

最近の判例から (15)

抵当権（仮登記）付き建物の賃料債権を差押えられた後に当該建物を譲り受けた者が 賃料債権の取得を差押債権者に対抗できないとされた事例

（名古屋簡判 平17・1・19 ホームページ下級裁主要判決情報）

抵当権（仮登記）付き建物の賃料債権の差押債権者が、第三債務者である当該建物の賃借人に対し賃料請求した事案において、当該建物に抵当権（仮登記）が設定された後、賃料債権の差押えがなされ、その効力が発生した後に、所有者が当該建物を他に譲渡し賃借人の地位が譲受人に移転した場合に、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して、差押債権者の請求を認容した事例（名古屋簡裁 平成17年1月19日判決 請求認容 確定 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

Xは、訴外Aに対する貸金等請求事件の債務名義に基づき、訴外A所有の建物（以下「本件建物」という。）3階部分の賃借人Yに対する賃料債権について、平成16年3月17日に差押命令を得、訴外Aに対する同命令正本送達後1週間の経過により、被差押債権につき取立権を取得した。

このため、Xは差押命令表示の第三債務者であるYに対し、平成16年4月分から9月分の賃料の支払を求めて提訴した。

Yは、訴外Aは、平成16年4月7日代物弁済により差押賃料の対象となる本件建物の所有権を、平成4年から本件建物に抵当権設定仮登記をしていた訴外Bに移転し、同日その登記がなされたのであるから、本件差押命令の効力は、同日以降の賃料債権に及ばないと

して、次のように主張した。

- (1) 本件建物には抵当権設定仮登記がなされている。抵当権設定登記後に賃料の差押えがあり、さらに遅れて建物が抵当権実行により売却された場合、賃料差押債権者は買受人に対抗できないと解されているが、これは、賃料の物上代位の場合で抵当権設定登記後に賃料差押えがあったとき、抵当権者が賃料を優先的に取得するとした判例（最判平成10年3月26日民集52巻2号483頁）の趣旨に適合するからである。仮登記の場合でも、仮登記を本登記にすれば効力が認められるため、同じ結論が導かれる。
- (2) Xの主張からすれば、抵当権（仮登記）付き不動産が任意売却された場合と、抵当権実行により売却された場合とで結論が異なってしまう、社会経済的に見てもきわめて不当である。
- (3) 抵当権設定仮登記権利者がその後に本件建物の所有権を取得すれば、混同により消滅するのが原則であるが、本件建物の抵当権設定仮登記は賃料債権の差押に対抗するという目的から所有権と両立させる価値があるので混同の例外となり、仮登記を本登記にすれば、建物譲受人は賃料債権取得を原告に対抗できる。

これに対してXは、建物の賃料債権の差押えの効力が発生した後に、建物を譲り受けた者が、賃借人の地位の移転に伴う賃料債権の取得を差押債権者に対抗できない

とした最高裁判決（最判平成10年3月24日民集52巻2号399頁）が適用されるべきであると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を認容した。

- (1) 争いのない事実及び証拠によれば、請求原因事実をすべて認めることができる。
- (2) 建物所有者の債権者が賃料債権を差押え、その効力が発生した後に、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、譲受人は建物の賃料債権を取得したことを差押え債権者に対抗することができないと解すべきであり（最判平成10年3月24日民集52巻2号399頁）、本件のように本件建物に抵当権（仮登記）が設定された後、賃料債権の差押えがなされ、その効力が発生した後に、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も同様に解するのが相当である。

なお、建物の抵当権設定後に賃料債権の差押えがなされ、その後に建物が抵当権実行により売却された場合には、賃料債権の差押えは買受人に対抗できないことになるのに対し、建物が任意譲渡され、抵当権が建物譲受人に引受けとなる場合には、賃料債権の差押えを建物譲受人に対抗できることとなるけれども、抵当権者は抵当権に基づく物上代位による差押えをすれば、抵当権者が賃料を優先的に取得する（最判平成10年3月26日民集52巻2号483頁）ことができるのであるから、この結論の差異が不当であるとはいえない。

また、上記の判断によれば、仮に本件建物の抵当権設定仮登記が本登記されても、建物譲受人はその賃料債権取得を原告に対抗できないのであるから、被告の抗弁は理

由がない。

3 まとめ

本判決は、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譲受人に移転したとしても、譲受人は建物の賃料債権を取得したことを差押え債権者に対抗できないとした最高裁判決（最判平成10年3月24日民集52巻2号399頁）を、抵当権（仮登記）が設定された後、賃料債権の差押えがなされた場合にも適用があるとした事例であり、簡裁事案ではあるが、実務の参考になるとと思われる。