
最近の判例から (8)－賃料債権差押－

賃料債権差押えの効力発生後に賃貸借契約が終了した場合、差押債権者は、その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された事例

(最高裁 平24・9・4 金商1400-16) 金子 寛司

賃料債権の差押債権者が、第三債務者である賃借人に対し、差押債務者である貸貸人との間の賃貸借契約に基づく賃料債権につき、その支払いを求めた事案において、貸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、特段の事情がない限り、差押債権者は、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された事例（最高裁 平成24年9月4日判決 一部破棄差戻し・一部上告棄却 金融・商事判例1400号16頁）

1 事案の概要

医薬品の卸売業等を目的とする株式会社Aは、平成16年10月20日、A及びその代表取締役Bが全株式を保有し、同人が当時代表取締役を務めていた、介護保険法に基づく居宅サービス事業等を目的とする株式会社Yとの間で、Aが所有する建物（以下「本件建物」という。）を、期間を同年11月から平成36年3月まで、賃料を当分の間月額200万円と定めて賃貸する旨の契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、Yに引き渡した。

AとYは、平成20年5月23日、本件賃貸借契約に基づく同年6月分以降の賃料を月額140万円とする旨合意し、同月初め頃、当月分の賃料を毎月7日に支払う旨合意した。

リース、信用保証等を業とする株式会社Xは、Aに対し、3,583万4,564円及びこれに対する遅延損害金の支払いを命ずる執行力ある判決正本を債務名義として、本件賃貸借契約に基づく賃料債権（ただし、平成19年4月1日以降支払期の到来するものから3,716万0642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が、Yに対しては平成20年10月10日、Aに対しては、同月17日に、それぞれ送達された。

Yは、Aとの間で、平成21年12月25日までに、本件建物を含む複数のA所有の不動産を買い受ける旨の契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、その所有権移転登記を受け、売買代金3億7,250万円をAに支払った。

本件は、Xが、Aに対する金銭債権を表示した債務名義による強制執行として、AのYに対する債権を差し押さえたと主張し、Yに対し、平成20年8月分から平成22年9月分までの月額140万円の賃料及び同年10月分の賃料のうち76万0642円の合計3,716万0642円の支払い（平成20年7月までの賃料については、1審において弁済及び相殺による消滅が認められ、控訴審においてXはその請求を取り下げている。）を求める取り立て訴訟である。

Yは、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が、原審（大阪高裁）は、本件売買

契約の締結後である、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いなどとして、Xの上記請求を全部認容し、Yはこれを不服として上告受理の申立をした。

なお、本件では、Bを売主とし、その娘婿を買主とする、Bが所有する本件建物以外の土地建物の売買契約等について、Xが、通謀虚偽表示による無効等を主張し、所有権移転登記の抹消等を求めたが、1審、控訴審ともこれを棄却し、Xは上告・上告受理の申立を行わず、同事件は上告審の審理の対象になっていない。

2 判決の要旨

最高裁判所は、以下のように判示し、本件を一部原審に差し戻した。

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。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年8月分から平成21年12月分までの賃料合計2,380万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。

3 まとめ

建物の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、賃貸人の地位が第三者に移転したとしても、当該譲受人は、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はできない（最高裁平成10年3月24日判決（RETIO41号51頁））とされているが、本件は、譲受人が第三者ではなく、賃借人である事案である。

最高裁は、賃借人に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判示した。

本件の人的関係、建物を譲渡するに至った経緯等は複雑であり、上記特段の事情が認められる場合であるか否かについて、差し戻し後の控訴審も注視したいところである。

（調査研究部 次長）