慶應義塾大学学術情報リポジトリ
Keio Associated Repository of Academic resouces

Title	〔最高裁民訴事例研究三六六〕 滞納処分に基づく差押えがなされた後強制競売等の開始決定による差押えがな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等によって売却された場合、右賃借権に基づく不動産占有者に対して引渡命令を発することの可否 (最高裁平成一二年三月一六日第三小法廷決定)
Sub Title	
Author	栗田, 陸雄(Kurita, Mutsuo) 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	2001
Jtitle	法學研究 : 法律・ 政治・ 社会 (Journal of law, politics, and sociology). Vol.74, No.6 (2001. 6) ,p.192- 199
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	判例研究
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00224504-20010628-0192

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.

〔最高裁民訴事例研究 三六六〕

平一二2（最高民集五四巻三号一一一六頁）

滞納処分に基づく差押えがなされた後強制競売等の開始決定による差押えがな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等によって売却された場合、右賃借権に基づく不動産占有者に対して引渡命令を発することの可否

不動産引渡命令に対する執行抗告棄却決定に対する許可抗告事件（平成一二年三月一六日　第三小法廷決定）

〔事　実〕

本件建物については、平成五年五月七日に根抵当権が設定登記されていたが、平成七年に大阪市中央区役所によって滞納処分による差押えがなされた。その後平成七年六月二三日に期間三年の短期賃貸借契約が締結されたが、この契約は、平成一〇年六月二三日に期間を平成一三年六月までとして更新された。Yらは、右の短期賃貸借に基づいて本件建物を占有していたところ、平成一〇年一二月一四日に前記根抵当権の実行にかかる競売事件の差押え登記がなされ、Xが右競売事件において本件建物を買い受けて代金を納付した。

Xは、執行裁判所（大阪地裁）にYらに対する不動産引渡命令の申立をし、認められた。Yらは、右引渡命令に対して執行抗告をしたが、原審（大阪高裁）は、この抗告を棄却した。そこで、Yらは、原審を経て本件許可抗告を提起した。

最高裁第三小法廷は、次のように述べて本件抗告を棄却した。

「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。そうすると、本件において、相手方の抗告人らに対する引渡命令の申立てを認容すべきものとした原審の判断は、結論において是認することができる。」

〔評　釈〕

判旨に賛成する。

一　滞納処分がそれ自体として進行した場合には、滞納差押え後に設定された短期賃借権等の用益権は消滅する。すなわち、国税徴収法上の実務として、滞納差押えには民事執行法上の手続相対効と同様の処分制限効が認められている。[1] 他方、国税徴収法上、滞納処分には動産の引渡命令は認められている（国徴法第五八条二項）が、不動産に対する引渡命令は認められていない。

滞納処分と強制競売等が競合する場合に、滞納差押えには後れるが、後行する強制競売等による差押え前に設定された短期賃借権等の用益権は、続行決定の後どのように処遇されるべきか。またかような用益権者は、不動産引渡命令の相手方となるか。右の問題については、国税徴収法にも滞調法にも明文規定が存在せず、従来学説は分かれている。実務上は、短期賃借権の処理については、ほぼ本件最高裁の決定と同一の処理が定着していると思われる（後出）が、これと異なる下級審の裁判例も散見される。また不動産引渡命令の可否については、むしろ中間の短期賃借権者は、その相手方とならないという見解が一般的であった。本件最高裁決定は、右の問題状況において最高裁として初めて統一的な判断を示したものである。

二　民事執行法第五九条二項は、強制競売等に基づく不動産の差押えに対抗することができない権利は、当該不動産の売却により失効する旨を規定し、さらに法第八三条一項（平成八年改正法）は、不動産の占有者であって、買受人に対してその占有権限を対抗することができない者は、買受人から申し立てられた右引渡

命令の相手方になる旨を規定している。

右の規定によれば、事件の記録上買受人に対抗することができると認められる占有者だけが引渡命令の相手方から除外される。したがって、強制競売等による差押えの後に所有者から短期賃借権の設定を受け、または短期賃借権の更新をして占有している者は、その占有権限を買受人に対抗することができず、不動産引渡命令の相手方になる。また不動産引渡命令が発令された場合、右の短期賃借権者は、当該引渡命令の可否を抗告によって争うほか、請求異議の訴え（民事執行法第三五条）によってその占有権限を主張することができるにとどまる。

三　滞納差押えと強制競売等による差押えの中間において短期賃借権が設定され、民事執行手続によることの続行決定がなされた場合、短期賃借権が滞納差押えの効力によって失効するか否かについては、滞調法上明文規定がなく、従来から次のような三つの見解が対立している。

（一）　条件付処分制限効肯定説

従来、下級審の裁判例[2]はそれほど多くない。しかし、裁判例における一般的見解は、滞納処分庁の交付要求または交付要求をして配当を受領することを条件として、滞納差押えに右の短期賃借権の失効を認めている。その根拠は、滞納処分と民事執行による競売は異種の手続であるが、滞納処分庁が交付要求をした場合には、当該処分庁は配当を受けるべき債権者となるから、滞納処分庁が差押により把握した交換価値の実現を図る必要性が生じ、滞納処分としてなされた差押も、民事執行による差押と同様に処分制限効がある。しかし、滞納処分庁が交付要求ないし配当を受領するに至らない場合には、滞納差押えによって把握された経済的価値が侵害されたことにならないということである。

（二）　処分制限肯定説

しかし、実務資料等[3]においては、むしろ従来の裁判例とは異なり、交付要求等を条件とせずに中間の用益権の失効を認める見解が採用されており、実務上定着しているようである。学説においてもこれを支持する見解が見受けられる。その論拠としては、①続行決定により、滞納処分による差押は民事執行に後れる差押とみなされ（滞調法一〇条一項、一七条、二〇条）、民事執行法五九条二項の類推適用により売却の結果消滅

する、[4] ②滞納処分庁は、差押により用益権の負担のない交換価値を把握しており、滞調法は先行手続における当事者の利益を害しない限度で後行の手続による手続の続行を認めるものであるから、続行決定後の強制競売等の手続においても短期賃借権は売却により消滅する、[5] ③滞納処分庁は、交付要求により租税債権の優先性を認められる一方で続行決定への不服申立てが禁じられ（滞調法九条四項）、滞納処分による差押の効力が民事執行による売却により当然に失効するものとされている（同三二条）ことよりすれば、続行決定後の手続においても滞納処分の実行と同じ効果が生ずべきであると説かれている。[6]

（三）　処分制限効否定説

滞納処分と民事執行が異種の手続であり、先行の滞納処分による差押の効力は後行の民事執行の手続においては顧慮しないことが予定されていること、また、滞納処分庁は滞納処分による売却が可能であったにもかかわらず自ら実行しなかったのであるから、差押により把握した交換価値の完全な実現ができなくともやむを得ないのであり、仮登記担保法第一六条二項のような明文がない以上、民事執行法五九条二項の類推適用は消極に解すべきであるとの見解である。[7]

私見は、処分制限効肯定説に賛成である。まず条件付処分制限効肯定説に対しては、交付要求を条件とすることは妥当でないと考える。すなわち、交付要求は、換価手続の執行機関に対して、滞納にかかる租税の弁済を催告する行為にすぎず、利害関係人の実体法上の権利・義務を変動させる効果を有するものではない。[8] さらに、右の見解によるときは、物件明細書作成の時点において、滞納処分庁が交付要求をしていない場合には、短期賃借権等の処遇は確定されず、売却条件が確定できないという問題を生じる。実務の実際においてはほとんどの場合に、物権明細書作成の時点までに交付要求がなされていると言われているが、[9] 条件付処分制限効肯定説では理論上の問題が残る。すなわち、執行裁判所は、滞納処分庁の交付要求がいつなされるか分からない状態では、短期賃借権を失効しないものとして記載し、また物件明細書が公開された後に交付要求がなされたという場合には、売却条件及び最低売却価格を変更しなければならないという不都合を認めざるをえないであろう。

次に、処分制限効否定説に対しては、滞納処分と民事執行の異種性を過度に強調にすべきでなく、異種の手続を理由に民事執行法第五九条二項の類推適用を排除することは妥当でないと考える。[10] 確かに仮登記担保法第一六条二項のような明文規定が滞調法に設けられることは望ましいであろうが、同規定の立法趣旨を考えれば、同種の規定の不存在は、処分制限効肯定説を否定する論拠とはならないであろう。[11] また否定説によると、滞納処分により換価されたか、または続行決定により進行した民事執行手続において換価されたかによって、短期賃借権の処遇に違いを認める結果となるが、このような区別は合理的ではない。[12]

四　処分制限効肯定説による場合、短期賃借権者が不動産引渡命令の相手方となるか否かという問題が残っている。

中間の短期賃借権の処遇に関しては、実務上の一般的な見解は、前述のごとく、滞納差押えの処分制限効を認め、売却条件の確定に当たって滞納差押えを民事執行法第五九条三項の差押えと同様に扱うことになる。しかし、不動産引渡命令については、事情が異なる。むしろ不動産引渡命令との関係では、滞納差押えの効力を否定する見解が一般的であると言える。その理由は、滞納処分庁の把握している目的物の交換価値は、簡易な方法で占有を買受人に取得させることを前提としたものではなく、滞納差押えに後れる短期賃借権者に対して引渡命令が発令されないとしても、滞納処分庁を害することにならないこと、また滞納差押えと強制競売等における差押えを完全に同視することも困難であるということである。[13]

しかし、続行決定後は、民事執行手続が進行するのであり、同手続が滞納処分のためにも実施される側面を有するとは言うものの、短期賃借権の処遇自体は、引渡命令をも含めて民事執行法を基準として考えれば足りると解される。すなわち、民事執行法第五九条二項の類推により、売却に際して買受人に対抗することのできない短期賃借権者は、不動産引渡命令の相手方となると解することが首尾一貫すると思われる。[14]

五　本件の事案において、原審は、条件付処分制限効肯定説により（但し、具体的に配当があるか否かを問わない）、滞納差押えの時点で換価手続が開始されたも

のとみて、短期賃貸借の更新を買受人に対抗できないものとした。[15] 右のように、換価手続の開始時点を繰り上げる見解によれば、本件の短期賃借権者が不動産引渡命の相手方となると解することは当然であることになる。しかし、続行決定により、強制競売等の手続が滞納差押えの時点に繰り上がるのではなく、むしろ、換価の実施機関が滞納処分庁から執行裁判所に変更され、進行を禁止されていた民事執行手続が進行を開始するという見解が自然であると思われる。[16] またそのように解しても、中間の短期賃借権の処遇を同様に規律することは可能であると考える。

六　最高裁は、本件決定において原審の結論を肯定したが、しかし、その理由において交付要求の前提を取り払い、より一般的に民事執行法第五九条二項の類推により中間の短期賃借権の失効と不動産引渡命令を認めたものと解される。その意味において本件最高裁決定の射程は滞納処分庁による交付要求がない事案にも及ぶと考えられる。

本件においては、滞納差押えの処分制限効を否定する見解による場合であっても、短期賃借権の濫用または信義則違反が認定されることにより、処分制限効肯定説と同一の結論が導かれる可能性がある。しかし、本件最高裁決定により、同種の事案において定型的な処理が可能となり、民事執行手続の適正かつ迅速な処理が促進されるものと期待される。

(1)　浅田久次郎・租税徴収の理論と実際一三六頁を参照されたい。

(2)　滞納差押えの処分制限効に関する著名な裁判例として、以下のものを上げることができる。

①大阪高判昭和五九年一二月二六日高民三七巻三号二五六頁。強制競売等の買受人が、短期賃借権者を相手に建物明渡請求訴訟を提起した事案であるが、大阪高裁は、滞納処分庁が交付要求をし、配当を受ける時に短期賃借権の失効を認めた。

②神戸地判昭和六一年一二月二三日判例時報一二二五号一〇六頁。①と同様の事案であるが、神戸地裁は、滞納処分庁が配当要求の終期までに適法な交付要求をする時に短期賃借権の失効を認めた。

③東京高決昭和六二年八月二〇日高裁民集四〇巻三号四七頁。続行決定後の手続において買受人が、短期賃借権者を相手に民事執行法第八三条に基づく引渡命令の申立を行った事案である。東京高裁は、滞納処分庁の交付要求を条

件として短期賃借権の失効を認めたが、引渡命令については、滞納処分の手続にその旨の規定が存在しないことから、これを否定した。

④大阪高決平成一〇年一一月二五日金融・商事判例一〇六一号二六頁。続行決定後の手続において買受人が短期賃借権者に対し民事執行法第八三条に基づく引渡命令を申し立てた事案であるが、大阪高裁は、「先着手主義の原則と滞納処分庁が続行決定に対して不服申立ができないことに照らし、民事執行法五九条二項を類推して、滞納処分による差押に遅れる不動産にかかる権利の取得は、売却によって失効すると解するのが相当である。結局、抗告人の賃借権は買受人に対抗できるものとは認められない」として、引渡命令を肯定している。

また学説上の交付要求説として、富越和厚「民事執行実務における短期賃借権の実状（下）」NBL二六八号二九頁、伊藤眞「仮差押えの登記後に用益権にもとづいて競落不動産を占有する者に対する引渡命令」（東京高決昭和六一年九月三〇日）判例タイムズ六六一号四一（四五―四六）頁がある。

(3) 最高裁事務総局・民事執行事件に関する協議要録（民事裁判資料一五八号）二三八頁、最高裁事務総局・滞納処分と強制執行等との手続に関する執務資料（民事裁判資料一四三号）一九五頁、東京地裁民事執行実務研究会「改訂不動産執行の理論と実務（下）」五四三頁。

(4) 大橋寛明・香川保一監注釈民事執行法(3)二七七頁、石川明・小島武司・佐藤歳二編・注解民事執行法（上巻）六二〇頁、協議要録（前注3）二三七頁、中野貞一郎・民事執行法下巻三五一頁。中山節子「33売却条件(2)」民事執行法判例百選七二頁。高須要子「不動産に対する民事執行による競売と滞納処分が競合する場合の差押の効力」判例タイムズ九三七号四四頁以下。

(5) 最高裁事務総局・滞納処分と強制執行等との手続に関する執務資料（前注4）一五八頁、二三八頁。

(6) 榎本克己「強制競売（競売）手続上の滞納処分の効力」裁判実務体系七巻一六五頁。なお、中間の短期賃借権の失効の根拠として滞調法の規定があげられている。一六六頁。

(7) 坂本倫城「短期賃借権をめぐる手続法上・実務上の問題点」加藤一郎・林良平編担保法体系(1)」四七〇頁、竹下守夫・民事執行法理論展望・ジュリスト九一五号七五頁。

(8) 榎本克己（前注6）一六五頁。

(9) 高須要子（前注4）四九頁。

(10) 高須要子（前注4）四七頁。なお両手続の共通性については、三ヶ月章「強制執行と滞納処分の統一的理解」民事訴訟法研究第二巻一〇四頁、中野貞一郎・民事執行法（前注4）四二八頁を参照されたい。

(11) 榎本克己（前注6）一六四―一六五頁を参照されたい。

(12) 高須要子（前注4）四九頁を参照されたい。

(13) 協議要録（前注3）二三九頁。なお東京高決昭和六二年八月二〇日（前注2③）が実務の指針とされている。最上侃二「49引渡命令の相手方(3)」民事執行法判例百選一〇八頁及び中山節子「33売却条件(2)」（前注4）七三頁を参照されたい。なお東京高決平成元年七月二〇日判例時報一三二二号八三頁は、右東京高決昭和六二年八月二〇（前注2③）と同旨である。

(14) 大阪高決平成一〇年一一月二五日（前注2④）がこの見解をとる。なお不動産引渡命令の発令要件については、旧第八三条一項の解釈をめぐって固有の議論があり、本件におけるような中間の短期賃借権者は、たとえ買受人に対抗することができない場合であっても、差押え後の法定更新により債務者に対して権原を有する以上、不動産引渡命令の相手方とはならないという見解が多数を占めていた。しかし、平成八年に改正された現行規定により、買受人に対抗することができない短期賃借権者が、引渡命令の相手方となることが明確となった。この問題については、石渡哲「47引渡命令の相手方(1)」民事執行法判例百選一〇二頁を参照されたい。

(15) 金融・商事判例一〇九七号二一頁を参照されたい。

(16) 中野貞一郎・民事執行法下巻（前注4）三五一頁、榎本克己（前注6）一六三頁。

栗田　陸雄