

滞納処分による差押えの処分制限効と 民法395条の明渡猶予制度

——最三小決平成30年4月17日の意義——

中山 布 紗*

目 次

- 1 はじめに
- 2 最三小決平成30年4月17日
 - 1) 事 案
 - 2) 最高裁決定
- 3 先例・学説
- 4 検 討
 - 1) 最三小決平成12年3月16日の先例性
 - 2) 本決定と滞納処分による処分制限効

1 はじめに

不動産に抵当権が設定された後に賃借権が設定され、その後抵当権実行により競売手続が開始され当該不動産の所有権が競落人に帰属した場合、賃借人は、賃借権設定時に対抗要件を備えていたとしても、抵当権の対抗要件に後れるため、競落人に対抗することができず、賃借権は消滅する。もっとも、建物の場合、競落人へ売却されることにより、賃借人が賃借権を失うことから直ちに退去を余儀なくされるという不利益を保護するため、民法395条は競売による売却の時から6か月は、賃借人に対して建物

* なかやま・ふさ 立命館大学大学院法務研究科教授

の明渡しを猶予することを認めている。では、建物が、抵当権設定、滞納処分による差押え、賃貸借契約締結及び賃借人の占有開始、抵当権実行(競売開始決定)、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」とする)の続行決定¹⁾という経過を辿り競落人に買い受けられた場合、当該建物の賃借人は、民法395条1項1号にいう「競売手続開始前から使用又は収益をする者」に該当するか、すなわち、賃借人は競落人への建物明渡しを猶予されるのか。この点について、従来、実務においては、滞納処分による差押えを民法395条1項1号にいう「競売手続の開始」に当たるとして建物の明渡しを肯定する立場と、これを否定する立場とに分かれていた²⁾。

最三小決平成30年4月17日民集72巻2号59頁(以下「本決定」とする)は、①滞納処分は競売手続と同視できないこと、②民法395条1項1号の文理解釈³⁾を理由に、最高裁として肯定説に立つことを明らかにした。

本決定は、実務運用の統一を図ったという点に重要な意義があるが⁴⁾、以下の問題が残される。

行政上の義務の履行確保手段である国税徴収法による滞納処分は、民事上の強制執行手続である競売手続と異なるため、本決定がいうように滞納処分と競売手続とを同視することはできない。しかし、最三小決平成12年3月16日民集54巻3号1116頁(以下「平成12年決定」とする)は、滞納処分

1) 滞納処分による差押えのされた不動産に対しても担保競売の差押えが可能であるところ、これに基づく強制換価は、滞納処分による差押えが解除された後でないときできない。しかし、滞納処分手続が進行しない場合、強制執行続行決定を申請し、かつ、続行決定があれば、滞調法13条1項但書および同20条に基づき、先行する手続における当事者の利益を侵害しない程度で競売手続の続行が認められる。中野貞一郎『民事執行法〔増補新訂六版〕』(青林書院・2010年)526-527頁。

2) 東京高決平成25年4月16日判タ1392号340頁が肯定説に立ち、東京地方裁判所の民事執行センターもこれに倣い、他方で、大阪地方裁判所の民事執行センターが否定説に立っていたようである。田中寛明「本件判解」曹時71巻2号(2019年)223頁を参照。

3) 田中・前掲注(2)223-224頁、占部洋行「本件判批」ジュリ1531号(平成30年度重判解・2019年)65頁、内田義厚「本件判批」金法2099号(2018年)62頁。

4) 田中・前掲注(2)227頁。

による差押えの後に設定された賃借権の付いた建物が競落人に買い受けられた場合、滞納処分による差押えの処分制限効が続行手続に係る競売手続においても及ぶから、民事執行法59条2項の類推適用により、当該売却によって賃借権の効力は失われ、執行裁判所が当該不動産の占有者である賃借人に対し、民事執行法83条に基づく引渡命令を発することができるとしている。平成12年決定は、滞納処分による差押えの処分制限効が続行手続に係る競売手続においても及ぶことを前提として、結果的に、滞納処分による差押えと競売手続による差押えを同視しているようにも思える。そこで、本決定と平成12年決定との関係性、すなわち、滞納処分による差押えの処分制限効の肯否が問題となる。

2 最三小決平成30年4月17日

1) 事 案

平成23年9月14日、本件建物に、その所有者Aを債務者とする抵当権が設定された。平成24年5月23日、本件建物について、同月16日付の滞納処分による差押えを原因とする差押登記がなされた。同年10月20日、Y（相手方・抗告人・相手方）はAから本件建物を賃料72000円、共益費8000円、礼金10万円として貸借期間2年間で賃借する契約を締結し、同日から本件建物を占有するに至った。その後、平成29年3月16日、本件建物について、同月15日付け競売開始決定を原因とする差押登記がなされ、同年10月18日、X（申立人・相手方・抗告人）が本件建物を買受けその代金を納付し、Yに対し本件建物の引渡命令申立てをした。

第一審（大阪地裁）は、Yに対し、本件建物の引渡命令を発令した。これに対し、Yは、① Yは民法395条1項にいう抵当権者に対抗できない賃借権に基づく建物の使用者にあたり、かつ、同条項1号の競売手続開始前から使用する者に該当するので、抵当建物使用者の引渡しの猶予を受けることができる、② Yが滞納処分の差押えの後に建物を占有する者であっ

ても、本件滞納処分が競売手続開始前の平成24年5月16日になされていることから、①の引渡しの猶予の対象となる等と主張し、執行抗告をした。

原審(大阪高裁)は、民法395条1項の明渡猶予制度は、抵当権に後れる賃借権が抵当権に基づく競売により消滅することを前提として、一定の要件を充たす建物の占有者に6か月の明渡猶予を与えるものであり、明渡猶予の対象となる者について、「競売手続の開始前からの使用又は収益をする者」(同項1号)と規定しているところ、このような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建物を占有する者であれば、明渡猶予の対象となるとして、第一審の決定を取り消し、本件建物の引渡命令を却下した。

これに対して、Xは、民法395条1項1号にいう「競売手続の開始前」は滞納処分による差押えの前であるとする趣旨の主張等をして⁵⁾、最高裁に許可抗告の申立てをした。

2) 最高裁決定

抗告棄却

「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

5) Xは申立ての理由の1つとして、「平成24年5月16日、(本件建物賃借権は)滞納処分後の差押えに劣後しており抗告人は、これを確認して入札した。東大阪税務署の差し押さえが大阪地裁の競売に基づく差し押さえに先行している物件が競売になった場合、395条の適用を裁判所が認める場合は本件では東大阪税務署の差し押さえの前でない法律の構成根拠のメルクに逸脱して却下をすることとなり過去の猶予でない売り出しが遡って395条が適用されてしまう。または今後の差し押さえに劣後している賃借人もすべて保護されてしまい395の改正をせねばならない。」と主張している(原文ママ・丸括弧内は著者による補足)。民集76巻2号62頁。

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』に当たると解するのが相当である。なぜなら、同項は、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からである。」

3 先例・学説

現行法では廃止された短期賃貸借制度を前提とする改正前民法395条⁶⁾適用下において、建物が抵当権設定、滞納処分による差押え、短期賃貸借契約の締結・賃借人の占有開始、抵当権実行（競売開始決定）、滞調法の続行決定という経過を辿り競落人に買い受けられた場合、これにより賃借権は消滅するか否かが問題となっていた。他方、滞納処分による差押えのみで、競売手続と競合していない場合、改正前民法395条は類推適用されず、その結果、建物の賃借人は公売によって不動産を買い受けた者に賃借権を対抗できないため、代金納付によって賃借権は消滅する。このこととの均衡上、上記問題は、滞納処分による差押えの処分制限効が続行決定に係る

6) 改正前民法395条 第602条ニ定メタル期間ヲ超エサル賃貸借ハ抵当権ノ登記後ニ登記シタルモノト雖モ之ヲ以テ抵当権者ニ対抗スルコトヲ得但其賃貸借カ抵当権者ニ損害ヲ及ホストキハ裁判所ハ抵当権者ノ請求ニヨリ其解除ヲ命スルコトヲ得

競売手続において認められるか否かという観点から議論されていたのである。この点、平成12年決定前において以下の3つの説に分かれていた。

まず、処分制限効肯定説は、続行決定後の競売手続において滞納処分庁が把握していた短期賃借権の負担のついていない交換価値を維持すべきであることを理由に処分制限効を肯定し、短期賃借権は競落人による建物の買受けによって消滅する(民執59条2項類推適用)とする⁷⁾。

これに対し、処分制限効否定説は、滞納処分と競売手続は法律上異なる手続であるところ、続行決定により競売手続が認められた以上、処分制限効は否定されるべきであり、短期賃借権は競落人による建物の買受けによっても消滅しないとす⁸⁾。

また、上記2つの説の折衷的な見解である条件付処分制限効否定説は、滞納処分庁が配当要求の終期までに適法な交付要求をしたとき、又は、交付要求をして配当を受けた場合、短期賃借権は競落人による建物の買受けによって消滅するとす⁹⁾。

平成12年決定は、「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83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17条、13条、9条、20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10条1項、32条参照)、滞納処分による差押

7) 中野貞一郎『民事執行法〔第2版〕』(青林書院・1994年)350-351頁。

8) 古積健三郎「本件判批」リマークス59(2019年)23頁。

9) 鳥山泰志「本件判批」評論2415号(2019年)152頁。

えの後に設定された賃借権は、民事執行法59条2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83条1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。」と判示し、処分制限効肯定説に立つことを明らかにした。

4 検 討

1) 最三小決平成12年3月16日の先例性

平成12年決定は、差押時における建物の換価価値を維持し、後続の競売手続においてもこれを重視した売却・配当を予定する滞納処分による強制徴収を保証するため、改正前民法395条の適用を否定した。これに対し、本決定は、民法395条1項1号の文理解釈から、滞納処分による差押えは「競売手続の開始」に該当しないとした。そして、現行法の制度上、抵当権に後れる賃借権は競売手続により消滅することが前提であるところ、賃借人が建物を競落人に即時に引き渡さなければならないことから、占有者の移転先確保のための必要かつ十分な期間を与えるという意味における保護を与えるため民法395条の適用を肯定した。

民法395条の適否という点において、本決定は平成12年決定に反する。平成12年決定時点における改正前民法395条が前提としていた短期賃貸借制度が廃止され、本決定は、それとは異なる明渡猶予制度を前提としていることから、当然のことといえよう。しかし、そのことから平成12年決定が本決定の先例とならないと評価するのは早計ではなからうか¹⁰⁾。なぜなら、抵当権に後れる賃借権が競売による建物の売却によって消滅すること

10) 内田・前掲注(3)63頁は、本決定が平成12年決定と異なる判断をしつつ、判例変更に関する判示がなく、両決定の関係についても触れていないことについて、「明渡猶予制度は従来の賃借権の延長ではなく、『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』（本決定）観点から特別に認められた占有権原であることを強調し、そのような観点からすれば、12年最決は先例たりえない、としたのではないかと思われる。」とする。

を前提とする本決定は、競落人登場後の賃借権すなわち抵当権に後れる使用・収益者の占有権原を認めないという点で、平成12年決定と同じだからである。民法395条1項は、抵当建物の使用・収益者に適法な賃借権が6か月間継続することを認めるものではない。したがって、平成12年決定は短期賃貸借制度を前提としない現在もなお、本決定の先例として位置づけられる。

本決定は、民法395条1項の趣旨が抵当建物使用者に対して抵当建物について占有権限を与えるものではないという、明渡猶予の法的性質を明確にしたことにまず意義がある。そして、平成12年決定と同様に、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建物の交換価値が、続行決定後の強制競売手続等において実現されうるという状況を維持することに資するという意味においても、意義があるように思われる¹¹⁾。

2) 本決定と滞納処分による処分制限効

本決定は、平成12年決定(処分制限効肯定説)を否定していない。滞納処分による処分制限効の肯否について、見解の対立は、滞納処分庁が滞納処分による差押えによって把握した交換価値が、差押え後に設定された賃借権の存在、ひいては賃借権消滅後占有者の明渡しが猶予されることによって減少すると考えるか否かの違いにより生じていた。この点について、本

11) 田中・前掲注(2)216-217頁は、抵当建物の評価に対する影響について、買受人は明渡しの猶予期間中抵当建物の自己使用等をすることができないものの、その猶予期間が6か月と比較的短いこと、民事執行手続においては不動産引渡命令という簡易・迅速な手続が用意されていること及び買受人が占有者から賃料相当損害金を収受できること等から、買受人が過度の負担を強いられるものとは考えられないことを考慮して、占有者に明渡猶予が認められる場合であっても、抵当建物の評価の際に、原則として占有原価が行われぬものとされているという。ただし、買受人が、買受けの時から6か月間を経過するまで抵当建物の占有を取得することができないだけでなく、その期間の適正賃料(相当利得金)額を占有者から得られない可能性が具体的にあれば、減価要素として考慮する余地もあり得ることから、5%の範囲内で占有減価がされることもあるとされているという。

決定は何ら言及していない。したがって、本決定が、本件建物の占有者（元賃借人）の明渡猶予を認めたところで、滞納処分庁が把握した不動産の交換価値が減少しないと解していると評価することはできない。しかしながら、先に指摘した本決定の意義に鑑み、本決定の射程、すなわち、民法395条1項1号にいう「競売手続の開始前から使用又は収益する者」の該当性は、同条項の文理解釈を前提として、占有者への明渡猶予を認めても競売対象不動産の交換価値が減少しない場合に限定するものであると解すべきである¹²⁾。

なお、滞納処分による差押えは、権利保全目的で予防的に行われることが多く、本件も滞納処分による差押えから5年後に競売手続が開始したという事案である。このような事情に鑑みると、不動産の抵当権設定後に仮差押えがなされ、その後賃貸借契約締結・賃借人の占有が開始し、本差押えに移行し強制競売手続がなされたものの取り消された後、又は本差押えに至らず抵当権実行により不動産が競落されたという流れを辿った場合にも、本決定の射程が及ぶと解しうる¹³⁾。

12) 鳥山・前掲注(9)155頁も「本決定と平成12年決定との関係は、平成12年決定が主要な問題点とした交換価値の減少の有無について本決定が明言しないため、確たることはいえない。とはいえ、それに触れないこと自体が、本決定が明渡猶予によっては原則として建物の交換価値の減少は生じないこと前提にすることを示唆する。」とする。

13) 仮差押え後に賃借権が設定され、その後抵当権実行がなされた場合、古積・前掲注(8)25頁は、「本決定の背景には、民事執行手続と滞納処分手続との異同があるが、仮差押えにはそのような事情もない……すなわち、仮差押えの手続を民法395条1項1号の『競売手続』に準じて扱う解釈論は十分に成り立ちうる。」とする。他方、野村秀敏「本件判批」金商1564号（2019年）11頁は、仮差押えの場合も処分制限効肯定説の立場から差押えの場合と同様に解し、本決定の射程が及ぶ可能性が高いとする。