

平成 30 年（許）第 3 号
不動産引渡命令に対する執行抗告審の取消決定に対する許可抗告事件
平成 30 年 4 月 17 日 最高裁第三小法廷決定

文責：深津 春乃
監修：上田 淳史

[決定の概要]

最高裁は、抵当権者に対抗することができない賃借権が設定された建物が担保不動産競売により売却された場合において、その競売手続きの開始前から当該賃借権により建物の使用又は収益をする者は、当該賃借権が滞納処分による差押えがされた後に設定されたときであっても、民法 395 条 1 項 1 号に掲げる「競売手続の開始前から使用又は収益をする者」に当たる旨判示した。

[事案の概要]

平成 23 年 9 月	本件建物に、本件建物の所有者 Z を債務者とする抵当権を設定、登記
平成 24 年 5 月	本件建物について滞納処分による差押え、登記
平成 24 年 10 月	Z が Y に対し本件建物を賃借、引渡
平成 29 年 3 月	本件建物について担保不動産競売の開始決定、登記
平成 29 年 10 月	X が、競売により本件建物を買受け、代金納付、Y を相手方とする不動産引渡命令を求める申立て
平成 29 年 10 月	原々審が不動産引渡し命令発令
平成 29 年 12 月	Y から執行抗告がなされ、上記命令を取り消し、X の不動産引渡命令を求める申立てを却下
平成 30 年 2 月	X が抗告許可申立てをし、原審はこれを許可

[解説]

1 本件における争点

滞納処分による差押えがされた後から担保不動産競売の開始決定による差押えがされるまでの間に賃借権が設定され、賃借人が占有を開始した場合において、当該賃借人は、「競売手続の開始前から使用又は収益をする者」に該当し、民法 395 条 1 項 1 号による保護を受けることができるか。

*民法 395 条 1 項 1 号

抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用又は収益をする者であって次に掲げるもの（次項において「抵当建物使用者」という。）は、その建物の競売における買受人の買受けの時から六箇月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しない。

一 競売手続の開始前から使用又は収益をする者

2 下級審及び本判決の判示する内容

原審（大阪高決平成 29 年 12 月 20 日金法 1978 号 112 頁）は、「民法 395 条 1 項の規定の趣旨及びその文言に照らすと、滞納処分による差押後の占有者であっても、賃借権に基づいて競売手続の開始前から占有する者であれば、明渡猶予の対象となると解するのが相当である。」として、原決定を取り消し、X の不動産引渡命令申立てを却下した。

本決定は、「民法 395 条 1 項は抵当権者に対抗することができない賃借権は民事執行法に基づく競売手続における売却によってその効力を失い（同法 59 条 2 項）、当該賃借権により建物の使用又は収益をする占有者は当該競売における買受人に対し当該建物の引渡義務を負うことを前提として、即時の建物の引渡しを求められる占有者の不利益を緩和するとともに占有者と買受人との利害の調整を図るため、一定の明確な要件を満たす占有者に限り、その買受けの時から 6 箇月を経過するまでは、その引渡義務の履行を猶予するものであるところ、この場合において、滞納処分手続は民事執行法に基づく競売手続と同視することができるものではなく、民法 395 条 1 項 1 号の文言に照らしても、同号に規定する「競売手続の開始」は滞納処分による差押えを含むと解することができない」ことを理由として、上記〔決定の概要〕どおりの判断をし、原審の判断は正当であるとして抗告を棄却した。

3 争点の背景

(1) 平成 15 年民法改正前の状況

平成 15 年改正前民法においては、同法 602 条所定の短期賃貸借は抵当権の設定登記後に対抗要件を具備したものであっても抵当権者に対抗することができるとする短期賃貸借保護制度を定める同法 395 条が規定されていた。

この平成 15 年改正前民法下においては、最高裁は、滞納処分による差押えがされた後、担保不動産競売の開始決定による差押えがされるまでの間に賃借権が設定された不動産が担保不動産競売により売却された場合の上記賃借権に基づく不動産占有者について、民事執行による差押えには優先するが滞納処分による差押えには後れる賃借権が存在し、続行決定（滞納処分と強制執行等との手続の調整に関する法律（以下「滞調法」という。）9 条）により民事執行手続きがなされる場合であっても、滞納処分による差押えに処分制限効が認められることを前提として、短期賃貸借保護制度の適用を否定して、不動産引渡命令の発令を肯定していた（最三小決平成 12 年 3 月 16 日民集 54 卷 3 号 1116 頁、以下「平成 12 年判決」という。）。

*平成 12 年判決

滞納処分による差押えがされた後強制競売等の開始決定による差押えがされるまでの間に賃借権が設定された不動産が強制競売手続等により売却された場合に、執行裁判所は、右賃借権に基づく不動産の占有者に対し、民事執行法八三条による引渡命令を発することができるかと解するのが相当である。けだし、右賃借権者は滞納処分による差押えをした者に対抗することができないところ、滞納処分と強制執行等との手続の調整に関する法律による強制執行等の続行決定（同法一七条、一三条、九条、二〇条）がされたときは、強制競売等の開始決定による差押えに先行する滞納処分による差押えによって把握された賃借権の負担のないことを前提とする当該不動産の交換価値が、右続行決定後の強制競売手続等において実現されることになるから（同法一〇条一項、三二条参照）、

滞納処分による差押えの後に設定された賃借権は、民事執行法五九条二項の類推適用により、続行決定に係る強制競売手続等における売却によってその効力を失うというべきであり、同法八三条一項ただし書の「買受人に対抗することができる権原」に当たるものとはいえないからである。

(2) 平成 15 年民法改正後の状況

短期賃貸借保護制度を濫用する事例が後を絶たず、その上、これによる保護の有無及び内容が、当該賃貸借の期間と差押えの時期との関係や競売手続きに要する時間の長短などの偶然の事情に左右されるなど、賃借人保護の制度としても合理性に乏しいことが指摘されるようになったことから、平成 15 年民法改正により、上記の短期賃貸借保護制度は廃止され、一方で、明渡猶予制度が設けられた。

滞納処分による差押えがされた後、担保不動産競売の開始決定による差押えがされるまでの間に賃借権が設定された不動産が担保不動産競売により売却された場合の賃借人に対する明渡猶予制度の適用の有無については、最高裁判所による判断はこれまで示されていない状況であった。

4 学説及び実務の状況

(1) 否定説¹（大阪地方裁判所の民事執行センターの運用）

- ① 既に滞納処分の差押えによる処分制限が生じた後に設定された賃借権を、競売開始決定による差押え後に設定された賃借権よりも優遇する実質的な理由はない
- ② 事実上、滞納処分による差押えと競売開始による差押えとは比較的近接した時期になされることが多く、明渡猶予制度の適用について後者より前者を保護すべき必要性は乏しい
- ③ 滞納処分がなされた後、続行決定がなされることなく公売手続きが進行した場合、滞納処分後に設定された賃借権について明渡猶予制度が適用されることはないこととの均衡を失する
- ④ 滞納処分により処分行政庁が把握した建物の交換価値は、賃借権が設定されておらず、明渡猶予制度の適用をしないことを前提とするものであるにもかかわらず、その適用を肯定することになれば、その適用による上記交換価値の減少を許容する結果になる

(2) 肯定説²（東京地方裁判所の民事執行センターの運用。東京高決平成 25 年 4 月 15 日判タ 340 頁においても同様の結論が採られている。）

- ① 滞納処分による差押え後の賃借人であっても、民法 396 条 1 項 1 号の「競売手続の開始前から使用又は収益をする者」という文言に該当する
- ② 民法 395 条 1 項の明渡猶予は、民事執行法に基づく担保不動産競売における売却により抵当権に対抗することができない賃借権が消滅することを前提とするものであって、抵当建物使用者に実体法上の占有権原である賃借権の存続を認めるものではないことから、滞納処分による差押え後の賃借人を明渡猶予の対象としたとして

¹ 中野定一郎＝下村正明『民事執行法』582 頁、内田義厚「判批」金法 2010 号 45 頁～46 頁等。

² 東京地方裁判所民事執行センター実務研究会『民事執行の実務〔第 3 版〕』127 頁～128 頁等。

も処分制限効に反するとまではいえない

- ③（否定説②に対する反論）実務上、滞納処分による差押えがされた後、公売手続が長期間進行せず、その後に設定された賃借権により使用又は収益をする者に執行妨害目的が認められない事例が少なくないという認識を前提とすると、滞納処分による差押えがされた後に設定された賃借権により使用又は収益をする者が、担保不動産競売の開始後に設定された賃借権により使用又は収益をする者と同程度に定型的に執行妨害目的を有するものであるとまではいえない
- ④（否定説④に対する反論）民法 395 条 1 項の明渡猶予は、法律に基づいて生ずる効果であるところ、抵当建物の評価をするに際し、原則としてその効果による減価をしていないのであり、仮に明渡猶予によって買受け後 6 ヶ月の間に当該建物の明渡しを受けられないことによる減価がされるとしても、そのことをもって、直ちに処分行政庁が滞納処分により把握した当該建物の交換価値が、滞納処分による差押えがされた後に設定された賃借権により使用又は収益をする者が現れることによって、減少することを許容する結果になるものではない

5 本決定の意義

本決定は、民法 395 条 1 項 1 号につき文理のとおり解釈を示したものではあるが、東京地方裁判所と大阪地方裁判所の民事執行センターにおいて異なる解釈を採っていた論点につき、最高裁判所がその見解を明らかにしたものであるという点で意義を有する。

なお、仮差押えがされた後から競売手続の開始までの間に設定された賃借権により競売手続の開始までの間に設定された賃借権により建物の使用又は収益をする者についても同様の問題があるが、本決定の射程は同問題には及ばず、残された課題であるといえる。