ビルの所有権を取得する経済的合理性がなくなることから、将来の賃料債権が差し押さえられると、建物の換価は困難になり、建物自体についての処分権までもが事実上奪

(58) 上野泰男「最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決の評釈」私法判例リマークス1999〔上〕139頁、占部洋之「最高裁平成10年3月26日第一小法廷判決の解説」法学教室216号101頁、天野勝介「物上代位の行使(2)」金融法務事情1510号68頁

(59) 上野前掲判例評釈・私法判例リマークス1999〔上〕139頁、

(60) 孝橋 宏「最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決の解説」『最高裁判所判例解説・民事篇・平成10年度(上)』297頁参照

われることになって不当である⁽⁶¹⁾。

ハ 差押えの効力が建物譲渡後の賃料には及ばないと解する見解に対する批判

① この見解によると、差押債務者は第三者に当該不動産を売却することによって、容易に債権執行を免脱できることになり、差押債権者は不安定な地位におかれることになる⁽⁶²⁾。

そして、この場合において、差押債権者としては、訴訟によって、この建物譲渡を詐害行為としてその取消しを求め、又は虚偽表示や公序良俗違反を理由に建物譲渡の無効を主張して、登記名義を旧所有者名義に回復する方策もあるが、勝訴判決を得ることは困難な場合が多いと考えられる⁽⁶³⁾。

② 建物の譲受人が旧所有者の債権者であり、賃料債権を取得することによって債権の回収を図ろうとしている場合には、この見解によると、将来発生する債権の譲渡に関しても先に対抗要件を備えた者が優先するとの一般原則に対する例外を認める結果となる⁽⁶⁴⁾。

③ 賃料収入を得る目的で賃貸建物を取得しようとする者は、賃料債権が差し押さえられているか否かをあらかじめ賃借人（第三債務者）に問い合わせることによって不測の損害を防止できるし、このような調査の負担を課したからといって不動産取引の円滑を害するとはいえない⁽⁶⁵⁾。

(61) 占部前掲判例解説・法学教室216号101頁、上野前掲判例評釈・私法判例リマークス1999〔上〕139頁

(62) 千葉恵美子「最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決の批評」民商法雑誌120巻4・5号262頁、山本和彦「最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決の評釈」判例評論482号39頁

(63) 孝橋前掲判例解説『最高裁判所判例解説・民事篇・平成10年度（上）』299頁

(64) 孝橋前掲判例解説『最高裁判所判例解説・民事篇・平成10年度（上）』299頁

(65) 千葉前掲判例批評・民商法雑誌120巻4・5号266頁、山本前掲判例評釈・判例評論482号39頁

(2) 裁判例の状況

本件の問題についての裁判例は、本件最高裁判決の第一審判決、控訴審判決のほかには、東京地裁平成9年7月7日判決・金融・商事判例1041号50頁及びその控訴審判決である東京高裁平成10年3月4日判決・判例タイムズ1009号270頁があるにすぎない。

この事案は、一般債権者である原告が賃料債権を差し押さえて賃料を取り立てていたところ、債務者がその建物を第三者に譲渡し、入居者がそれ以後の賃料を建物の譲受人に支払ったので、原告が入居者に対して賃料支払いを求めたものである。

第一審判決は、賃料債権の差押えの効力は賃貸物件譲渡後に発生する賃料債権に及ばないと解釈は採用できないとして原告の請求を認容したので、入居者である被告らが控訴した。

控訴審判決は、「継続的給付に係る不動産の賃料債権に対する差押えの効力が生じた後に、右不動産が第三者に譲渡され、所有権移転登記がされた場合には、右賃貸借関係は譲受人に引き継がれるが、差押えの効力はそのまま継続し、譲受人たる新賃貸人を拘束すると解するのが相当である。」とし、その理由は、「不動産の賃料債権について差押えの効力が生じた後に執行債務者がその賃料債権を第三者に譲渡しても、差押債権者に対抗できない。すなわち、これを譲り受けた第三者は差押えの拘束を受け、差押債権者が優先することは明らかである。その不動産が第三者に譲渡された場合には、その賃貸人の地位は当該第三者に移転する。その地位は、賃料債権の債権者たる地位と不動産を賃借人に使用収益させる債務を負担する地位とから成る。この場合の賃料債権の移転は、差押えに後れるものであり、差押債権者が優先することは、債権譲渡の場合と異なる。」としている。

3 最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決の考察

(1) 法律構成

賃料債権が差し押さえられた後に建物が譲渡された場合に、賃料債権の差押えの効力が建物譲渡後に弁済期が到来する賃料にも及ぶかという問題についての本件の第一審判決、控訴審判決及び最高裁判決の法律構成は、次のとおりとなっている。

第一審判決は、「賃料の差押えが行われている場合でもその賃貸不動産の譲渡は可能で、右譲渡がなされ、譲受人への移転登記が経由されたときは、賃貸借関係が譲受人に引き継がれることになるけれども、賃料差押えの効果は、以後も継続し、新賃貸人を拘束する」としている。すなわち、建物の所有権移転に伴って賃料債権も譲受人に移転するが、譲受人は差押えの負担の付いた賃料債権を取得するというものである⁽⁶⁶⁾。

控訴審判決は、「賃料債権の差押手続中に賃貸人たる地位の承継があっても、賃料債権差押えとの関係では右承継は無効であって、依然として、賃料債権は従前の賃貸人に帰属しているものとして右差押えの効力が及ぶものと解する」としている。すなわち、建物の所有権の移転は認めるが、それに伴う賃貸人の地位の移転は、賃料差押手続との関係では、無効とするものである⁽⁶⁷⁾。

最高裁判決は、「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けれども、右差押えの効力は、差押債権者の債権及び執行費用の額を限度として、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押えの効力に抵触する」とした。すなわち、賃料債権が差し押さえられても建物自体の処分は妨げられず、建物の譲渡により賃貸人の地位は譲受人に移転するが、賃料債権の移転の部分は差押えの処分禁止効に抵触し、差押債権者に対する関係においては無効である。したがって、賃料債権はなお債務者

(66) 山本前掲判例評釈・判例評論482号38頁

(67) 山本前掲判例評釈・判例評論482号38頁

(旧賃貸人)に帰属するものとして、差押えは継続することになる⁽⁶⁸⁾。

ところが、本件最高裁判決に反対する見解の法律構成は、建物の譲渡により賃貸人の地位は譲受人に移転し、それに伴って賃料債権も譲受人に移転する結果、旧賃貸人を債務者とする賃料差押えはその対象を欠き無効となるというものである⁽⁶⁹⁾。

なお、本件最高裁判決と同時期の最高裁平成10年3月26日第一小法廷判決・民集52巻2号483頁が「債権について一般債権者の差押えと抵当権者の物上代位に基づく差押えが競合した場合には、両者の優劣は一般債権者の申立てによる差押命令の第三債務者への送達と抵当権設定登記の先後によって決せられ」る、と判示していることを考え合わせると、本件最高裁判決の考え方としては、賃料債権の差押えの対抗要件（差押命令の第三債務者への送達）と建物譲渡の対抗要件（所有権移転登記）の先後を比較して、先に対抗要件を備えたものを優先させたと理解することもできる⁽⁷⁰⁾。

(2) 債権差押えの処分禁止の効力

債権差押えの債務者に対する効果として、被差押債権の取立てその他の処分が禁止される。しかし、禁止される処分は差し押さえられた債権に限られ、その債権の発生の基礎となる法律関係には何ら影響を与えないから、給料債権の差押えがあった後、債務者が退職することや、賃料債権が差し押さえられても、正当な理由に基づいて賃貸借契約を解除することも、差押債権者に対抗できると解されている⁽⁷¹⁾。

ところで、被差押債権の発生の基礎となる法律関係の処分が差押債権者に対抗できるかということについては、給料債権差押え後の債務者の退職

(68) 山本前掲判例評釈・判例評論482号38頁

(69) 上野前掲判例評釈・私法判例リマックス1999〔上〕139頁、占部前掲判例解説・法学教室216号101頁

(70) 孝橋前掲判例解説『最高裁判所判例解説・民事篇・平成10年度（上）』299頁、松岡久和「賃料債権と賃貸不動産の関係についての一考察」西原道夫先生古希記念『現代民事法学の理論上巻』74頁

(71) 第1章3の(2)参照

や、賃料債権差押え後の賃貸借契約の解除など、法律関係を消滅させてしまう処分が念頭におかれているようである。この法律関係を消滅させてしまう処分、例えば、賃料差押えの後の賃貸借契約の解約が差押債権者に対抗できないとすれば、賃借人は賃貸借契約が解約され退去した後も賃料を差押債権者に支払わなければならないという不都合がある。したがって、この法律関係を消滅させてしまう処分の場合には、差押債権者に対抗できると解することになる。

ところが、本件で問題となっているのは、被差押債権の発生の基礎となる法律関係（賃貸借契約）が消滅するのではなく、建物の譲受人に承継される場合である。この場合、賃貸借契約を承継させる建物譲渡処分が差押債権者に対抗できないとすれば、建物の譲受人は賃料債権を取得することができず、建物を賃借人に使用させる義務だけを負うことになる。これに対して、賃貸借契約を承継させる建物譲渡処分が差押債権者に対抗できるとすれば、極めて容易に債権差押えの免脱を許す結果となる。

そうすると、賃貸借契約を承継させる建物譲渡処分が差押債権者に対抗できるか否かという問題については、建物譲受人を保護すべきか、差押債権者を保護すべきかの利益衡量によって決するしかないようである⁽⁷²⁾。

(3) 利益衡量

一方において、賃料債権に対する差押えの効力が建物譲渡後に弁済期が到来する賃料債権にも及ぶと解した場合には、建物譲受人が賃料債権を取得できないという不利益があり、他方において、建物の譲渡によって賃料債権に対する差押えはその対象を欠き無効になると解した場合には、債権差押えの免脱を許すという差押債権者の不利益がある。両方の不利益を比較衡量すれば、次のとおりである。

まず、賃料債権の取得を差押債権者に対抗できないという建物の譲受人の不利益については、建物を取得して賃料収入を得ようとする者は、賃貸

(72) 山本前掲判例評釈・判例評論482号38頁

借契約について賃借人への問い合わせも当然行うはずであり、それによって賃料債権の差押えの有無を知ることができ、賃料債権の取得を差押債権者に対抗できないという不利益を回避できることになる。もし、このような調査をしないで建物を譲り受けたということであれば、賃料債権を取得できなかったとしても、それはやむを得ないというべきであろう。

なお、建物の譲受人は、譲渡人に対して瑕疵担保責任（民法570条）を追及することもできるが、賃料債権の差押えを受けた建物を譲渡する債務者は無資力である場合が多いと考えられるので、建物譲受人の保護としては十分ではないであろう。

他方、建物譲渡により差押えはその対象を欠き無効になるという差押債権者の不利益については、差押債権者は、賃料債権の差押えとともに建物自体を（仮）差押えして、建物の譲渡による債権差押えの免脱を回避することができる。しかし、建物自体の（仮）差押えは、建物を譲渡するつもりのない債務者に対しては酷であるし、債権者としても不要な出費を要することになる⁽⁷³⁾。また、詐害行為取消権（民法424条）により建物譲渡の取消しを求めることも考えられるが、詐害行為取消訴訟において勝訴することは困難な場合が多い⁽⁷⁴⁾から、これによって債権差押えの免脱を回避することはむずかしい。

そうだとすれば、建物の譲受人は、譲受け前に賃借人に賃料差押えの有無を確認することによってその不利益を回避できるが、差押債権者は、債

(73) 保全処分担保（民事保全法14条）や差押えの予納金（民事執行法14条）

(74) 「抵当権が付着している不動産が詐害行為の目的物である場合には、不動産の価額から抵当権の被担保債権額を差し引いた残額のみが一般債権者のための責任財産となり、詐害行為は右の残額部分についてのみ成立し、取消しの範囲も右の部分に限定されると解されているから（最高裁昭和36. 7. 19判決・民集15巻7号1875頁等）、差押えを受ける債務者の不動産には多額の抵当権が設定登記されていることがほとんどであり、かつ、不動産価格が下落している場合には、詐害行為取消権の行使によって建物の譲渡を取り消すことは困難であろう」とされている（孝橋前掲判例解説『最高裁判所判例解説・民事篇・平成10年度（上）』306頁の（注22））。

務者の建物譲渡による差押えの免脱、あるいは建物譲受人による執行妨害を回避する決定的な方法がない。したがって、利益衡量の観点からは、差押債権者を保護するべきであると考えられる⁽⁷⁵⁾。

なお、本件最高裁判決については、反対の見解⁽⁷⁶⁾はあるものの、多くは肯定的に受け止めているようである⁽⁷⁷⁾。

(75) 山本前掲判例評釈・判例評論482号39頁

(76) 上野前掲判例評釈・私法判例リマックス1999〔上〕136頁、占部前掲判例解説・法学教室216号100頁

(77) 山本前掲判例評釈・判例評論482号39頁、千葉前掲判例批評・民商法雑誌120巻4・5号256頁、内山衛次「最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決の解説」ジュリスト1157号（平成10年度重要判例解説）133頁、森田前掲判例評釈・金融法務事情1556号59頁

第4章 滞納処分による賃料差押え後の 建物の譲渡及び競売

本章は、次の3つの場合において、賃料債権の差押債権者が建物の譲渡又は競売後の賃料債権を取り立てることができるかについて、前掲最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決・民集52巻2号399頁を基に考察する。

- ① 滞納処分による賃料債権の差押え後に建物が譲渡された場合
- ② ①の場合において、その後に抵当権の物上代位による賃料差押えがあった場合
- ③ 滞納処分による賃料債権の差押え後に建物が競売された場合

1 滞納処分による賃料差押え後の建物の譲渡

滞納処分による賃料債権の差押え後に建物が譲渡された場合の差押債権者による賃料債権の取立ての可否について考えてみるに、賃料債権の差押えが強制執行か滞納処分によるものかの違いを考慮しなければ、前掲最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決・民集52巻2号399頁と同じ事例であるといえる。

そうすると、強制執行による債権差押えの効力と滞納処分による債権差押えの効力に違いがないということであれば、前掲最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決・民集52巻2号399頁の射程に入り、滞納処分による賃料債権の差押えの効力が建物譲渡後の賃料債権にも及び、租税債権者は差し押さえた賃料債権を取り立てることができることになり、当該建物の譲受人は賃料債権の取得を差押債権者に対抗できないことになる。

強制執行による債権差押えの効力は、差押命令が第三債務者に送達された時に生じ、第三債務者は債務者への被差押債権の弁済が、債務者は被差押債権の取立てその他の処分が禁止される（民事執行法145条）⁽⁷⁸⁾。

(78) 第1章1の(4)及び(5)参照

そして、滞納処分による債権差押えの効力も、債権差押通知書が第三債務者に送達された時に生じ、第三債務者は債務者への被差押債権の弁済が、滞納者は被差押債権の取立てその他の処分が禁止される（国税徴収法62条）⁽⁷⁹⁾。また、継続的給付に係る債権に対する差押えの効力については、いずれの差押えについても、差押え後に債務者・滞納者が受けるべき給付に及ぶとされている（民事執行法151条、国税徴収法66条）。

そして、継続的給付に係る債権に対する差押えの処分禁止の効力は、差し押さえられた被差押債権に限られ、被差押債権の発生基礎となる法律関係の処分は妨げられないとされている⁽⁸⁰⁾。

滞納処分は租税債権の強制的実現を目的とする点において、私債権の強制的実現を目的とする強制執行と異なるが、両手続はいずれも国家権力による債権の強制的実現を目的とする点において本質的な差異はない⁽⁸¹⁾。そうであれば、強制執行による債権差押えの処分禁止効と、滞納処分による債権差押えの処分禁止効とを区別して解する理由はないと考えられる。

以上のことから、滞納者が有する建物の賃料債権を滞納処分により差し押さえた後に、滞納者が当該建物の所有権を第三者に譲渡して、譲受人が所有権移転登記をした場合は、その後の賃料債権についても滞納処分による賃料債権の差押えの効力が及び、建物の譲受人は賃料債権の取得を差押債権者に對抗できないと考えられる。

2 滞納処分による賃料差押え後の建物の譲渡と物上代位による賃料差押え

(1) 滞納処分による賃料差押えと抵当権の物上代位に基づく賃料差押えが競合した場合の優劣

イ 問題の所在

納税者の財産に設定登記された抵当権の被担保債権と国税については、

(79) 第1章2の(4)及び(5)参照

(80) 第1章3の(2)参照

(81) 大阪高裁昭和56年3月13日判決・行政事件裁判例集32巻3号384頁

抵当権の設定登記と国税の法定納期限等の先後を基準として優劣を決することとされている（国税徴収法16条）が、滞納処分による差押えと抵当権の物上代位による差押えが競合した場合の優劣については、国税徴収法には明文の規定がない⁽⁸²⁾。

国税徴収の実務は、「質権は、その目的物が滅失等した場合の物上代位の目的物についても、優先権を行使することができる（民法350条、昭和31. 11. 26神戸地判参照）⁽⁸³⁾。」と解する（国税徴収法基本通達第15条関係15）とともに、「質権の物上代位の目的物に対する差押えと当該目的物に対する滞納処分による差押えとが競合した場合における優先関係は、質権の設定と差押国税の法定納期限等との先後により判定する（昭和56. 3. 30東京高判）⁽⁸⁴⁾。」としている（同通達第15関係16）。そして、抵当権の目的物が滅失した場合の物上代位については、「抵当

(82) 現行の国税徴収法は昭和34年に制定されたが、当時、民法における物上代位の理論が十分に固まっておらず、統一的な見解がなかったことによるものと思われる。

(83) 参照として引用されている神戸地裁昭和31. 11. 26判決・行政事件裁判例集7巻11号2795頁は、神戸市長が地方税の滞納処分として不動産の火災保険金請求金を差し押さえたのに対して、当該不動産の根抵当権者が差押えの取消しを請求した事件であるが、次のように判示している。すなわち、改正前地方税法15条8項、373条1項、旧国税徴収法28条2項但書によると、納税者の財産上に抵当権を有する者がその抵当権が地方税の納期限より1年前に設定されたことを公正証書で証明した場合には、その財産の価額を限度としてその抵当権が担保する債権は地方税に優先すると解するが、同条項によって保護される抵当権の効力が及ぶ範囲は、担保物件が滅失した場合の物上代位物に及ぶと解している。

(84) 引用の東京高裁昭和56. 3. 30判決・訟務月報27巻6号1110頁は、略式質権の目的となっている株式の株主が取得した準備金の資本組入れに伴う新株等無償交付請求権及び利益配当支払請求権について、略式質権の権利と滞納処分による差押えをした国税債権者としての国の権利との優劣等が争われた事件であるが、次のように判示している。すなわち、新株等無償交付請求権を主張するための対抗要件は質権の対抗要件たる親株の占有で足り、この請求権自体についての差押えの必要はなく、この差押えは物上代位の目的物の特定性を維持するために必要であるにすぎず、略式質権と租税の債権の優劣は、質権の対抗要件具備の日時と租税債権の法定納期限等とを比較して決定すべきであることは、国税徴収法15条1項の規定に照らして明らかであると解している。

権の物上代位の目的物に対する差押えと当該目的物に対する滞納処分による差押えが競合した場合における優先関係は、第15条関係16と同様である。」としている（同通達第16条関係4）。

ところで、賃料は担保目的物の法定果実であり、目的物の滅失等によって受ける価値代替物である金銭とはやや性質を異にすることなどから、賃料債権に対する抵当権による物上代位の可否については見解の対立があったが、最高裁平成元年10月27日第二小法廷判決・民集43巻9号1070頁は、「抵当権の目的不動産が賃貸された場合においては、抵当権者は、民法372条、304条の規定の趣旨に従い、目的不動産の賃借人が供託した賃料の還付請求権についても抵当権を行使することができるものと解する」と、これを積極的に解した。

そこで、賃料債権に対する滞納処分による差押えと抵当権の物上代位に基づく差押えが競合した場合の優劣が問題となる。

ロ 裁判例

この問題については、次の裁判例⁽⁸⁵⁾がある。すなわち、租税債権者である県が滞納者の有する賃料債権を滞納処分により差し押さえて取り立てていたところ、租税債権の法定納期限等に先立って設定登記された根抵当権者が物上代位に基づき同一の賃料債権を差し押さえたが、執行裁判所から徴収職員への通知（滞納処分と強制執行等との調整に関する法律第20条の3第2項）が遅れたことから、物上代位に基づく賃料差押えがされた後も、約6か月間、滞納処分による差押えをした県が取り立てて配当を受けた。

そこで、物上代位に基づき賃料を差し押さえた根抵当権者が、県を被告として、不当利得を理由として、この期間に県が取り立てて配当を受けた賃料の返還を請求した事件である。

原告は、不当利得返還請求の原因として、国税徴収法16条、地方税法

(85) 東京地裁平成11年3月26日判決・判例時報1692号88頁

14条の10等によれば、原告の根抵当権の設定登記が被告の法定納期限等に先立つから、物上代位に基づく差押えがなされた以降は、物上代位に基づく差押えが滞納処分による差押えに優先すると主張した。

これに対して、被告は、「物上代位権者は差押えさえすれば、執行裁判所からの滞納処分権利者に対する通知の有無にかかわらず、当該差押えに係る債権について滞納処分手続により取立・配当が終了した後であっても、なお優先配当権を主張できると解釈することは妥当でなく、またこのように解釈すれば大量性・反復性を有する租税権利義務関係の法的安定性を著しく害することとなって不当である。」と主張した。

判決は、「右各差押えに係るいずれの債権が優先すべきかについては、国税徴収法16条、地方税法14条の10が規定するところであり、前記前提事実2及び3を踏まえて右法条を適用すれば、本件租税債権は本件根抵当権によって担保される債権に優先される劣後的地位しかないことが明らかである。」と判示して原告の請求を認容している。

ハ 検 討

国税徴収法は、租税と担保付債権との優劣を決定する基準を、納税者の財産上に担保権を設定する時期と、担保権を取得する第三者がそれと競合するおそれのある租税の存在を具体的に知ることができる時期（法定納期限等）⁽⁸⁶⁾との先後によることとして、私法秩序の尊重と租税徴収の確保との調整を図っている（同法15条、16条等）⁽⁸⁷⁾。

また、国税は納税者の総財産について、別段の定めがある場合を除き、すべての債権に先だって徴収する優先権を有する（国税徴収法8条）が、この優先権は、特定の財産から優先弁済を受けることのできるものではなく、一般債権者と同様に、納税者の一般財産から配当を受け

(86) 国税徴収法15条1項

(87) 吉国前掲『国税徴収法精解（平成8年改訂）』35頁

る地位である。

そして、最高裁平成10年3月26日第一小法廷判決・民集52巻2号483頁は、賃料債権に対する一般債権者の差押えと抵当権の物上代位による差押えとが競合した場合の両者の優劣については、一般債権者の申立てによる差押命令の第三債務者への送達と抵当権の設定登記との先後によって決ずるとしている。

以上のことを考え合わせると、賃料債権に対する滞納処分による差押えと物上代位の差押えが競合した場合の被差押債権の配当の優劣は、租税債権の法定納期限等と抵当権の設定登記の先後によって決定されると考える。

(2) 滞納処分による賃料差押え後に建物が譲渡され、更に、その後に抵当権の物上代位による賃料差押えがされた場合

イ 問題の所在

滞納者が有する建物の賃料債権を滞納処分により差し押さえた後に、滞納者が当該建物の所有権を第三者に譲渡して、譲受人が所有権移転登記をした場合においては、賃料債権に対する滞納処分の差押えの効力は、差押え後に收受すべき賃料債権にも及び、建物の譲受人は賃料債権の取得を滞納処分の差押債権者に対抗できない。このことは、本章の1において検討したとおりである。

ところで、抵当権は目的物の交換価値を把握するもので、その所有権の移転を制限するものではなく、所有権の移転にかかわらず追及力を持つものであるから、抵当権者は、建物の譲渡後においても、抵当権の物上代位に基づき賃料債権の差押えを行うことができる。

そうすると、滞納処分による賃料差押えの後に建物が譲渡され、更に、その後に抵当権の物上代位に基づく賃料差押えが行われた場合には、同一の賃料債権を差押対象として、滞納処分による差押えと、抵当権の物上代位に基づく差押えとが併存することになるが、この場合、賃料債権を取立て取得できるのは、滞納処分の債権者か、それとも、抵

当権者か、という問題がある。

すなわち、この場合には、同一の賃料債権を差押対象としているとしても、滞納処分による差押えと抵当権の物上代位に基づく差押えとは、執行債務者又は執行所有者を異にする別個の執行であり、差押えの競合は生じないと考えれば、後行の抵当権の物上代位に基づく差押えは、先行の滞納処分による差押えに対抗することができないから、滞納処分による差押えが取り立てて全額の配当を受けることになる（物上代位の差押手続は滞納処分による差押手続が終了するまで事実上停止される。）。

ところが、同一の賃料債権を差押対象として、滞納処分による差押えと抵当権の物上代位に基づく差押えとの競合が生じる（滞納処分と強制執行等との調整に関する法律第20条の4）と考えれば、（1）で検討したとおり、その配当において、抵当権の設定登記と滞納処分による差押国税の法定納期限等の先後によってその優劣が決定されることになる。

ロ 不動産執行における議論

この問題については、不動産執行において議論されてきた。すなわち、強制競売の開始により目的不動産が差し押さえられた後に当該不動産が譲渡され、新所有者の債権者が強制競売を申し立てた場合には、第二の競売開始決定がされるが、同一不動産に対する競売申立てであっても、民事執行法47条の二重開始決定ではなく、第一の競売事件と第二の競売事件とは債務者を異にする別個の手続である。第二の競売手続は、その前提となった新所有者の所有権が第一の競売手続による目的不動産の売却により効力を失うものであるから、第一の競売手続のみを進行させ、第二の競売手続は停止させておくことになる。そして、第二の競売事件の債権者は第一の競売事件に参加することも、配

当にあずかることもできない⁽⁸⁸⁾。

これに対して、強制競売の開始により目的不動産が差し押さえられた後に当該不動産が譲渡され、その後、強制競売開始前に設定登記された抵当権の実行としての競売の申立てがあった場合は、どのように考えるのだろうか。

この抵当権者は、旧所有者に対する第一の競売手続において配当を受けることができる者であるが、抵当権には追及効があるから、競売申立て時における所有者が誰であれ、自ら抵当権の実行をすることもできる。そして、抵当権者は、建物の新所有者を相手方とする競売申立てすることになり、第二の競売開始決定がされる。この場合、第一の競売開始決定と第二の競売開始決定は、二重開始決定の関係にはないが、第一の競売手続が停止したときには、異論もあるが、民事執行法47条4項を類推して、第二の競売事件の続行決定をすることができる。すなわち、第二の競売事件は、手続構造上、申立て時の所有者を相手方として開始決定をするにすぎないから、抵当権設定登記後の所有権の処分により、その抵当権の実行が妨げられる事態が生じるのは不合理である。抵当権者は、新所有者に対して抵当権を主張し得るだけでなく、旧所有者に対しても担保権を主張し得る立場にあったわけであるから、旧所有者に対する執行手続の続行を求める権利を有するものと解すべきであるとの見解がある⁽⁸⁹⁾。

また、この場合の抵当権者の競売申立ては、新所有者を所有者として表示して第二の競売開始決定をすることなく、旧所有者を所有者とし

(88) 香川前掲『注釈民事執行法第3巻』275頁〔大橋寛明〕、深沢利一『民事執行の実務(上)〔五訂版〕』72頁、竹下守夫「差押えの効力の相対性と差押え後の譲受人の債権者」法学教室34号84頁、鈴木忠一・三ヶ月章編『注解民事執行法(2)』74頁〔伊藤 眞〕

(89) 香川前掲『注釈民事執行法第3巻』276頁〔大橋寛明〕

て表示し、旧所有者に対する競売事件に記録添付⁽⁹⁰⁾するのが妥当であるとする見解があった⁽⁹¹⁾。

そして、滞納処分による差押え後に目的不動産が譲渡され、その後に差押租税に優先する抵当権者が競売申立てをした場合にも、同様の問題があった。すなわち、先行の滞納処分手続への記録添付ということはないから、新たに競売開始決定することになるが、旧所有者に対する競売申立記入登記をすることが登記実務で認められていないことから、新所有者を相手とするほかないが、旧所有者に対する滞納処分手続がどのように長期間進行しなくても、競売事件について続行決定をすることができず、その結果は不当である。そこで、この場合にも、抵当権者は先行滞納処分の差押えの効力を援用し、目的不動産の譲渡を否認し、新所有者に対する競売手続を実質的には旧所有者に対する競売手続とみて、滞納処分手続が進行しないときには、競売事件について続行決定をすることができると解すれば、結論としても妥当であるという見解である⁽⁹²⁾。

ハ 検 討

ここでの問題は、滞納処分による賃料差押えがされた後に建物が譲渡され、更に、その後に抵当権者が物上代位権を行使して賃料を差し押さえた場合において、この二つの執行手続は、債務者又は所有者を異にする別個の手続であり、後行の物上代位の賃料差押えは、先行の滞納処分手続に対抗できないので、先行の滞納処分手続が終了するまで事実上停止されると考えるのか。それとも、同一の賃料債権に対する

(90) 旧民事訴訟法においては二重開始決定することは許されず、後の申立ての事件を前の事件の執行記録に添付することとし、この記録添付によって配当要求の効力を生じさせることとしていた（同法645条）。

(91) 井口牧郎「24競売と登記」不動産法体系第4巻『登記〔改訂版〕』507頁以下、鈴木忠一ほか編集『注解強制執行法（3）』81頁

(92) 井口掲掲「24競売と登記」不動産法体系第4巻『登記〔改訂版〕』511頁

執行であり、滞納処分と物上代位による差押えの競合が生じて、被差押債権である賃料債権は差押租税と抵当権の設定登記の先後による優劣によって配当されると考えるのである。

上記の不動産執行の議論を前提にすれば、本件の問題は、次のように考えることができるのではないだろうか。すなわち、抵当権は目的不動産の交換価値を把握しており目的不動産が譲渡されても追及力があり、抵当権の効力は賃料債権に及んでいる。そうすると、抵当権者は、建物が譲渡された後においても、物上代位により賃料債権を差し押さえて優先弁済を受けることができる。そして、抵当権設定登記後に建物の所有権が移転したことによって、抵当権の物上代位の行使は建物の新所有者を相手方とする執行となるが、建物の旧所有者（滞納者）に対する滞納処分手続に参加して配当を受けることができないのは不合理であろう。

したがって、この場合には、抵当権者は、旧所有者に対する執行として、物上代位に基づく賃料差押えを行うことができ、滞納処分による賃料差押えとの競合が生じ（滞納処分と強制執行等との調整に関する法律20条の4）、賃料債権の配当についての差押租税と抵当権の被担保債権との優劣は、差押租税の法定納期限等と抵当権の設定登記との先後によって決せられると考えられる。

3 滞納処分による賃料差押えの後における建物の競売

(1) 検討すべき事例

滞納処分による賃料債権の差押えの後において、建物が競売される事例としては、次の3つの場合が考えられる。

- ① 滞納処分による賃料債権の差押え後に、建物が強制競売された場合
- ② 滞納処分による賃料債権の差押え前に設定登記された抵当権の実行により建物が競売された場合
- ③ 滞納処分による賃料債権の差押え後に設定登記された抵当権の実行に

より建物が競売された場合

不動産について強制競売又は担保権の実行としての競売が開始決定され、配当要求の終期が定められたときは、執行裁判所から租税官庁あてに債権届出の催告がされる（民事執行法49条2項3号及び188条）ので、租税債権者はその競売事件に交付要求（国税徴収法82条）することとなる。①及び③の場合は、建物の換価代金について、交付要求に係る国税が強制競売を申し立てた債権者の請求債権（一般債権）及び競売を申し立てた抵当権者の請求債権（被担保債権）に優先する（同法8条及び16条）。そして、強制競売又は担保権の実行としての競売手続が開始された場合、執行費用及び優先する国税に配当して剰余を生ずる見込みがないときには、その競売手続は取消しになる（同法63条及び188条）ので、その手続により執行対象不動産が売却された場合には、国税は全額について配当を受けて完納となり、滞納処分による賃料債権の差押えは解除される。したがって、これらの場合には、差押債権者が競売後の賃料債権を取り立てることができるかということとは問題にならない。

なお、滞納処分による賃料債権の差押え前で、かつ、差押国税の法定納期限等後に設定登記された抵当権の実行により建物が競売された場合は、②の場合と同じ事例であるが、建物の競売手続に交付要求すれば、③の場合と同様の結果となるので、この場合も差押債権者が競売後の賃料債権を取り立てることができるかということとは問題にならない。

そこで、②の場合について、滞納処分による賃料差押えの効力が競売後の賃料債権にも及び、賃料債権を取り立てることができるかについて検討する。

（2）学説の状況

一般債権者による賃料債権の差押え後において建物が抵当権の実行によって競売された場合に、賃料債権の差押えの効力が競売後の賃料債権にも及び、差押債権者が競売後の賃料債権をも取り立てることができるかについては、前掲最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決・民集52巻2号399

頁の射程距離との関係において、次のような見解がみられる。

まず、賃料債権の差押え後に抵当権が設定登記されているときは、前掲最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決・民集52巻2号399頁の射程に服し、抵当権設定の形での賃料処分も差押債権者には対抗できない。これに対し、抵当権設定登記が賃料債権の差押えに先行するときは、賃料については抵当権者が本来優先権を有しているのであり、買受人が右優先権を承継する結果、差押債権者は買受人との関係でも劣後すると解する見解である⁽⁹³⁾。

ところで、次のように考える見解がある。すなわち、任意譲渡による建物所有権の移転と競売による建物所有権の移転とで賃料債権の差押命令によって生じる処分制限効の内容に差異を設ける理由は見当たらないから、前掲最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決・民集52巻2号399頁によれば、抵当権が設定されていない建物が強制競売に付された場合には、建物の買受人は、建物の賃料債権の取得を差押え債権者に対抗できないと解することになろう。これに対し、建物に抵当権が設定され、競売による所有権の移転に伴って抵当権が消滅する場合には、別の考慮が必用となる。民事執行法59条2項は、売却により消滅する権利に対抗することができない不動産に関する権利の取得は、売却により効力を失う旨を定めている。一般債権者が賃料債権を差し押さえることによって賃料債権の配当を受ける地位を取得することが民事執行法59条2項にいう『不動産に関する権利の取得』に含まれると解することには文理上やや無理があるが、競売による差押え等には優先するが売却により消滅する担保権には劣後する権利が同項により消滅することとされたのは、担保権を消除した上で配当を実施する以上、当該担保権が実行されたのと同じ効果が生じるべきである、との考慮に基づくものであるから、売却によって消滅することになる抵当権に

(93) 山本前掲判例評釈・判例評論482号39頁。同旨、千葉前掲判例批評・民商法雑誌120巻4・5号57頁、松岡前掲「賃料債権と賃貸不動産の関係についての一考察」西原道夫先生古希記念『現代民事法学の理論上巻』64頁

劣後する一般債権者による賃料債権の差押えの効力も、右の抵当権が実行された場合と同様に、売却に伴って失効すると解すべきではないかという見解である⁽⁹⁴⁾。

なお、そもそも賃料は賃貸不動産の使用収益の対価であるから、ある期間についての賃料を収受するためには、その賃料に対応する賃貸借期間にその賃貸不動産について所有権を有していなければならないという考えに基づく見解は、賃貸不動産を目的とする抵当権が実行されて、当該賃貸不動産が買い受けられたら、その時点以降の期間に対応する賃料債権は買受人に帰属すると解している⁽⁹⁵⁾。

(3) 裁判例

賃料債権が差し押さえられた後に、土地が抵当権の実行により競売された場合において、競売後における賃料債権の帰属が争われた裁判例がある⁽⁹⁶⁾。

イ 事案の概要

- ① 平成10年2月17日 滞納者所有土地（本件土地）につき競売開始決定
- ② 平成13年5月7日 Y（被告、国）が本件土地についての平成13年4月1日から平成14年3月31日までの賃貸借契約（この1年分の賃料は滞納者からの請求があった日から20日以内に全額支払う旨の約定あり）に係る賃料（本件賃料）を差し押さえた。
- ③ 平成13年5月16日 Yが本件賃料の全額を取り立てた。
- ④ 平成13年7月26日 X（原告）が競落により本件土地の所有権を取得した。

ロ Xの主張

(94) 孝橋前掲判例解説『最高裁判所判例解説・民事篇・平成10年度(上)』300頁

(95) 占部前掲判例解説・法学教室216号101頁。同旨、上野前掲判例評釈・私法判例リマックス1999(上) 139頁

(96) 那覇地裁平成14年12月2日判決（公刊物未搭載）

土地の法定果実については、その所有の日の日割りを持って果実の帰属を決定するのであるから、本件賃料中、平成13年7月26日分までは滞納者に帰属するものの、同月27日以降分はXに帰属する。したがって、Yが、滞納者でないXに帰属する財産である賃料を取り立てたのは、法律上の原因を欠き不当利得になる。

ハ 判決要旨（滞納処分による賃料差押えの効力が競売後の賃料債権にも及び、賃料債権を取り立てることができるかという問題に関する部分についてののみ記載する。）

抵当権は、競売手続において実現される抵当不動産の交換価値から他の債権者に優先して被担保債権の弁済を受けることを内容とする物権であり、抵当不動産の所有者は、抵当権設定後も抵当不動産を賃貸するなどの方法で使用又は収益することができ、また、抵当権の実行に基づく差押えがなされた場合にも、抵当不動産の所有者が通常の用法に従って同不動産を使用又は収益することを妨げられない（民事執行法188条、46条2項）から、抵当不動産の所有者に対して債権を有する者は、抵当不動産の所有者が同不動産を第三者に賃貸している場合の賃料債権について、抵当権設定後はもとより、抵当権実行に基づく抵当不動産の差押え後であっても、これを差し押さえることができ、その差押えの効力は、差押債権者の債権及び執行費用の額を限度として、不動産所有者が将来收受すべき賃料に及んでいる。しかし、不動産競売手続においては、不動産の上に存する抵当権等は売却により消滅するものとされ、それにより消滅する権利を有する者に対抗することができない不動産に係る権利の取得は、売却によりその効力を失うものとされているところ（民事執行法188条、59条1項及び2項）、この趣旨は、競売対象不動産上の抵当権等が売却によって消滅し、その売却代金から配当がなされる以上、当該抵当権が実行されたのと同じ効果が生じるべきであるとの考慮に基づくものであるから、当該不動産の買受人は、売却によって消滅する最先順位の抵当権等と同様の地位を

引き継ぎ、売却によって消滅することになる抵当権等に劣後する債権者による賃料債権の差押えの効力は、同抵当権が実行された場合と同様に、売却によって消滅すると解すべきである。そして、この賃料差押えと抵当権の優劣は、当該差押命令の第三債務者への送達と当該抵当権設定登記の先後によって決するものと解すべきであり、このことは、賃料差押えに係る請求債権が租税債権であり、賃料に対する差押えが国税徴収法に基づくものであっても変わるところがないというべきである。

本件の場合、Yによる差押えが第三債務者への送達によって効力が生じたのは平成13年5月7日であるのに対し、Xへの売却によって消滅した本件土地の抵当権のうち最先順位のもの抵当権設定登記は平成元年9月26日又は平成4年4月9日にされているから、Yによる本件土地の賃料債権に対する差押えは、Xへの本件土地の売却に伴って失効したことになる。

(なお、民法89条2項の法意からすると、第三債務者に対する本件賃料債権はXによる本件土地の所有権取得の前後を通じて、一期分すべてが滞納者に帰属していたから、Yによる取立てが法律上の原因に欠けることはないとして、Xの請求は棄却されている。)

(4) 検 討

ここでの問題は、滞納処分による賃料債権の差押えの前に設定登記された抵当権の実行により建物が競売された場合、賃料債権の差押債権者が競売後の賃料債権を取り立てることができるかである。

前掲最高裁平成10年3月24日第三小法廷判決・民集52巻2号399頁は、賃料債権の差押え後の建物の譲受人が賃料債権の取得を差押債権者に対抗できない理由として、(賃料債権の)「差押の効力は、差押債権者の債権及び執行費用の額を限度として、建物所有者が将来收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押

えの効力に抵触するというべきである。」と説示している。賃料債権の差押え後の抵当権による競売の場合にも同様に解されて、賃料の差押債権者が競売後の賃料債権を取り立てることができるのであろうか。

ところで、賃料債権の処分と他の処分との関係についての最高裁の考え方は、対抗要件の先後によって優劣を判断しているとみることができる、すなわち、まず、前掲平成10年3月24日第三小法定判決・民集52巻2号399頁は、賃料債権の差押えの後に建物が譲渡された事案について、「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押えの効力に抵触する」として、先に対抗要件を具備した賃料債権の差押えを優先させている。また、平成10年1月30日第二小法廷判決・民集52巻1号1頁は、賃料債権の譲渡と賃料債権に対する物上代位の差押えについて、「抵当権の効力が物上代位の目的債権についても及ぶことは抵当権設定登記により公示されているとみることができ」として、先に対抗要件を具備した抵当権を優先させている。更には、前掲平成10年3月26日第一小法廷判決・民集52巻2号483頁は、賃料債権について一般債権者の差押えと抵当権者の物上代位に基づく差押えが競合した場合の両者の優劣について、「一般債権者の申立てによる差押命令の第三債務者への送達と抵当権設定登記の先後によって決せられ」として、先に対抗要件を具備した一般債権者の差押えを優先させている。このような賃料債権の処分と他の処分との関係についての最高裁の考え方によれば、滞納処分による賃料差押えと抵当権との対抗上の優劣は、差押通知書の第三債務者への送達と抵当権の設定登記の先後によって決せられると考えられる。

そうすると、本件においては、滞納処分による差押通知書の第三債務者への送達よりも抵当権設定登記が先であるので、抵当権者が差押債権者に対抗上優先している。

そして、建物に抵当権が設定登記されただけでは、賃料債権の処分が禁止されることはないが、抵当権者は、いつでも物上代位の行使により賃料

債権から優先弁済を受ける地位にある。

更に、民事執行法は、不動産上の担保権は競売による不動産の売却により消滅し、その消滅する担保権に対抗できない不動産に係る権利の取得⁽⁹⁷⁾も不動産の売却により効力を失う（同法59条1項、2項）として、買受人に担保権者と同様の地位を引き継ぐことを認めている。

これらのことを考慮すると、建物の買受人は、賃料債権の差押債権者に対抗上優先する抵当権者の地位を引き継ぎ、競売後の賃料債権を取得する地位にあると考えられる。すなわち、抵当権は建物の競売による売却によって消滅し、その消滅する抵当権に対抗上劣後する滞納処分による賃料差押えは、民事執行法59条2項の趣旨から、建物の売却によって失効すると解され、競売後の賃料債権は建物の買受人が取得することになる。

(97) 民事執行法59条2項の「不動産に係る権利の取得」にあたるものとしては、同条1項により消滅する権利、差押え又は仮差押えの登記がされた後に取得した地上権、地役権及び永小作権のほか賃借権、所有権に関する権利などである（香川前掲『注釈民事執行法第3巻』273頁参照）。

第5章 強制執行による賃料差押え又は賃料譲渡の後の建物の公売

本章は、①強制執行による賃料差押えがされた後に建物を公売した場合と、②賃料債権が譲渡された後に建物を公売した場合に、公売による買受人が公売後の賃料債権を取得することができるかについて考察する。

1 強制執行による賃料差押え後の建物の公売

(1) 検討すべき事項

強制執行により賃料債権の差押えが行われ、その後に建物を滞納処分により公売した場合、公売の買受人は、買受代金を納付した時にその建物の所有権を取得する（国税徴収法116条）とともに、滞納者（建物の旧所有者）から賃貸人の地位を承継する⁽⁹⁸⁾が、建物の買受人が公売後の賃料債権を取得することができるのか、それとも強制執行による賃料債権の差押債権者が取り立てることができるのか、というのがここでの問題である。

ところで、抵当権は公売による建物の買受人が買受代金を納付した時に消滅する（国税徴収法124条）。そして、賃料差押えが抵当権の物上代位に基づくものである場合において、抵当権が消滅しても、物上代位に基づく賃料差押えはなお効力を有すると解することには無理があると思われる⁽⁹⁹⁾。そうすると、抵当権が消滅する以上は、物上代位に基づく賃料差押えも失効すると考えられる。したがって、賃料差押えが抵当権の物上代位に基づくものである場合は、公売による建物の買受人が公売後の賃料債権を取得することになる。

(2) 学説の状況

この問題については、次の見解がある。

(98) 第2章1参照

(99) 山本前掲判例評釈・判例評論482号40頁

第一の見解は、最高裁は、賃料債権の処分につき対抗要件制度がある場合（例えば、債権譲渡、債権差押えなど）には、賃料債権の処分の対抗要件具備の時点と、所有権の処分の登記時点を比較し、先に対抗要件を備えたものを優先させて問題解決をしているとして、賃料債権の差押えと賃貸不動産の差押えとが衝突した場合に、強制競売の買受人が賃料債権を取得できるかについては、契約による所有権譲渡と競売による買受けにこの点での違いを見いだしがたいとすれば、両差押えの先後によって結論が分かれることになる。すなわち、①賃料債権の差押えが先の場合には買受人は賃料債権を取得できず、②逆に賃貸不動産の差押えが先なら買受人は賃料の差押えにもかかわらず賃料債権を取得できるものと考えられるという⁽¹⁰⁰⁾。

第二の見解は、賃料債権は、賃貸不動産の果実であり、賃貸不動産の所有権から発生するものであるとの考え方に基づくものであり、賃貸不動産の所有権が移転すれば、その移転が譲渡とあろうと、競売によるものであろうと、賃料債権の差押えはその対象を失い失効する。したがって、買受人が競売後の賃料債権を取得する、というものである⁽¹⁰¹⁾。

（3）検 討

イ 公売する建物に抵当権の設定がない場合

第4章の3の（4）で検討したとおり、最高裁は、賃料債権の処分と他の処分との関係については、先に対抗要件を具備した方を優先させているとみることができる。この最高裁の考え方によれば、滞納処分による建物差押えが強制執行による賃料差押えよりも先に対抗要件を備えた場合には、建物の買受人が賃料債権を取得できることになり、

(100) 松岡前掲「賃料債権と賃貸不動産の関係についての一考察」西原道夫先生古希記念『現代民事法学の理論〔上巻〕』64頁及び74頁

(101) 生熊長幸「将来にわたる賃料債権の包括的差押え・譲渡と抵当権者による物上代位（下）」金融法務事情1609号29頁、天野前掲「物上代位権の行使（2）」金融法務事情1510号67頁

強制執行による賃料差押えが滞納処分による建物差押えよりも先に対抗要件を備えた場合には、強制執行による賃料差押えが優先すると解することになりそうである。

ところで、強制競売を申し立てた債権者は、目的不動産の換価によって得られる売得金の中から弁済を受けることのできる地位を取得するに過ぎないものであるから、不動産差押えの効力は目的不動産の収益である地代、家賃等に及ばないと解され、地代、家賃等に対しては強制管理、債権差押えの方法によるとされている⁽¹⁰²⁾。そして、不動産の差押えは、債務者が通常の用法に従って不動産を使用し、収益することを妨げない（民事執行法46条2項）から、不動産が差し押さえられても、差押債務者は賃貸不動産の地代、家賃を取り立てることができるし⁽¹⁰³⁾、また、他の債権者が地代、家賃を差し押さえることもでき、その差押えの効力は債務者が将来収受すべき賃料に及んでいる（民事執行法151条）。

このことは、滞納処分においても、同様である。すなわち、滞納処分による差押えの効力は、差押財産から生ずる法定果実に及ばない（国税徴収法52条2項）⁽¹⁰⁴⁾から、建物が差し押さえられても、滞納者は賃

(102) 深沢前掲『民事執行の実務（上）〔五訂版〕』66頁

(103) 香川前掲『注釈民事執行法第3巻』104頁〔三宅弘人〕、鈴木前掲『注解民事執行法（2）』69頁〔上原敏夫〕

(104) 旧国税徴収法（明治30年法律21号）18条は、「差押ノ効力ハ差押物ヨリ生スル天然及法定ノ果実ニ及フモノトス」と規定していたが、差押えの効力を法定果実に及ぼさせるためには、その果実を給付する義務を負っている第三債務者に対する通知が必要とされ、差押えの効力が及ぶとする実体上の効果をあげるためには、差押えとは別個の収取手続がとられなければならないとされていた（旧国税徴収法基本通達18条関係17）。しかし、法定果実は、滞納者と第三債務者との債権債務関係から生じているから、第三債務者を拘束するためには、むしろ別個に債権差押手続によるのが妥当であると考えられるため、現行国税徴収法（昭和34年法律147号）では、差押えの効力は法定果実には及ばないと改正された（吉国前掲『国税徴収法精解〔平成8年改訂〕』403頁）。なお、民事執行法には、差押えの効力が法定果実に及ぶか否かについての規定はない。

料債権を譲渡することができるし、滞納者の債権者は賃料債権を差し押さえることができ、その差押えの効力は滞納者（建物の所有者）が将来收受すべき賃料に及んでいる（同法66条）。

そうすると、滞納処分による建物差押えの効力は賃料債権に及んでいないから、滞納処分による建物差押えが強制執行による賃料差押えより先に行われても、後で行われても、公売による建物の買受人は賃料債権を取得できないと考えられる。

そこで、徴収実務においては、滞納処分により賃貸建物を差し押さえる場合には、その後の公売に備えて、賃料債権をも併せて差し押さえることが必要であろう。

なお、すでに賃料債権が強制執行により差し押さえられている場合は、滞納処分による賃料債権の二重差押えを行い（滞納処分と強制執行等との調整に関する法律36条の3）、優先配当を受けること（国税徴収法8条）によって、滞納国税の徴収を図ることになろう。

ロ 公売する建物に抵当権の設定がある場合

強制執行による賃料差押えがされている建物を公売する場合に、当該建物に抵当権の設定登記があるときも、上記イの抵当権の設定がない場合と同様であろうか。

第4章の3で考察したとおり、滞納処分による賃料差押えの後に抵当権の実行による競売がされた場合には、消滅する抵当権に対抗できない滞納処分による賃料差押えは、民事執行法59条2項の趣旨により失効すると解した。また、換価により消滅する担保権等の後に設定された用益物権等は、当該不動産の差押債権者に対抗することができるものであっても、消滅する担保権等に対抗できないから、消滅すると解されている⁽¹⁰⁵⁾。

(105) 国税徴収法基本通達89条関係9、吉国前掲『国税徴収法精解〔平成8年改訂〕』644頁及び731頁

そうであれば、強制執行による賃料差押えがされている建物を公売する場合に、当該建物に賃料差押えよりも先に設定登記された抵当権があるときは、その抵当権は買受人が買受代金を納付した時に消滅する（徴収法124条1項）。そして、競売は民事執行における換価手続であり、公売は滞納処分における換価手続であって、両者に本質的な差異はないから⁽¹⁰⁶⁾、消滅する抵当権等に対抗できない強制執行による賃料差押えも失効すると考えられ、この場合には、公売の買受人が公売後の賃料債権を取得することになる。

なお、抵当権が強制執行による賃料差押えよりも後に設定登記されているときは、上記イの抵当権の設定がない場合と同様である。

2 賃料債権の譲渡後の建物の公売

(1) 検討すべき事項

賃料債権が第三者に譲渡されて、その後に建物を滞納処分により公売した場合に、買受人が公売後の賃料債権を取得できるか、それとも、賃料債権の譲受人が取得できるのかが、ここでの問題である。

(2) 学説の状況

この問題についても、上記1の(2)と同様の見解がある。

第一の見解は、債権譲渡の対抗要件と建物差押えの登記の先後によって結論が分かるとした上で、①賃貸不動産の差押え後になされた賃料債権の譲渡は、差し押さえられた不動産の価値を実質的に低下させ執行債権者の満足を妨げる処分として無効となるから、買受人が賃料債権を取得でき、②債権譲渡の対抗要件が備わった後に賃貸不動産が差し押さえられても、差押債権者が把握したのは、将来の賃料債権がすでに逸出した不動産なのであるから、買受人はその分の賃料債権を取得できない、というものであ

(106) 第1章2の(6)参照

る⁽¹⁰⁷⁾。

第二の見解は、賃料債権は賃貸人の地位から発生し、賃貸人の地位は目的物の所有権に伴うものであるから、賃貸人であった者も所有権を失うと、それに伴って賃貸人の地位を失い、それ以後の賃料債権を取得することができない。したがって、賃料債権の譲渡人がその譲渡後に目的物の所有権を失うと、譲渡人はそれ以後の賃料債権を取得できないため、その譲渡は効力を生じない。このことは競売においても同様であるから、競売により所有権が買受人に移転すると、それ以後の賃料債権を有するのは買受人であって、賃料債権の譲受人ではない、というものである⁽¹⁰⁸⁾。

ところで、賃料債権が譲渡された後に不動産が抵当権の実行によって売却されたケースについては、最高裁平成10年1月30日第二小法廷判決・民集52巻1号1頁は、物上代位と賃料譲渡の優先関係を抵当権設定登記と譲渡の対抗要件具備との先後で決しており、これを前提にすれば、賃料譲渡前に抵当権が設定されているときは、買受人を優先させる帰結になろうとの見解がある⁽¹⁰⁹⁾。

(3) 検 討

イ 公売する建物に抵当権の設定がない場合

この場合にも、上記1のイで述べたことと同じことがいえる。すなわち、滞納処分による差押えの効力は、差押財産から生ずる法定果実に及ばない(国税徴収法52条2項)から、建物が差し押さえられても、滞納者は賃料債権を譲渡することができる。したがって、滞納処分による建物差押えが賃料債権の譲渡よりも先に行われても、後に行われ

(107) 松岡前掲「賃料債権と賃貸不動産の関係についての一考察」西原道夫先生古希記念『現代民事法学の理論〔上巻〕』68頁

(108) 東京地裁平成3年(ケ)第2148号土地建物競売事件平成4年4月22日物件明細書金融法務事情1320号65頁、天野前掲「物上代位権の行使(2)」金融法務事情1510号67頁、生熊前掲「将来にわたる賃料債権の包括的差押え・譲渡と抵当権者による物上代位(下)」金融法務事情1609号29頁

(109) 山本前掲判例評釈・判例評論482号40頁

ても、公売による建物の買受人は賃料債権を取得できないと考えられる。

そこで、徴収実務においては、上記1のイと同様に、滞納処分により賃貸建物を差し押さえる場合には、その後の公売に備えて、賃料債権をも併せて差し押さえることが必要であろう。

ロ 公売する建物に抵当権の設定がある場合

賃料債権が譲渡されている建物を公売する場合に、当該建物に抵当権の設定登記があるときも、上記イの抵当権の設定がない場合と同様であろうか。

前掲最高裁平成10年1月30日第二小法廷判決・民集52巻1号1頁は、賃料債権の譲渡と賃料債権に対する抵当権の物上代位の差押えについて、「抵当権者は、物上代位の目的債権が譲渡され第三者に対する対抗要件が備えられた後においても、自ら目的債権を差し押さえて物上代位権を行使することができる」と判示して、賃料債権に対する債権譲渡と物上代位との優劣は、債権譲渡の対抗要件と抵当権の設定登記との先後によるとしている。

そして、第4章の3で考察したとおり、滞納処分による賃料差押えの後に抵当権の実行による競売がされた場合には、消滅する抵当権に対抗できない滞納処分による賃料差押えは、民事執行法59条2項の趣旨により失効すると解した。また、前述のとおり、換価により消滅する担保権等の後に設定された用益物権等は、当該不動産の差押債権者に対抗することができるものであっても、消滅する担保権等に対抗できないから、消滅すると解されている。

以上のことを考慮すれば、賃料債権の譲渡がされている建物を公売する場合に、当該建物に賃料債権の譲渡よりも先に設定登記された抵当権があるときは、抵当権は買受人が買受代金を納付した時に消滅し、消滅する抵当権に対抗できない賃料債権の譲渡は失効すると考えられ、この場合には、建物の買受人が公売後の賃料を取得することになる。

なお、抵当権が賃料債権の譲渡の後に設定登記されているときは、上記イの抵当権の設定がない場合と同様である。

3 低当権の設定がない建物の賃料債権が譲渡されている場合の対応策

抵当権の設定がない建物の賃料債権が譲渡されている場合に、当該建物を差し押さえて公売したときは、上記2において考察したとおり、建物の差押えが賃料債権の譲渡の先であろうと、後であろうとを問わず、建物の買受人は賃料債権を取得できない。

そうすると、建物の買受人は、賃料債権が譲渡されている期間は、賃料債権を取得できないばかりでなく、建物の所有者として公租公課を、そして、賃貸人として修繕管理等の義務を負担しなければならない。賃料債権の譲渡が長期間にわたると、このような負担ばかりが大きい建物は市場価値が乏しく、公売しても買受人はいないであろうから、国税の徴収が困難になるおそれがある⁽¹¹⁰⁾。

そこで、このような場合における徴収確保の面からの対応策として、①他の債権者の債権回収が困難となるような長期間にわたる賃料債権の譲渡契約の効力を否定できないか、②このような長期間にわたる賃料債権の譲渡を詐害行為として取消請求できないか、について考察する。

(1) 賃料債権の譲渡契約の効力を否定できないか

イ 将来債権の譲渡の有効性に関する判例

最高裁昭和53年12月15日第二小法廷判決・判例時報915号25頁は、将来1年分の医師の社会保険診療報酬債権について、「将来生じるものであっても、それほど遠い将来のものでなければ、特段の事情がない限り、現在すでに債権発生の原因が確定し、その発生を確実に予測し得るものであるから、始期と終期を特定してその権利の範囲を確定する

(110) 賃料債権の譲渡が譲渡担保として、国税の法定納期限等よりも後にされている場合は、譲渡担保財産である賃料債権から徴収することができる（国税徴収法24条、福岡地裁平成14年2月19日判決・金融法務事情1668号85頁）。

ことによって、これを有効に譲渡することができる」と判示したことから、医師の将来の診療報酬債権の譲渡と差押えについては1年分に限ると解されていた⁽¹¹¹⁾。

ところが、同じく将来債権であっても、賃料債権については、将来3か年にわたる譲渡について1年間を限度で有効と解するとした裁判例⁽¹¹²⁾もあるが、譲渡、差押えともに1年という期間制限は課されてこなかったようである⁽¹¹³⁾。同一の継続的關係に基づいて将来発生する債権、すなわち継続的給付に係る債権の場合には、民事執行法151条において、差押えの効力が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から、債権の差押えの効力が問題となることはあまりなく、むしろ同法151条の適用がある同一

(111) 東京地裁昭和61年6月16日判決・訟務月報32巻12号2898頁は、将来3年分の診療報酬債権の譲渡の有効性が争われた事件において、譲渡の日から1年を超える譲渡の効力を否定している。札幌高裁昭和60年10月16日判決・判例タイムズ586号82頁は、将来の1年分に限り差し押さえることができるとしている。今井前掲「将来発生する債権に対する差押えについて」東京地裁債権執行等手続研究会編『債権執行の諸問題』40頁、上田正俊「将来発生する債権の差押えと第三債務者の権利義務」吉戒修一編『供託制度をめぐる諸問題』399頁。しかし、中野前掲『民事執行法〔新訂四版〕』575頁は、「1年で区切ることになんの根拠もない。」として、長期の将来債権であっても執行対象となるとしている。

(112) 東京高裁平成8年11月6日判決・判例時報1591号32頁は、抵当権者の債権回収を妨害する目的で、将来の賃料債権を譲渡したものであるから、抵当権の物上代位に対して優先権を主張することは権利の濫用であるとの主張は退けたが、その傍論として、「将来の債権譲渡は抵当権その他の担保権の空洞化をもたらす危険があるから、無制限に許されるわけではなく（第三者は、抵当権の存在を登記簿上確認することにより、不測の損害を防止することができる。）、一定の制約があると解すべきである（ちなみに本件における将来3か年にわたる賃料債権の譲渡全部が有効とは考えられず、せいぜい1年間の限度で有効と解するのが相当である）」と説示している。

(113) 角紀代恵「将来債権の包括的譲渡の有効性」ジュリスト1179号（平成11年度重要判例解説）83頁。なお、東京地裁平成8年1月22日判決・判例時報1581号127頁は、「現在及び将来有する一切の債権を担保するため」の賃貸ビルの賃料債権の譲渡担保設定契約を有効としている。

の継続的關係に基づいて発生する債権といえるかどうかが問題となることが多いということであろう⁽¹¹⁴⁾。

その後、最高裁平成11年1月29日第三小法廷判決・民集53巻1号151頁は、「将来発生すべき債権を目的とする債権譲渡契約にあっては、契約当事者は、譲渡の目的とされる債権の発生基礎を成す事情をしんしゃくし、右事情の下における債権発生の可能性の程度を考慮した上、右債権が見込みどおり発生しなかった場合に譲受人に生ずる不利益については譲渡人の契約上の責任の追及により清算することとして、契約を締結するものと見るべきであるから、右契約の締結時において右債権発生の可能性が低かったことは、右契約の効力を当然に左右するものではないと解するのが相当である。」と判示して、8年3か月にわたる医師の社会保険診療報酬債権の譲渡を有効とした。

更には、最高裁平成13年11月22日第一小法廷判決・民集55巻6号1056頁は、滞納会社は、訴外A社の原告Xに対する一切の債務を担保するため、滞納会社が訴外B社に対して現在有し今後1年間に取得する売掛債権をXに譲渡する旨の債権譲渡担保設定契約を締結し、B社に対して確定日付のある証書によりその旨の通知をしたが、その通知には、Xから譲渡担保権の実行通知がされた場合にはXに譲渡目的債権の弁済をされたい旨が付記されていた事案について、本件契約は、滞納会社が、A社のXに対する債務の担保として、Xに対し訴外B社との間の継続的取引契約に基づく本件目的債権を一括して確定的に譲渡する旨の契約であり、譲渡の対象となる債権の特定に欠けることなく、本件通知の記載も、本件目的債権譲渡の第三者対抗要件としての通知の記載として欠けることなく、本件通知の「Xから訴外B社に対して譲渡担保権の実行通知がされた場合にはXに譲渡目的債権の弁済

(114) 今井前掲「将来発生する債権に対する差押えについて」東京地裁債権執行等手続研究会編『債権執行の諸問題』38頁

をされたい。」旨の記載は、Xが自己に属する債権について滞納会社に取立権限を付与したことから、訴外B社に対して別途の通知がされるまでは滞納会社に支払うよう依頼するとの趣旨を包含するものであり、この記載があることによって、債権がXに移転した旨の通知と認めることができないとすることは失当であると判示した⁽¹¹⁵⁾。

ロ 債権譲渡契約が公序良俗に反するとしてその効力が争われた裁判例
債権譲渡契約が公序良俗に反するとしてその効力が争われた事例としては、次のような裁判例がある。

① 債務者が、債権者との間で、債権者に対する現在及び将来負担する一切の債務を担保するため、債務者が現在及び将来有すべき取引先11社に対する売掛代金債権全額を譲渡担保として債権者に譲渡することを予約し、債権者が債務者から譲渡債権額、日付等を空欄にして債務者の記名印及び代表者印を押捺した債権譲渡通知書を通知に必要な数だけ交付を受け、債務者が債権者に対する債務の弁済を遅滞したり支払停止に陥ったりその他債務者に不信用な事実があった場合には、債権者において予約完結権を行使することができ、債権者は右債権譲渡通知書の空欄部分を適宜補充して譲渡を受ける金額を決め、右通知書を第三債務者たる取引先のうち任意の者に発送する旨の合意をした。そして、債務者は、平成5年11月4日に、債権者に、経営の改善の見通しが立たないので廃業する旨連絡した。債権者は、翌5日、債務者に予約完結の意思表示をし、債務者から交付を受けていた債権譲渡通知書に日付、譲渡債権額等を補充して取引先11社に発送した。

(115) 第一審（東京地裁平成11年2月24日判決）及び原審（東京高裁平成11年11月4日判決・判例時報1706号18頁）は、本件契約は譲渡担保設定契約とされているが、譲渡担保権の実行通知がされるまでは譲渡人である滞納会社が弁済を受けることとされている以上、譲渡担保権の実行通知がされるまでは、譲渡目的債権の債務者において譲渡目的債権が譲渡されたとの認識をすることができないから、債権譲渡担保設定通知によって債権譲渡の第三者対抗要件を具備したとはいえないと解して、Xの請求を棄却した。

この事案について、第一審判決（大阪地裁平成6年10月28日判決・判例時報1555号95頁）は、「本件契約は、被担保債権の額が増減し確定していないことはもちろん、債権譲渡通知を発送し得る時期についても債権者の判断に委ねられており、譲渡の対象となる売掛代金債権の債務者は取引先11社のうち債権者が選択する任意の者とし、譲渡の目的とされる債権の額も債権譲渡通知発送時の総債権残高のうち債権者が随意に決定できるものとされ、その限度も定められておらず、債権者が譲渡契約上の権利を行使することのできる終期に関する定めもなかったものである。さらに、前記・・・経緯からすると、平成4年9月1日に本件契約がなされた時点では、債務者の経営状況は極めて不良であり、債権者は、右時点の債務者の経営状況を熟知しながら本件契約を締結したものである。そうすると、債権者が経済的な危機状態にある債務者から、それ自体増減する債権の担保のために、譲渡の目的となる債権の債務者、債権額について限定を伴わない包括的な債権を債権者が望むときはいつでも譲り受けうることとなり、本件契約によって債権者が何らの公示手段なくして自己の債権の優先的な弁済を図り得ることとなることを考えると、本件契約は、他の債権者との均衡を害することはもちろん、窮状にある債務者の利益もそこなう著しく不公正なものであり、民法90条によりその効力を否定するのが相当である」と判示した。

ところが、第二審判決（大阪高裁平成8年1月26日判決・判例時報1574号70頁）は、次の諸事情から公序良俗に反しないと判断している。すなわち、まず、債務者の利益を不当に害するかについては、本件予約後、一般よりやや優遇した条件で融資するなど援助を増やしており、債務者の窮状に付け込んで抜け駆ける的に自己の債権保全を図ってはいないし、予約完結権行使までは、債務者が譲渡債権を自由に処分できるから、債務者の経営を過度に拘束してはいない。次に、他の債権者との関係では、本件予約の当時には譲受債権者の債権回収が確定的に

不能状態とはなっておらず、予約完結までには1年2か月を経過していたから、譲受債権者が独占的回収を図ったとは認めがたい。また、あくまでも予約であって、予約完結権が行使されるまでは他の債権者も譲受けや差押えにより譲受債権者に優先できる。

そして、上告審判決である最高裁平成12年4月21日第二小法廷判決・民集54巻4号1562号も、本件予約の締結に至る経緯に照らすと、債権者が債務者の窮状に乗じて本件予約を締結させ、抜け駆け的に自己の債権の保全を図ったなどということではできず、本件予約の完結がされるまでは、債務者は自ら取り立てたり、これを処分したりすることができ、他の債権者もこれを差し押さえることができるから、本件予約が、債務者の経営を過度に拘束し、あるいは他の債権者を不当に害するなどとはいえず、本件予約は公序良俗に反しないと判断した。

- ② 債務者Yは巨額の借入債務を負っており、毎月の金利支払額も30から40億円も不足する状態になった。そこで、メインバンクである債権者Xは、Yの再建に協力することにし、新たに支援のための融資をするとともに、人材をも派遣してYの再建を図ってきたが、保有資産の売却が円滑に進まず、事業の整理も進捗しなかったことから、融資を継続し、他の債権者からYの保有資産を保全し、Yの再建を図るため、Yが賃貸しているビルの賃料債権について譲渡担保の設定を受けた。

ところが、Yは、この譲渡担保の設定契約を解除するとともに、このビルの賃借人に対し賃料をYに支払うよう求めたので、賃借人が権利者不確知として賃料を供託した。Xは、Yの譲渡担保設定契約の解除は無効であるとして、Xが供託金の還付請求権を有することの確認を求めた。

これに対して、Yは、XはYに貸付金を有する金融機関としての優越的立場を利用して、Yの役員人事に干渉したほか、経営委員会を設置するなどして、Xからの人材派遣を通じて、Yの経営を支配し、も

って賃料債権の譲渡担保の設定等をさせたが、このようなXの行為は、取引先に対して通常行いうる行為の範疇を逸脱し、正常な商慣習に照らして不当なものであって、独禁法19条に違反し、その目的、手段から公序良俗に反し無効であると主張した。

裁判所は、賃料債権の譲渡担保の設定と設定契約解除に至る経緯等について詳細な認定をしたうえ、賃料債権についての譲渡担保は支援融資を継続するために担保不足の事態を回避しようとして行なわれたやむを得ない措置であったと認定判断し、Yの主張するような優越的地位の濫用があったとか、正常な商慣習に照らして不当であるとする事情も窺えないから、譲渡担保の設定が公序良俗に違反するとの主張は採用することができないと判示した（確定）⁽¹¹⁶⁾。

- ③ 債務者Aに繊維資材を卸していた商社のX1及びX2は、その売掛金債権の回収を担保するためAとの間で、X1は平成9年10月3日に債権譲渡予約契約を、X2は同年12月2日に停止条件付債権譲渡契約を、それぞれ締結した。その後Aが手形不渡りを出したことから、X1及びX2は、約定に従ってAの取引先である第三債務者Bに対して売掛金債権（本件債権）の譲渡を確定的に受けたとして、予めAから徴求していた債権譲渡通知書を発送したところ、各通知書は平成10年1月6日の同一日に到達した。また、被告の租税債権者Yは、同年同月21日に、滞納処分によりAのBに対する本件債権を差し押さえた。このような経緯から、第三債務者Bは、債務の支払先を確認することができないとして、本件債権を供託し、その後、租税債権者Yは、平成11年2月19日、本件供託金の還付請求権を差し押さえた。そこで、X1及びX2が租税債権者Yを被告として、X1及びX2が本件供託金の還付請求権を有することの確認を求めた。

これに対して、租税債権者Yは、債務者AとX1及びX2との債権

(116) 東京地裁平成8年1月22日判決・判例タイムズ915号264頁

譲渡契約は、X 1 とは債務者Aが手形を不渡りとする僅か3か月前に、X 2 とは1か月前に、それぞれ締結されたものであること、その対抗要件（債権譲渡の通知）は債務者Aが手形を不渡りとした当日ないし翌日に駆け込み的に行なわれたこと、譲渡債権額が無限定であること、債権発生の際の定めがないこと、債務者の営業活動等に対して社会通念に照らし相当とされる範囲を著しく逸脱する制限を加え、更に他の債権者に不当な不利益を与えるものというべきであり、社会的妥当性を欠き、公序良俗に反し無効であると主張した。

裁判所は、本件の各債権譲渡契約は債務者の窮地に乗じて締結されたり、抜け駆け的に自己の債権の保全を図ったものと認めるに足る事情は窺われず、各契約締結の経緯、契約内容、譲渡債権確定の態様に照らすと、X 1 については、債務者Aの単名手形を受け容れる交換条件として、X 2 については、従前の信用取引を現状維持し、今後も継続するための保全措置として、一応の合理性が窺われるものであり、公序良俗に反するものとまでは言えないと判示した（確定）⁽¹¹⁷⁾。

ハ 検 討

最近においては、不動産を担保にした融資ではなく、融資先の収益力を重視した融資、すなわち売掛債権、特に、企業が現在有しているものだけではなく、将来取得するであろうものも併せて一括して担保とする融資が増加しており、いわゆる集合債権譲渡担保の有効性が争われているが、前述のとおり、最高裁は、8年3か月にわたる医師の診療報酬債権の包括的譲渡を有効とし（前掲最高裁平成11年1月29日第三小法廷判決・民集53巻1号151頁）、また、第三債務者に担保権実行としての取立ての通知をするまでは債務者に譲渡債権の取立てを許諾して取り立てた金銭の債権者への引渡しを要しないとする合意のある

(117) 東京地裁平成13年3月13日判決・金融法務事情1626号142頁

将来債権の包括的な譲渡契約を有効としている（前掲最高裁平成13年11月22日第一小法廷判決・民集55巻6号1056頁）。これらを見ると、最高裁は、債権の流動化による資金調達という企業の要請に応じているようである。

このような判例の流れや継続的給付に係る債権の譲渡、差押えについてはその期間が問題とされていないということを踏まえると、代物弁済として、あるいは、譲渡担保としての賃料債権が数年間にわたって譲渡され、その結果、建物を公売しても買受人がいなく、国税の徴収が困難になったとしても、単に、譲渡期間が長いというだけでは賃料債権の譲渡の効力を否定することは困難であるように思われる。

しかし、上記ロ（裁判例）によると、債権譲渡契約が公序良俗に反するとしてその効力が争われた事例においては、債権者が債務者の窮状に乗じて債権譲渡契約を締結させ、抜け駆け的に自己の債権の保全を図ったかどうか、債権譲渡契約の内容が、債務者の経営を過度に拘束し、あるいは他の債権者を不当に害するかどうか、債権者が優越的地位の濫用によって債権譲渡契約を締結したかどうか、債権譲渡契約の内容が正常な商慣習に照らして不当であるかどうか、などの事実があったかどうか問題となっている。

また、前掲最高裁平成11年1月29日第三小法廷判決・判例時報915号25頁は、「もっとも、契約締結時における譲渡人の資産状況、右当時における譲渡人の営業等の推移に関する見込み、契約内容、契約が締結された経緯等を総合的に考慮し、将来の一定期間内に発生すべき債権を目的とする債権譲渡契約について、右期間の長さ等の契約内容が営業活動等に対して社会通念に照らし相当とされる範囲を著しく逸脱する制限を加え、又は他の債権者に不当に不利益を与えるものであると見られるなどの特段の事情の認められる場合には、右契約は公序良俗に反するなどとして、その効力の全部又は一部が否定されることがあるものというべきである。」と説示して、譲渡人の営業活動等の自由を

著しく阻害することになる場合と譲渡人の他の債権者に不当な不利益を与えることになる場合には、将来債権の包括的譲渡が公序良俗に反して無効になることがあると示唆している。

そうすると、代物弁済として、あるいは、譲渡担保として賃料債権が長期間にわたって譲渡され、譲受人が相当長期間にわたって賃料を独り占めして、その結果、建物を公売しても、買受人が賃料債権を取得できないことから買受人がなく、国税の徴収が困難になるなど、他の債権者に不当に不利益を与えるような場合⁽¹¹⁸⁾は、賃料債権の譲渡が公序良俗に反しその効力が否定されることがあると考えられる。

このような他の債権者に不当な不利益を与える賃料債権の譲渡については、「契約締結時における譲渡人の資産状況、右当時における譲渡人の営業等の推移に関する見込み、契約内容、契約が締結された経緯等を総合的に考慮」して、その効力を否定することを検討するべきである。

(2) 賃料債権の譲渡を詐害行為として取消請求できるか

イ 債権譲渡の詐害性

債権譲渡の詐害性が問題となった事例は多く、その大部分は代物弁済としてなされたものであるが、そのほかに譲渡担保としてなされたものなどがある。判例は、不相当な対価をもってなされた代物弁済としての債権譲渡は詐害行為となるとしており⁽¹¹⁹⁾、また、譲渡された債権の額が債務の額を超えない場合であっても、特定の債権者と通謀して、その債権者だけに優先的に債権の満足を得させる意図での代物弁済と

(118) 将来の賃料債権の譲渡は、執行妨害目的でされることが多いと指摘されている（小林明彦「Q19賃料債権全部の譲渡」高木新二郎監修『執行妨害対策の実務〔新版〕』178頁、今井和男「執行妨害の実態と排除策」林 則清・篠崎芳明・今井和男編著『どう排除する執行妨害』40頁）。

(119) 最高裁昭和42年6月29日第一小法廷判決・判例時報492号55頁

しての債権譲渡も詐害行為となるとしている⁽¹²⁰⁾。更に、債権譲渡が債権者に対する債務について譲渡担保を設定する趣旨である場合であっても、特定の債権者と通謀して、その債権者だけに優先的に債権の満足を得させる意図があれば詐害行為となるとしている⁽¹²¹⁾。

ロ 詐害行為の成立要件

詐害行為に該当するかどうかは、①債務者が債権者を害する法律行為をしたこと(客観的要件)と、②その時、債務者及び受益者が詐害の事実を知っていたこと(主観的要件)であるが、「債権者を害する」とは、債務者の財産処分行為によって、債務者の一般財産が減少し、債権者の共同担保に不足が生じ、そのため債権者が完全な弁済を受けることができなくなることでありとされている⁽¹²²⁾。

また、判例は、主観的要件については、「この詐害の意思は詐害行為が共同担保となるべき債務者の積極財産の減少、消極財産の増加によって共同担保たる財産状態が減少する場合、たとえば財産の無償譲渡、不動産の廉価売却などにおいては、債務者がその債権者を害することを知って法律行為をしたことを要し、かつこれをもって足りるのであって、必ずしも害することを意図し若しくは欲してこれをしたことを要しない(最判昭35.4.26民集14巻6号1046頁)。

これに対して、詐害行為が共同担保となるべき財産の量的減少を伴わず、それが質的減少を生ずるにすぎない場合、たとえば不動産の相当価格の売却、特定の債権者に対する債務の弁済などにおいては、債務者と受益者との間の通謀が必要である(最判昭33.9.26民集12巻13号3022頁、最判昭39.11.17民集18巻9号1851頁、最判昭48.11.30民集27巻10号1491頁、最判昭52.7.12判時867号58頁参照)⁽¹²³⁾として、客観

(120) 最高裁昭和48年11月30日第二小法廷判決・民集27巻10号1491頁

(121) 最高裁昭和51年7月19日第二小法廷判決・金融法務事情801号33頁

(122) 内田 貴『民法Ⅲ債権総論・担保物権』279頁ほか

(123) 宮崎地裁昭和57年3月29日・判例タイムズ471号176頁

的要件と主観的要件の程度を相関的に考慮して、詐害行為であるか否かの判断をしている。例えば、詐害性が小さい場合も、主観的要件の悪性が大きいと詐害行為と評価しているとみることができる⁽¹²⁴⁾。

ハ 債権譲受人の反論

滞納処分により建物を差し押さえて公売する場合に、建物の差押えに先行して賃料債権が長期間にわたって譲渡されているときは、建物の公売による買受人は、その期間は賃料債権の取得することができないばかりでなく、建物の所有者として公租公課を、賃貸人として修繕管理等の義務を負担しなければならない。そのような負担だけのある建物は公売しても買受人はいなく、賃料債権の長期間にわたる譲渡が、事実上、建物の所有権までも凍結する結果となっている⁽¹²⁵⁾。

そうすると、このような特定の債権者が長期間にわたり賃料債権を独り占めするような賃料債権の譲渡については、仮に、公序良俗に反するなどとしてその効力を否定できないとしても、その譲渡契約が詐害行為に当たるとして取り消されることがあることまで否定されるものではないと考えられる⁽¹²⁶⁾。

しかしながら、賃料債権の譲渡を詐害行為として取消請求する場合において、債務者が建物を所有しており、その建物の評価額が債権者の

(124) 内田前掲『民法Ⅲ債権総論・担保物権』279頁

(125) 松岡前掲「賃料債権と賃貸不動産の関係についての一考察」西原道夫先生古希記念『現代民法学の理論上巻』98頁は、このような状況を、「差押債権額が巨額であったり債権譲渡が何年分にもわたると、所有権取得者はかなり長期間にわたって賃料を取ることができず、税金や使用収益させ修繕管理する賃貸人の債務だけが負担としてのしかかって来ることになる。そのように負担ばかりが大きい所有権には市場価値が乏しく、買い受けようとする者がいなくなる。競売もできず、物上代位も行使できない不動産は抵当権を設定しても役に立たない。この結論をいさかかセンセーショナルに標語化すると、副題に掲げたように、将来の賃料債権が処分されて対抗力を有すると、賃貸不動産の所有権は『塩漬け』にされる、ということになる。」と表現している。

(126) 八木一洋「最高裁平成11年1月29日第三小法廷判決の解説」『最高裁判所判例解説・民事篇・平成11年度』1910頁

債権額（滞納国税額）を上回る場合は、単に公売において買受人がないというだけであり、滞納者（債務者）は無資力にはなっていないので、賃料債権の譲渡は詐害行為ではないという反論があろうと思われる。

二 検討

買受人が賃料債権を取得できない建物の評価⁽¹²⁷⁾は、通常の建物、すなわち、買受人が賃料債権を取得できる建物の評価額から、買受人が取得できない賃料債権相当額⁽¹²⁸⁾を控除する必要があると考えられる⁽¹²⁹⁾。

例えば、通常の建物（底地を含む）の評価額が1億円で、賃料債権が1か月100万円、賃料債権の譲渡期間が5年の場合は、買受人が賃料債権を取得できない建物の評価額は、1億円から6000万円（100万円×12か月×5年）を控除した4000万円となる。

買受人が賃料債権を取得できない建物の公売の見積価額⁽¹³⁰⁾を4000

(127) 不動産鑑定評価基準によると、「貸家及びその敷地」及び「借地権付建物（建物が賃貸されている場合）」の評価は、収益還元法により得た収益価格を標準とし積算価格及び比準価格を比較考量して決定することになっており、公売及び競売における賃貸建物の評価も収益還元法が取り入れられている（昭和55年6月5日付け徴徴2-9「公売財産評価事務提要の制定について」国税庁長官通達第2章第2節4（各種の評価方法に適する公売財産）及び第5章第2節2（貸家の評価）、高等裁判所所在地八庁の評価人が取りまとめた「競売評価の主要論点」の「第10収益還元法」・金融法務事情1654号43頁）。

(128) 買受人が賃貸人として負担しなければならない租税公課、修繕費、維持管理費なども控除すべきではないかという疑問もあるが、収益還元法による収益価格の算出においては控除しているので、更に控除する必要はない。賃貸建物の評価において考慮していない場合は控除すべきである。

(129) 松岡前掲「賃料債権と賃貸不動産の関係についての一考察」西原道夫先生古希記念『現代民法学の理論〔上巻〕』96頁は、譲渡や差押えの「賃料債権の事前処分は賃貸不動産の評価を左右するので、競売において物権明細書に記載される（民執62条2号）」とする。

(130) 国税徴収法98条。財産の公売に際し、税務署長が公売財産の客観的な時価を基準とし、公売の特殊性を考慮して見積もった価額をいい、公売財産の最低公売価額

万円としたとしても、買受人の負担はこれだけではない。買受人は、5年間、賃料債権が入金にならないばかりか、租税公課、修繕費、維持管理費、損害保険料などの費用（例えば、賃料収入の20パーセント、 $100万円 \times 20\% \times 2 \text{ か月} \times 5 \text{ 年} = 1200 \text{ 万円}$ ）を負担しなければならない。更に、買受人が買受代金を銀行借入により調達した場合は、返済すべき元本と金利を負担しなければならない。

このように考えてくると、公売の見積価額を4000万円とした場合に、通常の経済取引としては、特に、バブル経済が崩壊してキャピタルゲイン期待の取引から収益性に立脚した資産価値での取引、価格形成がなされるようになってきている現在において、買受人が現れる可能性は極めて低いと考えられる。

それでは、公売の見積価額を3000万円あるいは2000万円に引き下げたらどうであろうか。結果は同じで、やはり買受人はいないであろう。賃貸建物を買って受けても、賃料収入が得られなければ、賃貸建物を所有する目的が達成されないからである。そうすると、賃料債権が長期にわたって譲渡されると、その譲渡期間が経過するまでは、賃貸建物としての価値はないに等しい。その結果、租税債権は賃料債権からも賃貸建物からも徴収できないから、その賃貸建物は無価値であり、滞納者（債務者）は賃料債権の譲渡によって無資力になったことができる。

したがって、滞納者がある賃料債権を長期間にわたって特定の債権者に譲渡しているときは、無償又は著しく低い額の対価による譲渡の場合⁽¹³¹⁾はもちろん、相当の対価による譲渡の場合においても、その賃料債権の譲渡によって建物自体の買受人がいなく、公売による

としての意義を有する（同法基本通達98条関係1）。民事執行法60条の最低売却価額に相当する。

(131) 無償又は著しく低い額の対価による譲渡の場合は、国税徴収法39条の第二次納税義務の追及ができる。

売却が困難であるときは、その賃料債権の譲渡を詐害行為として取消請求できると考えられる⁽¹³²⁾。

ところで、取消訴訟においては、債務者及び受益者の通謀あるいは他の債権者を害する意図が求められることがあると思われるが、滞納者とその有する賃料債権を長期間にわたって譲渡している場合は、滞納者（債務者）と譲受人（受益者）が通謀しているか、あるいは滞納者が特定の債権者に債権回収をさせる意図で譲渡している場合であろうと思われる。

なお、詐害行為として取消しの対象となるのは、どのくらいの譲渡期間かということも問題となろうが、何年というように一律に定まるものではなく、買受人が取得できない賃料相当額を控除した後の賃貸建物の評価額、譲渡の原因及び経緯、滞納者と譲受人との関係などを総合的に勘案して、賃料債権の譲渡によって建物の所有権が凍結されているか否かをケースバイケースで判断することになると考えられる。

(132) 本件に直接引用すべき事例ではないが、類似の事例がある。すなわち、土地及びその地上の旧建物に抵当権が設定された後、旧建物が取り壊され、新建物が建築され、新建物に新建物の請負代金債務を被担保債権として請負人Xのために抵当権が設定されたが、債務者Aが新建物の賃料債権をYに譲渡したので、Xが、この債権譲渡は詐害行為に当たるとしてその取消しを求めた事件について、判決は、新建物のための法定地上権は成立しないとし、新建物は不動産としての価値がないに等しく、Xが抵当権を実行しても新建物の売却代金から債権を回収することができないから、AからYへの賃料債権譲渡は詐害行為に当たるとした（東京地裁平成6年7月25日判決・金融法務事情1995号67頁）。