

Title	〔最高裁判事例研究 一七〇〕 破産宣告後の不動産転借権の取得と破産法五四条一項
Sub Title	
Author	三上, 威彦(Mikami, Takehiko) 民事訴訟法研究会(Minji soshoho kenkyukai)
Publisher	慶應義塾大学法学研究会
Publication year	1979
Jtitle	法學研究 : 法律・政治・社会 (Journal of law, politics, and sociology). Vol.52, No.10 (1979. 10) ,p.112- 116
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00224504-19791015-0112

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the Keio Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

り、瑕疵が軽微な場合には、その瑕疵が決議の結果に影響を及ぼさないことが明白である場合に取消請求を棄却すべきであると考える。なぜなら、今日の大規模な公開会社にあつては、株主総会をたんに多数決形成手続として把えるべきではなく、(株主総会をたんに多数決形成手続として把えた場合には、決議の結果に影響のない瑕疵を理由に決議を取消すべき理由は全くないといえる)、むしろ株主に質問・発言の機会を与え、会社から情報を提供する場としての機能を重視すべきであり(龍田・前掲三二頁、今井・前掲七〇頁)、このような観点からは、瑕疵が決議の結果に影響をおよぼさない場合でも、瑕疵の性質・程度が重大である場合には、これを取消原因と認めるのが妥当であるからである。瑕疵が重大であるか否かの認定は困難であるが、議決権の一部無視と議案の修正動議無視は、ともに決議方法の重大な瑕疵とみてよく、これを理由に本件決議の取消を認めた判旨は正当である。

〔最高裁判事例研究 一七〇〕

昭五四一(最高民集三三卷一
一号一頁)

破産宣告後の不動産転借権の取得と破産法五四条一項

土地建物明渡並びに賃料請求事件(昭五四年一月二五日第一小法廷判決) 昭和四八年二月一日、AはBに、期間を建物については三年、土地については五年とし、賃借権の譲渡・転貸できる旨の特約つきで本件建物及び五筆の宅地を賃貸し、Bは同年二月五日賃借権設定登記を完了した。ついでBは昭和五〇年四月一〇日Yに目的物を転貸し、Yは同年

四 訴の利益について

通説・判例(最判昭和四五・四・二民集二四卷四号二三三頁)は、決議取消の訴にあつても、決議後の事情の変化によつて訴の利益を欠く場合があることを認めているが、決議取消の訴は、一部の学説の主張するごとく(谷口「判批」民商五四卷二二〇一頁、株主総会の適正・適法な運営を確保し、株主および会社の利益を保護することを目的とするものであるから、訴の利益としては抽象的な違法は正確の保護で足りると解すべきであり、したがつて、このような立場から本件訴の利益は消滅しているとするY会社の主張を排斥した判旨は正当である。

阪 埜 光 男

なお、本件控訴事件(控訴人Y会社、被控訴人X外二〇名)につき、昭和五四年九月二七日、大阪高裁が控訴棄却の判決を言渡したことを付言しておく。

一七〇〕

九月二日にその旨の登記を了し現在使用している。ところがこれより前、昭和四八年二月五日Aは支払を停止し、昭和四九年一月七日破産申立をなし同年七月一八日午後二時に破産宣告がなされ、同時に破産管財人Xが選任された。またこれとは別に、本件土地につきBC間で賃貸借解除等請求訴訟がなされていたが、昭和四九年二月一二日Bはか一名は請求を認諾した。

かような事情の下に、昭和五二年頃XはYを相手取り、(1)本件建物の

賃借権は期間満了により、又、本件土地の賃借権はBC間の訴訟に於てBらが認諾したことにより各々消滅したとして、土地建物の明渡並びに損害賠償の支払を求めて訴えを提起した。第一審はYの欠席によりXの全面勝訴。Y控訴。控訴審に於てXは新たに、(2)本件土地建物の賃借権が消滅していないとしても、破産法五四条一項によりYの転借権はXに對抗できないとの主張を追加した。控訴審は、Xの(1)の主張を判断することなく、(2)の主張のみを認め控訴を棄却した。そこでYは、原審は破産財団に関する法解釈及び破産法五四条一項の解釈を誤つた違法ありとして上告。最高裁は次の如く述べて、原判決を破棄し原審に差し戻した。即ち、

「△前略▽破産宣告当時破産者所有の不動産につき対抗力ある賃借権の負担が存在する場合において、破産宣告後に右不動産が転貸されたとしても、特段の事情のない限り、転借人の転借権取得は破産法五四条一項所定の破産者の法律行為によらない権利の取得には該当しないものと解するのが相当である。けだし、破産財団は破産債権者の共同的満足を目的とする責任財産であるから、破産者あるいは第三者の行為によつてこれが減損されることを防止しなければならないのであるが、賃借権の負担の存在する不動産は、賃借権の制限を受ける状態において破産財団を構成し破産債権者の共同担保となるものであり、右不動産が転貸されたとしても、右転貸に伴つてその交換価値が消滅ないし減少する等の特段の事情のない限り、右転貸は、目的不動産に新たな負担又は制限を課するものではなく、破産財団の不利益となるものではないからである。

△以下略▽」(執筆時には、本件掲載の最高裁判事判例集が未出版であったため事実は判時九一七号五〇頁、判タ三八〇号八三頁によつた。)

判旨に賛成する。ただし、破棄自判ができた事例であると解する。

一、本判決は、賃貸人が破産宣告を受けた後の賃借人による転貸が、破産法五四条の「破産財団ニ属スル財産ニ関シ破産者ノ法律行為ニ因ラステ権利ヲ取得スル」ことには当たらないとした新判例である。なお学説にも、この問題を直接論じたものはないようである。

二、ところで本判旨は、AB間の賃借権は消滅していないこと、及び破産法五九条の適用のないことを当然の前提としているが、Xの主張に見られるようにその前提に必ずしも疑義なしとしない。故に、破産法五四条の適用の有無につき論じる前に、それらに關し検討を加えておく必要がある。

まず本件土地の賃借権に關しXは、BC間の賃貸借解除等請求訴訟に於てB外一名が請求を認諾したことにより、Bの賃借権は消滅したと主張する。しかし、B等が請求の認諾により賃借権を對抗できないのは訴訟当事者たるCに対してであつてXに対してではない。故に、仮にYを口頭弁論終結後の承継人(民法三二〇条一項)とみたところで、彼は自らの転借権をCには對抗できないとしても、Xに對抗し得ることに疑問はない。従つて土地賃借権が消滅したとのXの主張は理由がない。

次に建物については賃借期間が三年であり、Xの訴え提起の時点ではその期間は満了していたと言わざるを得ない。更にはXがYに明渡を求めているくらいであるから、XB間に民法六〇三条の合意更新があつたと思えない。しかし、このことから、X主張の如く單純にBの賃借権、ひいてはYの転借権が消滅したと結論づける

ことはできない。即ち、民法六一九条の「遅滞なき異議」が何を意味するかは必ずしも明らかではないが、三年の賃貸借期間が満了するのは昭和五一年一月三〇日であるのに、Xが明渡の請求をなしたのは昭和五二年になつたからであり、それまで何ら積極的な行為はなされていない。故に黙示の更新ありと見られても不都合はあるまい。更に、本件では、借家法の適用もあり、同法二条の法定更新の要件も満たされていると解すことができる。従つていづれにせよ、A B間の建物賃貸借契約は更新されており、期間の定めのないものとして存続している⁽²⁾というべきである。

以上の如く、少なくともBの本件土地・建物の賃借権は消滅してはいないのであるが、次には、Xが破産法上の権限に基づき直接にBの賃借権(ひいてはYの転借権)を消滅せしめ得るかという、破産法五九条適用の有無が問題となるのである。

周知の如く、賃貸人破産の場合の破産法五九条の適用につき、学説・判例上、肯定する⁽³⁾ものと否定する⁽⁴⁾ものと別れているが、適用否定説が正しいと考える。通常、破産法五九条の立法趣旨として、もし何ら特別規定がないとすれば、相手方は自己の負担する給付は財団のために完全に履行しなければならぬのに反し、その受くべき反対給付については、破産債権者として比例的満足しか受けられないことになるという不当な結果を回避するため、民法が同時履行の抗弁権を与えたのと同趣旨で定められたものであると説明される⁽⁵⁾。しかし、賃貸人破産の場合には破産法五九条が前提とするかのような事情は存在しないと言わなければならない。けだし、賃借人は確

かに賃料相当額を破産財団に完全に払い込む必要があるが、他面、賃借権に對抗力ある限り、たとえ破産法五九条のような特別規定が何らなくとも、反対給付(目的物の貸与)は賃貸人により完全に履行されることになり不都合は生じないからである。更には、もし破産法五九条を適用すると、借地権や借家権が簡単に覆滅されてしまうことになり、それらの権利の存続保障という法的要請が満たされず、又、民法六二一条、六一七条の如き規定がない結果、賃借人自身が破産した場合よりもかえつて酷な結果になるという不都合も生じる⁽⁶⁾。よつて、本判旨が破産法五九条の不適用を前提としたことは正当な態度と言ふべきであらう。

三、そこで、破産法五四条一項の適用につき検討する。破産宣告がなされると、破産財団なる独立の管理機構が成立し、破産宣告時に破産者の有していた財産はすべてこの中に投入され、その管理処分権はすべて破産管財人に移転する(破産法六条・七条)。そして固定主義を採用する我が法制度の下では、その時点で確定された破産財団構成財産のみが破産債権者の引き当てとなる。そしてこの財産は管財人が自らの責任により管理・処分をなすことによつて、破産債権者に少しでも多くの配当をなすことが期待されているのである。破産者の勝手な処分に委ねてしまうことはできない。そこで破産法五三条は、破産宣告後に破産者が財団所属財産につき法律行為をなしたとしても、それをもつて破産債権者に對抗できない旨を定める。また、破産債権者に対して對抗できないのは、単に破産者自身による行為ばかりではなく、第三者が破産財団所属財産に関し破

産者の行為によることなく権利を取得しても、その権利取得をもつて破産者に対抗することはできない（破産法五四条一項）。

そのことから破産法五四条一項の規定の趣旨を考えると、同条は破産法五三条と相まつて、破産者が破産財団所屬の財産につき管理処分権を失うことを前提して、破産宣告後は少なくともその管理処分権が奪われた範圍の財産だけは、破産債権者の引き当てとして破産財団に確保しておくとするものであることがわかる。もしそうであるとすれば、取得された権利がそもそも破産財団に属していないか、あるいは、外形上は破産法五四条一項にいう、破産宣告後に破産財団に屬する財産につき破産者の法律行為によらずに権利取得がなされたように見えようとも、実質的には、かような第三者の権利取得により当該責任財産たる破産財団に何ら減損をきたすものではない、即ち、財団所屬財産の交換価値を低下せしめることがない場合には、かような権利取得は、もはや破産法五四条一項が予定しているような権利取得には当たらないと解すべきである。

ところで本件を見ると、まずA・B間の賃貸借契約の内容として、賃借権の譲渡あるいは賃借物の転貸につきあらかじめ承諾がなされている。そしてかような承諾は登記が対抗要件となつているが（不登法一三二条一項、一三四条）、本件では、昭和四八年二月五日Bの賃借権が登記されており、その際には賃借権の譲渡、転貸の承諾も同時に付記登記がなされたと解するのが自然である。故にかような登記がなされている限り、賃借権の譲渡、転貸の権限はBが排他的に有しており、BのYに対する転貸行為はBの有する賃借権の範圍内の

行為といふべきであり、Yは有効に転借権を取得する。更には、判例によれば、転貸借は賃借人が賃借物をさらに賃貸するものであるから賃借人の有する賃借権が対抗要件を具備しており、かつ転貸借が有効に成立している以上、転借人は自己の転借権につき対抗要件を備えていると否とにかかわらず賃借人の賃借権を援用して自己の転借権を主張し得ると解されている。そのように考えれば、本件に於てはBの賃借権はAの破産宣告前に登記されており、Aの管財人Xに対し対抗力を有するのであつて、Yは自己の転借権の対抗力の有無を考えるまでもなくそれをもつてXに対抗し得ると解される。よつて、Yのもつているかような転借権の価値部分は、破産財団には取り込まれてはいないことになるのであり、Yの転借権取得については破産法五四条一項の適用はないものと考えられる。

しかし、もし仮にそのようなYの転借権の価値部分が破産財団に属していたとしても、やはり、Yの転借権取得につき破産法五四条一項を適用することは妥当ではないように思える。例えば、本件に於てYの経済状態が悪化しており賃料支払が滞りがちである場合であつても、Xは直接Bに賃料を請求できる（民法六一三二条二項）し、又、仮に転借人Yの過失により目的物に損傷を生じたとしても、賃借人は賃貸借契約に基づき賃借人に対し直接保管義務を負つているから、それについての責任を免れることもできない⁽⁹⁾。その意味で、賃借人の地位が入れ替つてしまひ、賃料債権の確保及び目的物の保管が新賃借人の態度如何に決定的に依存してしまふ賃借権ないしは賃借物の譲渡とは異なり、転貸借にあつては、実質的に見て、転借

