

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 44(オ)190	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	家賃債権不存在確認請求	原審事件番号	昭和 43(ネ)1710
裁判年月日	昭和 44 年 6 月 3 日	原審裁判年月日	昭和 43 年 12 月 21 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	集民第 95 号 475 頁		

判示事項	賃料債権譲渡と仮登記後の中間処分
裁判要旨	賃貸中の建物につき売買契約に基づく所有権移転請求権保全の仮登記が経由された後に、仮登記義務者が賃料債権を第三者に譲渡しても、右賃料債権譲渡は、右仮登記に基づく所有権移転の本登記が経由されたことによつて、その効力を否定されるものではない。

#### 全文

##### 主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人の負担とする。

##### 理 由

上告代理人村田武の上告理由第一点および第二点について。

原判決の適法に確定したところによれば、訴外Dは、本件建物につき、上告人のため売買契約に基づく所有権移転請求権保全の仮登記を経由する以前から、本件建物を訴外E鋼管株式会社に賃貸しており、右仮登記後に、右E鋼管株式会社に対する賃料債権を被上告人に譲渡して債務者に対し確定日付のあるその旨の通知を了したというのであるが、右賃料債権の譲渡は、仮登記後にされたものであつても、本件建物自体について、仮登記によつて保全されている権利の内容と抵触する処分とはいえず、仮登記に基づく所有権移転の本登記がされることによつて直ちにその効力を否定されるべき中間処分にあたるものと解することはできない。のみならず、賃貸中の建物の所有権を譲り受けた者が賃借人に対して賃貸人の地位の取得を主張し賃貸借契約上の権利を行使するためには、所有権取得についての登記を経ることを必要とするものであるところ、賃貸借成立後にその建物につき所有権移転請求権保全の仮登記がされたことは、右賃貸借に影響を及ぼすものではないから、上告人において、所有権移転の本登記を経由する以前に、仮登記の存在を理由として所有権の取得を主張することをえず、したがつて、賃貸人の地位の取得を主張して、賃借人に対し、賃料の支払を請求しうるものではなく、上告人は、本件係争にかかる賃料債権を自ら取得したものではないと解すべきである。したがつて、上告人が所有権移転の本登記を経由する以前の賃料債権の取得を被上告人に対して主張することはできないものとする趣旨により、賃料債権の帰属の確認を求める上告人の本訴請求を排斥した原審の判断は正当であつて、その判断に所論の違法はなく、論旨は採用することができない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 田中二郎 裁判官 下村三郎 裁判官 松本正雄 裁判官 飯村義美 裁判

官 関根小郷

---

※参考：判例時報 563 号 50 頁、金融商事判例 169 号 7 頁