

滞納処分による差押登記の後になされた

建物の賃貸借と借家法第一条

金山 正 信

昭和三〇年十一月二五日最高裁判所第二小法廷判決(昭和二九年(オ)第一三三号)最高裁民集第九卷一二号一〇二頁—
棄却

【判決要旨】 建物の賃貸借が、国税徴収法に基く滞納処分による差押登記の後になされたものであるときは、賃借人が建物の引渡を受けていても、その賃貸借を以て、公売処分により建物の所有権を取得した者に対抗することはできない。

【事実】 本件係争建物は、もと訴外Yの所有であったが、昭和二四年七月二八日同人に対する国税滞納処分により差押えられ、同二五年四月三日にその登記、同二六年二月二〇日の公売において原告(被控訴人・被上告人)がこれを競落その所有権を取得し、翌二七年一月一日所有権移転登記をした。ところが、本件建物について、被告Aは昭和一七年以来、被告Bは昭和一六年一〇月五日以来、被告Cは昭和二七年四月一日以来、それぞれその一部を賃借居住していたという。被告D・Eが本件建物に居住しているのは被告Bの使用人としてである、と一審ではいう。そこで原告は、各被告いずれも原告に対抗できる何らの権限なく占有しているから原告に対し各占有部分を明渡せ、また訴外Yから賃借したという被告A・Bに対しては、昭和二六年一二月末日自己使用の必要のため正当事由あるからとして解約申入をしており六ヶ月以上経過していることを理由にし、かりに被告Bに対しこの正当事由がないとしても訴外Yの本件建物の処分は右滞納処分による差押登記後のものであるから、これをもって右処分による公

売における競落人たる原告に対抗できないものであるから、各占有部分を明渡せと請求した。これに対し第一審では被告Aに対する請求を棄却し、その他の請求を容れた。そこで敗訴被告ら控訴。

第二審では、右の事実を補正して、本件建物のうち一部について控訴人Eが占有しているとの被控訴人の主張を否認し、控訴人EはBの住込使用人となる筈であったし、訴外Yの内縁の妻たる関係もあって同棲するため右建物に住むにいたったものであるから、Yとの間には賃貸借関係は存しないので、その存在を前提とする同人の主張は失当とし、また控訴人B・Cは前記の頃・Dは昭和二七年三月頃訴外Yから「それぞれ居住部分を賃借しているものである」と主張するけれども、それが仮りに認められるとしても前記滞納処分についての差押登記が昭和二五年四月三日になされ……差押えにより所有者はこれと相容れない所有物の処分その他の所為を差押債権者に対抗し得られないから延いては該差押えに基く公売の競落人に対しても亦同様である、然るに控訴人等主張の右賃貸借はいずれも右差押登記後になされたものであること主張自体により明らかなので該賃貸借を差押債権者及該差押えに基く公売の競落人たる被控訴人に対抗し得られない、猶借家法第一条の所謂建物の賃貸借とは賃貸人が適法かつ有効なる賃貸借を設定したる場合における賃貸借を言うもの又国税徴収法に基く滞納処分による差押登記後に建物の引渡しを受けた借家人は、これを競落人に対抗できないものと解すべきであるから仮令賃貸借のため、建物の引渡しを受けていたとしてもそれは前記説示のように差押登記後であるし素々賃貸借にして既に差押債権者に対抗し得られないものである以上借家法第一条によるも差押債権者延いては競落人に対抗し得られる筋合でないことが明らかである、この点の主張も亦失当である」として、控訴人らの占有を不法のものとしこれに明渡しを命ずる。その他略。

【上告理由】 「……国税徴収法第二三条の三による滞納処分のための差押登記の被差押者に対する効力については同法には何も規定がないから、民事訴訟法第六四四条の規定を類推適用するならば、被差押者はその被差押不動産を処分することは禁止されているとしても、これを利用管理することは、禁じられていないから、これを自ら使用し得ることは勿論のこと、他に使用さしたり賃貸したりすることもできるのである。然らば昭和二四年一月にその一部を賃借した上告人Eは勿論のこと右差押登記の後である昭和二六年一〇月五日にその一部について所有者Yと上告人Bの賃借権は借家法第一条の規定によつて昭和二六年一月二〇日競落し

翌二七年一月一日所有権取得登記をした被告A人に対して対抗ができるものと謂わねばならぬ。然るに原判決が『原告Bの賃借権は差押登記の後になされたものであるから差押権者並に競落人たる被告A人に対抗できないものである』として原告の主張を排斥したのは国税徴収法第二三条の三、民事訴訟法第六四四条、借家法第一条の解釈適用を誤った違法の判決であるから、これが破毀を求めるといふにある。その他略。

【判決理由】 国税徴収法に基く滞納処分によつて滞納者所有の建物の差押がなされその登記があつた後、所有者に許される建物の利用又は管理は、公売処分による徴収の目的を害しない範囲内に限られるべきものであるから、差押登記の後に、公売処分後まで継続する賃貸借をしても、公売処分により建物の所有権を取得した者に対抗できないのであつて、かように賃貸借自体が建物の所有権を取得した者に対抗し得ないものとせられる場合には、たとえ賃借人がすでに建物の引渡を受けていても、その賃貸借については借家法一条の適用はないものと解するのが相当である。従つて右と同趣旨の見解により、本件建物の滞納処分による差押登記の後原告Bとの間になされた賃貸借は、公売処分により建物の所有権を取得した被告A人に対抗し得ないものと解し、原告Bの主張を排斥した原判決は正当であつて、論旨は理由がない。その他略。(裁判官、栗山茂、藤田八郎、谷村唯一郎、池田克、全員一致の意見)

【参照条文】 借家法第一条

【研究】 原判決を支持した判旨にさんせいする。判決要旨に示す法理を検討してみると、――

一 国税徴収法にもとづく滞納処分のための不動産の差押登記が、債務者に対しいかなる効力を有するかについて国税収法に直接規定するところはない(同法二三の三参照)。だからこれは民事訴訟法の規定(四四六)によるべきものである。民事訴訟法に定めるこの差押によると債務者はその不動産について所有権を失うものでないこというまでもないが、この差押の目的は差押債権者の請求権の満足を期せんとするにあるから、債務者は差押不動産について債権者のその権利を害するような処分行為をなしえないという制限をうける。また、この差押によつて、債務者とその不動産の利用および管理をなすことを禁じられているのではない(民法六四四II)が、これも、差押債権者の右の権利を害するような

範囲におよぶるものではない。債務者のなす差押不動産の競売価格を低下せしめるような処分行為、利用および管理行為は許されない。本件判決理由に「…建物の差押がなされその登記があった後、所有者に許される建物の利用又は管理は、公売処分による徴収の目的を害しない範囲内に限られるべきものであるから、差押登記の後に、公売処分後まで継続する賃貸借をしても、公売処分により建物の所有権を取得した者に対抗できないのであって」というのは、この意味でさんせいする（なお、昭九・九・五大判は、たとへ競売申立の登記後に、競売の目的不動産の所有者が、民法第六限を加える権利の設定であるから、これをもつて競売申立人または競売申立人に対する登記は、これを登記しても、これは差押不動産の所有権に制したは競売人に対抗しえないとする。評論二三巻諸法六八二頁）。

しかし、「差押登記の後に、公売処分後まで継続する賃貸借」を許さないのには、他に手続上の問題もある。すなわち、不動産競売の手続において、執行裁判所は、民事訴訟法第六五一条によって、競売申立の登記をなしたのうち、最低競売価格を確定しなくてはならない（民法第六五五）。ところが、もし競売開始の決定をなし、競売の申立を登記したのち、競売許可の決定あるまで、賃借権の設定を許すものとするれば、おそらくは競売価格に影響し最低価格を一定することができなくなる。しかるに、競売期日の公告には、賃貸借がある場合におけるその期限等および最低競売価格を示さねばならぬ（同六五八）のに、競売許可の決定あるまでに賃借権の設定を許すならば、右公告の要件たる賃貸借の有無および最低競売価格はこれを明確にすることもできず、それを示すこともできなくなる。だから、民事訴訟法第六四四条は、不動産の差押以後競売許可決定にいたるまで、債務者が差押をうけた不動産を利用またはそれに必要な管理をなしうるといった程度のことを規定したもので、差押以後に、競売許可決定のちまで存続する賃貸借をなすことを許したものとみるべきものではない（明三八・一〇・二五・大判参照、民録一一）。このように、公売処分後まで継続する賃貸借は許さるべきものではなく、差押債権者に対抗しえないものであり、またそのような賃貸借は、該差押えにもとづく公売の競売人に対しても対抗しえないものであること、原審判決にいう通りである。したがって、かかる適法かつ有効でない賃貸借を前提として建物の引渡をうけたとしても、その引渡もまた正当とされる根拠はない。

借家法第一条の賃貸借は、適法かつ有効な賃貸借をいうものであって、その「引渡」もまた、それを前提としているものである。だから、賃貸借自体が、建物所有権を取得した者に対し対抗しえないものであるなら、たとえ賃借人が建物の引渡をうけていたとしてもその賃貸借は借家法第一条による保護をうけえないわけである。これらの点について、原審判決はその理論を示すことほぼ妥当であるが、最高裁判決は、それを是認してややかんたんである。

以上のような見地から本件をみるに、上告人B・C・Dの賃貸借は、いずれも本件差押登記ののちになされたものであるから、右上告人らがたとえ引渡をうけていても、借家法第一条の保護すべきものでないとしたことは、その意味で正当であると思う。

二 ついでながら。本件事案において、控訴人C・Dの本件家屋への居住は、すでに公売が終了し所有権が被控訴人に移転し(昭二六・一)その移転登記も終了(昭二七・一)したのちのことであるから、訴外Yが、C・Dと賃貸借契約をしたと称するときは訴外Yはその時すでに本件家屋の所有者でもなく、何らの処分権限もその他適法に賃貸をなす権利も有しておらず、したがってその契約は、せいぜい第三者の物についての賃貸借契約というのほかになく、Yが所有者たる被控訴人からC・Dに賃貸しうる正当な権限を取得しないかぎり、C・Dらの賃借権が所有者たる被上告人に対抗しうるものでないこというまでもない。この点にかんして原判決は「……賃借しているものであると主張するけれどもそれが仮りに認められるとしても……」としてYとC・Dらの関係を一応差押登記後の賃貸借として判定しているが、上告人C・Dが被上告人に対抗しえないということは結論においては異ならないとしても、その法理は差押登記後の問題とみるべきではなく、右のように全くの無権利者のなした他人の物の賃貸借関係としてみるべきものである、と思う。