

包括的将来債権譲渡と賃貸不動産の 処分における賃料債権の帰属*

牧野 絵里華**

はじめに

- I 不動産の賃料債権の帰属に関する議論
- II 債権法改正における将来債権譲渡
- III 包括的将来債権譲渡と賃貸不動産の処分における賃料債権の帰属

はじめに

将来債権譲渡は、現代社会において、容易な債権の回収・換価の手段としてだけでなく、資金を調達する場合の担保としても重要な役割を担っている。例えば、賃貸不動産から発生する賃料債権を包括的に譲渡することにより、資金調達が行われることがある。他方、不動産の賃貸借においては、事業譲渡や賃貸不動産の売買により譲渡人（賃貸人）の地位が変動することは当然想定されているが、その場合に、将来発生する賃料債権が、賃貸不動産の承継人に帰属するのか、債権の譲受人に帰属するのかを明らかにすることは、事業譲渡や賃貸不動産の売買をめぐるビジネスの前提となる。

* 本稿は、2022年11月26日開催の「CLS 民法研究会」（笠井修教授主催）における報告に加筆・修正を加えたものである。

** 弁護士（弁護士法人 TLEO 虎ノ門法律経済事務所）

将来債権譲渡はかつては判例上認められてきたが、平成29年民法（債権関係）改正により、将来債権譲渡の要件および効果が明文化された。ただ、将来債権の包括的な譲渡が可能であるとはいっても、それは、将来発生する債権を有する者が当該債権の譲渡人であることが前提になっているため¹⁾、将来債権譲渡の後に、「譲渡人の地位の移転」が発生した場合に将来債権譲渡の効力、およびその範囲はどうなるのかは、かねてより議論されてきた。特に、所有権との関係に考慮が必要となってくる賃貸不動産の処分（譲渡人である賃貸人の地位の変動）と、将来債権譲渡の効力について、地位の移転が発生した後に、譲渡された将来債権が発生した場合の賃料債権の帰属については、学説の対立が見られた。

この点については、民法改正に至る審議過程において、将来債権譲渡の明文規定を起草するにあたり、賃貸不動産の処分による地位の移転が発生した場合の第三者に対抗できる範囲の限界について議論が交わされたものの、成案には至らなかった。そのため、賃貸不動産の処分がなされた場合の賃料債権の帰属については、今日も決着をみていない。

本研究は、包括的な将来債権譲渡と賃貸不動産の処分における賃料債権の帰属について、従来からの学説の対立、債権法改正における議論を概観し、発生した賃料債権の帰趨について検討しようとするものである。

I 不動産の賃料債権の帰属に関する議論

改正前民法下の判例は、不動産の賃料債権の帰属の問題に関して、不動産の賃料前払いについて、登記を経た賃借権か否かを問わず、また、任意譲渡によるものか否かを問わず、賃貸不動産について所有権を取得した者に対抗できるとともに、将来の賃料債権の差押えについては、賃貸不動産の譲受人に対抗できるものとしていた。これは、債権譲渡や差押え、質権設定、相殺等がなされた場合においても同様に問題となる。

1. 不動産賃料債権の帰属に関する判例

不動産賃料債権の帰属に関する判例の立場を概観しておこう。

(1) 賃貸不動産と抵当権者

まず、賃貸不動産と抵当権者について、最判平成元年10月27日民集43巻9号1070

頁は、抵当不動産が賃貸された場合の、抵当権に基づく賃料債権に対する物上代位を無条件に肯定し、その後、賃料債権の譲渡との関係で、抵当権者は、賃料債権譲渡につき対抗要件を備えた後も、賃料債権を差し押さえて物上代位権を行使できるとした²⁾。さらに、賃料債権の差押えとの関係で、一般債権者の差押えと抵当権者の物上代位権に基づく差押えが競合したときは、一般債権者の申立てによる差押命令の第三債務者への送達と抵当権設定登記の先後によって決まるとした³⁾。さらに、賃借人からの相殺の場面では、抵当権者が物上代位により賃料債権を差し押さえ後は、賃借人は抵当権設定登記の後に賃借人に対して取得した債権を自働債権としてする相殺を抵当権者に対抗することができないとした⁴⁾。これらの考え方を基本として、判例は、転貸借における転賃賃料に対する物上代位を原則的に否定し⁵⁾、敷金との関係についても、判断がなされている⁶⁾。

ここでは、抵当権に基づく物上代位の性質や民法 372 条・304 条に規定された要件の解釈論が展開され、抵当権設定登記による公示が重要な基準とされている⁷⁾。

(2) 賃貸不動産の取得者

次に、賃貸不動産の取得者との関係について、はじめて最高裁判例に現れたケースは、賃料の前払いに関するものであった。期間 7 年の建物賃貸借契約が締結され、賃借人が同期間中の賃料全額を前払いした後に、建物が譲渡された事案で、賃借人は、賃料前払いの効力を建物の所有権を取得した新賃借人に主張できるとされた⁸⁾。その後、賃料債権の差押権者と賃貸建物の譲受人との関係では、建物の賃料債権が差し押さえられた後、その建物が譲渡され、賃借人たる地位が移転した場合に、譲受人は賃料債権の取得を差押権者に対抗できないとされた⁹⁾。

このように、不動産の所有権取得者との関係においては、賃料の前払いや債権差押えの効力を認めるのが最高裁の立場となっている。

(3) 将来債権の譲渡

他方、将来債権の譲渡自体に関しては、最高裁平成 11 年 1 月 29 日民集 53 卷 1 号 151 頁判決が、原則として、債権の特定性が維持されていれば、公序良俗の観点から制限される例外的な場合を除いて、包括的に将来債権を譲渡することができるとし、将来債権の譲渡は指名債権譲渡の対抗要件と同様の方法で備えられると判断していた（最判平成 13 年 11 月 22 日民集 55 卷 6 号 1056 頁も同旨）。

しかし、将来債権の譲渡と賃貸不動産の取得者との関係について判断した最高裁判決

はなく、この場合に関しては学説も分かれていた¹⁰⁾。

2. 将来債権の譲渡と賃貸不動産の取得者

以下のような設例で検討しよう。

オフィスビル甲の所有者Aが甲ビルのテナントS（賃借人）について、将来の一定期間にわたって取得する賃料債権をB（譲受人）に譲渡し、第三者対抗要件を備えた場合に、甲ビルの所有権をAから取得したC（承継人）は、どのような地位に立つことになるのだろうか。AB間の将来債権譲渡の対象が、①債権譲渡契約時に存在するテナントSに対する賃料債権である場合、②現在および将来の甲ビルのテナントに対する賃料債権である場合がありうる¹¹⁾。

①の場合については、承継人CがSの賃料債権の対抗を受けるときには、CはAから賃借人たる地位を承継する。その際、将来発生する賃料が既に譲受人Bに譲渡されていることも承継するのが問題となる。

②の場合については、①の場合の問題に加えて、AB間の債権譲渡の効力が承継人Cが新たに賃貸借契約を締結したテナントに対する賃料債権にも及ぶのが問題となる。

他方、この場合の不動産の賃料債権の処分には、債権譲渡・差押え・質権設定・相殺・前払い等がある一方で、「不動産所有権の移転」には、任意の所有権移転・強制執行・担保権実行による所有権移転等がありうる¹²⁾。両者の関係について、判例は、「異種の対抗要件間の先後」又は、「債権処分に対抗要件のない場合には、債権の処分の効果発生時と不動産に関する対抗要件具備の先後」を判断基準とし、「いわば賃料債権の処分と賃貸不動産の処分の対抗として問題を把握」するとしてきた¹³⁾。

このような判例の枠組みに対しては、評価が分かれている。判例を支持する多数説は「賃料債権の処分の効力」を尊重するのに対して、少数説は、「不動産所有権の移転」を重視しているのである。

(1) 多数説からの帰結

将来債権の譲渡と賃貸不動産の取得者との関係について、多数説は、不動産賃料の処分である将来債権の譲渡と、賃貸不動産の所有権取得者の両者の関係について、対抗要件間の先後又は、債権の処分の効果発生時と不動産に関する対抗要件具備の先後を判断基準とし、賃料債権の処分と賃貸不動産の処分の対抗として問題を把握している。したがって、多数説では、賃料債権の譲受人が将来債権譲渡の対抗要件を備えた後に、賃貸

不動産の所有権を譲り受けた者は、譲渡された債権を取得することはできないとして、賃料債権の包括的譲渡に第三者効を認めることとなる。

(2) 判例への反対説（少数説）

しかし、判例の考え方に対しては、いくつかの異論（少数説）も述べられている。それらは、ドイツ法をモデルとして、将来の賃料債権は原則として賃料不動産の所有権の内容を構成するので、所有権から独立したものは考えないという根幹の部分で共通しており、この観点から、判例・多数説への批判として挙げられている諸点は、次の4種類に分類できる¹⁴⁾。

(a) 原理的な批判

まず、①賃料は、賃貸不動産の使用収益の対価で、所有者が使用収益権を放棄することの対価であるから、不動産の所有権が帰属している主体に賃料債権が帰属すべきものであるという。継続的給付を目的とする債権が差し押さえられても、債権を発生させる基礎となる法律関係を消滅・変更することは妨げられないため、賃貸不動産が譲渡されて将来の賃料債権ともども、債務者の責任財産から逸出してしまうと、差押えの効力は失われるとして、執行法の観点から①を補強する見解¹⁵⁾もある。

また、②発生未確定な将来の賃料債権の譲受人や差押債権者が、賃料不動産の交換価値を事実上把握するというのは奇妙であるという指摘もある¹⁶⁾。

(b) 法技術的な論理からの批判

さらに、③賃料債権の差押え時点で債務名義を有しない債権者も、その後に債務名義を取得することで、以降発生する賃料債権について、二重差押え（民執149条）や、配当要求（民執154条）により配当を受けられるため、差押え後に設定された抵当権に基づく物上代位を一切否定するのは、均衡に欠けるとい¹⁷⁾。

そして、④抵当権設定登記を差押えの処分禁止効に触れる処分だと解すると、物上代位の差押え前までは、抵当不動産所有者が賃料を自由に収受できることの説明ができないとする¹⁸⁾。

その上、⑤抵当権設定後に締結した賃貸借契約の賃料債権に対しては、経済的観点から物上代位を肯定すべきであるのに、抵当権設定登記の処分行為性を強調すると、かつて「抵当権と従物」の議論でみられたように、物上代位が否定されかねないという意見もある。

(c) 利益衡量

なお、⑥賃料の差押えや処分を抵当権者や所有権者が調査するのは困難で、取引の観点からも疑問がある¹⁹⁾。また、⑦賃料債権の包括的譲受人や包括的差押債権者の多くは、無担保で貸付をしている金融業者であり、抵当権者の債権回収妨害目的で登場した架空の債権者であることもある²⁰⁾。

(d) 派生的な弊害

判例のように、先行する賃料債権の処分によってその後に譲渡・設定された賃貸不動産所有権や抵当権が拘束されるとすると、⑧賃貸不動産自体の処分権までが事実上奪われ、⑨買受人が現れなくなって、競売手続や任意売却が頓挫し、抵当権者が莫大な損害を被りかねず、⑩賃貸ビルの担保評価は厳しくなり、賃貸ビル所有者の資金繰りをかえって悪化させるという弊害も指摘されている。

(3) 少数説の問題意識

判例に対する反対説は、不動産の賃料債権の処分は、単なる債権の処分と異なり、不動産所有権の移転との問題が絡んでいることを問題としている。この点について、第2節冒頭で示した設例の当事者関係に沿って、さらに、将来債権の譲渡による賃料債権の処分がなされた場合のそれぞれの利益状況を考えてみよう。

(a) 甲ビルの原所有者

甲ビルの原所有者Aは、将来債権の譲渡により、賃貸人であるが将来の賃料債権を失い、所有者であるが使用・収益が禁じられる。一方で、Aによる賃貸不動産を利用した資金調達の方法を考えると、甲ビルの売却や抵当権の設定によっても資金調達できるが、不動産を手放したくない場合もあるし、抵当権設定の場合に、不動産の財産的価値と同等の資金しか借りられないという問題もある。他方、将来債権譲渡により、Aが賃料債権を取得できなくなるとしても、Aには新たな資金調達の方法が得られるというメリットがある。不動産所有権と発生する賃料債権収受権が分離してしまうとしても、資金調達の方法の簡易性の観点からは許容されるであろうし、Aが所有権（処分権）により自分の裁量で将来の賃料債権を処分したに過ぎないとも考えられよう。

しかし、問題は多数説を採用した場合にAに生じる弊害である。多数説では、Aが甲ビルをCに売却し、Cが所有者登記を備えたとしても、先行する債権の譲受人Bの対抗要件具備によって、Bが発生した将来債権を取得するので、Cは取得した賃貸不動産から収益を得ることができない。Cのリスクを考えると、不動産売買において、賃貸

不動産の買受人が現れず、競売手続や任意売却が頓挫することが予測される。さらに、将来の賃料債権の処分後に抵当権設定をして資金を調達しようとする場合、賃貸不動産の担保評価は厳しくなり、賃貸不動産所有者の資金繰りをかえって悪化させることになる。結局、Aは将来の賃料債権を処分しただけであるにもかかわらず、賃貸不動産自体の処分権までが事実上奪われ、他方で、Bは甲ビルの収益価値を取得したことにより、事実上、残存価値をも侵食しうる可能性を持つことになる。これは、暴利行為ないし過剰担保の問題ともなりうるし、また、賃貸不動産の流通の阻害という社会的な不利益も問題となるであろう²¹⁾。

(b) 賃借人

甲ビルの賃借人Sにとって多数説は、判例上賃料前払いの効力が認められる点では好都合であるが、他方で、二重払いの危険、過誤弁済による契約解除の危険、これらを回避するため継続的に供託を強いられるといった事態の生じるリスクが避けられない。多数説では、発生した賃料債権はBに帰属し、SはBに賃料を払う義務がある。しかし、賃料債権の譲渡担保の場合に、債権譲渡の通知と同時に、賃貸人に引き続いて代理受領をさせる旨の通知が届いていることとの関係で、賃貸不動産の所有者の変更があった場合に、弁済先が一概にはわからないし、担保権が実行されているのか否かはSにはわかり得ない。

(c) 将来債権の譲受人

将来債権の譲受人Bにとって、多数説は望ましいところである。しかし、少数説が指摘するように、賃料債権の包括的譲受人や包括的差押債権者の多くは、抵当権設定をしない、無担保で貸付をしている金融業者であることから、許害的な賃料債権の処分の誘因となりうる。

(d) 賃貸不動産の取得者

賃貸不動産の取得者Cは、多数説によれば、賃料債権を取得できないため、賃貸不動産を買い受けようとする者に事前調査の重い負担を課すことになる。しかし、賃料の事前処分についてCが調査をするのは困難である。現行法上、賃料の前払いについては、民法605条による賃貸借の登記がなされる場合には、前払いの登記がなければ新所有者に対抗できないため、登記簿を見ればよいが、これ以外の場合（債権譲渡等の場合、賃借権の対抗力が605条以外によって認められる場合）はどうか。債権譲渡の場合、Cは債務者たる賃借人に問い合わせる必要があるが、賃借人には回答義務が課されていない。これは、賃料債権の場合には、当該債権の存否・帰属のみならず、賃貸不動産自体の問題でもあるため、影響が大きいであろう²²⁾。多数説のように、賃料債権の包括的譲渡の

第三者効を認めることは、不動産について登記上の公示のない負担、すなわち、賃貸借としての外観と対抗力を持つ使用貸借を新所有者に引き受けさせることとなる²³⁾。このことを、債権譲渡の不完全な公示制度で代替できるのか。Cは、債権譲渡登記も調査しなければならず、このような負担は、特に賃借人が多数いる賃貸用ビルの場合、非常に大きいものとなる。

多数説は、この問題に対して、賃貸不動産の譲受人が譲渡人の担保責任を追及できるとして反論²⁴⁾するが、このような問題が生じる場合に、Aは無資力であることが多いであろうから、リスクに備えたCの事前調査の負担はかなり大きく、賃貸不動産の流通を阻害することになる。

3. 小 括

以上のようにして、多数説を採ると、この問題の結論は至って簡潔であるが、賃貸不動産の賃借人・譲受人の負担は増大し、不動産流通を阻害することは明白である。一方で、少数説にも難点がある。多数説と反対に、賃料債権の包括的譲渡の第三者効を制限するとした場合に、その制限の根拠は何か、制限する場合の条件や場面はいかなる場合かがはっきりしないのである。この問題については、民法（債権関係）改正の法制審議会において議論がなされた。

II 債権法改正における将来債権譲渡

1. 将来債権の譲渡性に関してなされた改正提案

民法改正の審議においては、前掲最高裁平成11年1月29日判決を踏まえて、将来債権の譲渡の有効性に関して、その効力の限界に関する議論があることに留意しつつも、将来債権の譲渡が原則として有効であり、判例上、債権譲渡の対抗要件の方法により第三者対抗要件を具備することができるとされており²⁵⁾、学説上も異論がないことから、譲渡性を肯定する提案があった²⁶⁾。

2. 将来債権譲渡の効力の限界

(1) 提起された問題

他方、将来債権譲渡の効力については、公序良俗の観点からの限界の他、譲渡人の地位の変動に伴う限界があるという考え方が示されていた²⁷⁾。将来債権が譲渡された場合に、債権発生時点において、譲渡人が債権発生基礎となる契約の当事者であるとは限らないことに由来する将来債権譲渡特有の問題である²⁸⁾。これは、将来債権譲渡の効力は、譲渡人の処分権の範囲内でのみ生じるものであるところ、将来債権の譲渡後に、当該将来債権を発生させる譲渡人の地位に変動があった場合には、地位の変動後に発生する債権について譲渡人の処分権が及ばないという意味で、将来債権譲渡の効力に限界があるのではないかというものであった²⁹⁾。

このような将来債権の譲渡の限界という問題は、特に、債権譲渡特例法により債務者不特定の将来債権譲渡についても、第三者対抗要件を具備することが可能となったことによって顕在化し、様々な局面において、議論がなされている。例えば、建物の所有者甲が、建物のA号室を不特定多数人の賃借人に賃貸することにより将来発生する賃料債権を譲受人乙に譲渡し、債権譲渡特例法に基づく登記により第三者対抗要件を具備した後、甲が、当該建物の所有権を丙に譲渡した場合において、A号室から発生する賃料債権が乙と丙のいずれに帰属するかという問題である³⁰⁾。

(2) 提示された諸見解

これが問題となったのは、①売掛債権の譲渡後に事業譲渡等によって事業が譲渡された場合における同一事業から発生する売掛債権の帰属、②不動産の賃料債権の譲渡後に賃借人が不動産を譲渡した場合における当該不動産から発生する賃料債権の帰属、③将来債権を含む債権の譲渡後に倒産手続が開始された場合における管財人または再生債務者（以下「管財人等」という）の下で発生する債権の帰属についてであった³¹⁾。

以下では、本稿の検討対象である②場面³²⁾について法制審議会において提示された見解を検討する。

(a) 債権譲受人帰属説

これは、賃料債権の譲受人は、将来債権譲渡の効力を新賃貸人に対抗でき、将来債権譲渡の対象となった賃料債権は、すべて賃料債権の譲受人に帰属するとする説であ

る³³⁾。

この説によれば、譲渡人が譲受人に譲渡したのは、不動産から生み出される賃料債権であるところ、譲渡人は、その譲渡の段階では、将来分まで建物の収益価値を把握しているため、建物の譲受人は、収益部分の失われた建物を譲り受けたこととなる。判例・多数説の帰結であり、賃料債権の包括的譲渡に第三者効を認める。

(b) 債権譲受人一部帰属説

賃料債権の譲渡人である旧賃貸人が締結した賃貸借契約に基づき発生した賃料債権は、賃料債権の譲受人に帰属し、建物の譲受人である新賃貸人が新たに締結した賃貸借契約に基づき発生した賃料債権は、新賃貸人に帰属するとする説である³⁴⁾。

この説によれば、賃料債権は契約から発生するものであるところ、建物の譲受人が新たに締結した賃貸借契約に基づき発生する賃料債権については、譲渡人の処分権が及んでいなかったため、新しい賃貸借契約に基づき発生する賃料債権について、将来債権譲渡の効力を対抗することはできないこととなる。

(c) 不動産譲受人帰属説

賃料債権の譲受人は、将来債権譲渡の効力を新賃貸人に対抗できず、不動産の譲渡後に発生する賃料債権は、すべて新賃貸人に帰属するとする説である³⁵⁾。

この説は、賃料債権は賃貸不動産の法定果実に過ぎないことから、弁済期未到来の賃料債権の譲渡は、賃貸不動産の物権的処分に対抗し得ないことや、譲渡人は、建物の譲受人の下で発生する賃料債権の処分権を有しないことを根拠としている。

(3) 各見解対立の原因

将来債権譲渡の効力の及ぶ範囲に関しては、上記債権譲受人帰属説が有力に主張されており、この説は第1章で検討した判例を支持する多数説から導かれる。その根拠として、将来譲渡担保契約が締結された場合には、債権譲渡の効果の発生を留保していない限り、譲渡担保の目的債権は譲渡担保権者に確定的に譲渡され、債権が将来発生すれば、譲渡担保権者が発生債権を担保の目的で当然に取得すると判示した最判平成19年2月15日民集61巻1号243頁が挙げられている。債権譲受人帰属説は、この判例との整合性から、譲渡人は、譲渡の対象である将来債権の「すべて」について処分権を有していると見るべきであり、したがって、譲渡人の地位の変動によっては将来債権譲渡による処分の効力に影響がないと主張している。債権譲受人帰属説では、債権譲受人が債権を取得するための「将来債権譲渡の基礎となる処分権」は、債権を発生させる財産の所有（例えば、不動産賃料債権の譲渡については、当該不動産の所有）に基づくものであり、

処分権の範囲に制限はないと説明する。

これに対立するのが、不動産譲受人帰属説である。この見解は、「将来債権譲渡の基礎となる処分権」は、債権を発生させる契約上の地位に基づくものであるとした上で、譲渡人以外の第三者の下で発生する将来債権については、譲渡人に処分権がないから、譲渡人による譲渡の効力が及ばない、処分権の範囲には制限があると説明する³⁶⁾。そして、前掲最高裁平成19年2月15日判決との整合性については、判示の中に「譲渡人の処分権能が及ぶ限り」という限定が当然に組み込まれているものであるから、この判決と矛盾するものではないという説明がなされている。

これら2つの見解の中間点に位置するのが、上記債権譲受人一部帰属説である。この説は、将来債権譲渡の基礎となる「処分権の範囲」がどこまで及ぶかの判断がどうしても偏ってしまう債権譲受人帰属説と不動産譲受人帰属説の中間点を探ることを狙った折衷的な説である。

つまり、各見解の対立は、将来債権譲渡がされた場合における「将来債権譲渡の基礎となる処分権」＝「譲渡人の処分権」の範囲がどこまでなのかを対立軸としているのである。

3. 法制審議会における議論

譲渡人の地位の変動に伴う将来債権譲渡の効力の限界（範囲）に関する見解の対立を踏まえ、不動産の賃貸人が将来発生する賃料債権を譲渡した後に当該不動産を譲渡した場合における将来債権譲渡の効力に関する規定を設けることの要否について、この場合の将来債権譲渡の効力は、不動産の譲受人に対抗することができない旨の規定を設けるものとする見解（甲案）と、規定を設けないものとする見解（乙案）の2つの考え方が提案された³⁷⁾。

(1) 各案の内容

将来発生する不動産賃料債権の譲渡の効力に関する特則を設けるべきか否かについては、不動産所有権の問題が絡む不動産賃料債権の譲渡の効力について制限的に考えるべきであるという少数説の指摘があり³⁸⁾、特に不動産の場合には、法定果実である不動産賃料債権を、不動産の所有権から分離して長期間にわたって譲渡することの可否という物権法上の理論的な問題も指摘されていた³⁹⁾。

そのため審議会においては、将来発生する不動産賃料債権の譲渡後に賃貸人が不動産

を譲渡した場合における賃料債権の帰属については、不動産取引に特有の問題が含まれているとして、特別の規定を設けることを検討すべきであるという意見があった⁴⁰⁾。この意見から、甲案では不動産の譲受人に対して、将来債権譲渡の効力を一切対抗できない旨の規定を設けることとし、他方で、議論状況が収束していないことに鑑みて、特別を設けないこととする乙案が提案された。

(2) 各案に対する意見

甲案に対しては、規定を設けることが相対的に困難でないことから、積極的に検討すべきとのパブリックコメントが多かった⁴¹⁾。この意見は、少数説に依拠した上で、その実質的な理由を賃貸不動産の流通における取引の安全性について、規定が設けられなかった場合に、賃貸不動産の譲受人のリスクが過大となり、不動産売買のマーケットが委縮してしまうことを理由としている。そのため甲案を採用すべきとの意見が出された⁴²⁾。最判平成10年3月24日民集52巻2号399頁⁴³⁾の結論と整合的ではないとする批判があったが、債権譲渡との関係はさらに検討される課題であるとしてとして整合性については保留すべきとの意見が示された。

また、賃料債権譲渡による資金調達の見点から、多数説を支持して将来発生する不動産賃料債権の譲渡については、その効力を不動産の譲受人に対抗することができるべきであるという意見があり⁴⁴⁾、法律上の制限等により不動産を譲渡することができない場合であっても、将来発生する賃料債権譲渡するという方法で資金調達を行うことが可能になることを狙いとしていた。

さらに、将来債権の譲渡一般ではなく、賃料債権についてのみ、その他債権と別のルールを設けることについて合理的な説明ができないとの指摘もあった⁴⁵⁾。

(3) 提案に登場しなかった不動産譲受人帰属説についての議論

上記不動産譲受人帰属説について、少数説を支持する立場⁴⁶⁾からは、「譲渡人以外の下で発生した債権について譲渡人の処分権が及ぶはずがない」との指摘や、「将来債権の譲渡は、債権が実際に発生しない段階で、不安定さを折り込んで行われるものであるから、将来債権の譲渡の効力が及ぶ範囲については限定的に考えるべきである」ことなどが主張された。

しかし、不動産譲受人帰属説では、将来発生する不動産賃料債権が差し押さえられた後に不動産が譲渡され、賃貸人の地位が移転した場合であっても、差押えの効力が不動産の譲受人の下で発生する賃料債権に及ぶとした前掲最高裁平成10年3月24日判決と

の整合性を説明することができないと指摘があった⁴⁷⁾。

さらに、本件で取り上げている不動産賃料の問題を除き、譲渡人の地位の変動が生じた場合における将来債権譲渡の効力を制限すべきであるという見解自体は、少なくともこれまでに有力に主張されてきたものではなく、その効力を制限すべき実務上の必要性などについて十分な説明がされていないとの指摘もなされた。以上の他にも、現在の将来債権譲渡による資金調達の実務は、譲渡人の地位の変動にかかわらず、譲渡人の処分権が及ぶという理解に基づき行われているとの指摘があり⁴⁸⁾、このような立場からは、将来債権譲渡の効力が過剰に制限されることによって、実務に支障が生ずることを強く懸念する意見が示された。

4. 法制審議会の結論

この議論は、法制審議会民法（債権関係）部会第3分科会第4回会議（平成24年7月10日開催）を経て、法制審議会民法（債権関係）部会第66回会議（平成25年1月15日開催）における中間試案のたたき台まで議論がなされたものの、法制審議会民法（債権関係）部会第83回会議（平成26年2月4日開催）における民法（債権関係）の改正に関する要綱案のたたき台の段階で、見解の一致を見ることができなかったため、これ以上は取り上げないこととなった。

結局、将来発生する不動産賃料債権の譲渡の効力については、第三者に対抗できる範囲について何らかの制限があった方がよいが、具体的にどのような制限をかけることが望ましいかについて、各方面からの意見や批判を検討した結果、成案には至らなかった。

このように、将来債権譲渡と賃貸不動産の処分における賃料債権の帰属については、立法による解決がなされなかったため、なおも問題が残ることとなった。

Ⅲ 包括的将来債権譲渡と賃貸不動産の処分における賃料債権の帰属

1. 「譲渡人の処分権」の範囲とは何か

法制審議会においては、上記の3つの見解が提示され、将来債権譲渡の効力の限界に関する議論の分岐点は、「譲渡人の処分権」が及ぶか否かにあることがわかった。多数説・少数説を検討しながら、あるべき「譲渡人の処分権」の範囲につき適当な解釈を見つけ

たい。

一般的な将来債権譲渡の有効性については、判例により債権が特定されている限りにおいて有効であり、例外的に公序良俗違反により無効になりうるに過ぎないとされている。このことからすると、将来債権の譲渡については、債権の譲渡人の処分権は、無制限に認められているようにもみえる。

それでは、「譲渡人の処分権」とは何を指しているのか。賃貸不動産の場合、賃貸借によって収益を上げることの対価として所有権者の使用権は奪われる。将来債権譲渡による賃料債権の処分は、所有権に包含される処分権に基づくものであるから、「譲渡人の処分権」の範囲とは、将来債権譲渡による賃貸不動産の賃料債権の処分の可能範囲を指している（以下、「譲渡人の処分権」の範囲はこの意味で用いる。）。では、将来債権譲渡による賃料債権の処分の可能範囲はどこまでなのか、法制審議会での議論をもとに考えてみたい。

2. 少数説再び

法制審議会で提示された債権譲受人帰属説は、多数説から導かれる帰結と同じで、賃料債権の包括的譲渡に第三者効を認めることとなる。その根拠は、前掲最高裁平成11年1月29日であり、この判例からは、債権の譲渡人には将来発生する債権を処分する権利が無制限に認められていると考えられるため、将来債権譲渡による賃貸不動産の賃料債権の処分の可能範囲としての「譲渡人の処分権」は、無制限であるということである。

このように、「譲渡人の処分権」の解釈において、多数説を採った場合について、第1章で検討した各当事者の利益状況に即して言えば、まず、賃貸不動産の譲渡後に、その譲受人に発生した賃料債権が一切帰属しないとすると、賃貸不動産の譲受人の調査義務は過大なものとなり、賃貸不動産取引が委縮することは大きな問題である。そのため、将来債権譲渡による賃貸不動産の賃料債権の処分の可能範囲としての「譲渡人の処分権」が、無制限であるという見解を支持することはできない。

対して、少数説は、賃料が不動産を使用収益することの対価であることから、賃料債権は賃貸不動産の所有者に帰属すべきであると主張している。つまり、不動産所有権と発生する賃料債権収受権が分離してしまうことを問題としている⁴⁹⁾。この問題意識から、多数説・少数説、それぞれの主張をさらにみていこう。

3. 多数説・少数説の主張

(1) 少数説を支持する考え

(a) 少数説による整理

少数説の考えを支持する立場は、賃貸人の地位の承継者である賃貸不動産の取得者が賃料債権を取得するメカニズムに焦点を当てて、判例との整合性を主張する⁵⁰⁾。通説によれば、賃貸不動産の譲渡により賃貸不動産の取得者は賃貸人の地位を承継し⁵¹⁾、賃貸不動産の譲渡人(旧賃貸人)は賃貸借関係から離脱する⁵²⁾。少数説を支持する立場は、通説の結論を導くためには、不動産所有権と発生する賃料債権収受権が分離しないことが前提であると指摘する。さらに、旧賃貸人から賃貸不動産の取得者に承継される賃貸人たる地位の中核をなす権利は、いわば元本債権としての将来の賃料を収受すべき債権で、支分権ともいべき将来債権の賃料債権は賃貸不動産の取得者の下で新たに発生するものであって、旧賃貸人からの承継取得にかかるものではないとも指摘する⁵³⁾。つまり、譲渡人は譲渡の対象となった債権について処分権を有していなければならないが、譲渡の対象となった将来の賃料債権は賃貸不動産の取得者が原始的に取得するものである以上、旧賃貸人による譲渡は無効となる、すなわち、「譲渡人の処分権」の範囲には限界があるという。

(b) 少数説に依拠した先例

将来債権の譲渡と競売における買受人との関係について、抵当権設定登記後に将来の賃料債権が譲渡され、その後に当該賃貸建物が競売された場合に買受人が賃借人に賃料債権を請求できるかが問題となった東京地執行処分平成4年4月22日金法1320号65頁は、所有権移転登記を得た買受人は、賃借人に対し、登記の日以降に発生する賃料の支払を請求することができるとし、前掲最判平成10年3月24日とは逆に、買受人による賃料債権の取得を認めている。その理由は、「賃料債権は賃貸人の地位から発生し、賃貸人の地位は目的物の所有権に伴う」というものであり、少数説の考え方がここに現れているといえよう。

(2) 多数説を支持する考えからの反論

これに対して、多数説を支持する松岡教授は、以下のように反論している⁵⁴⁾。

多数説の帰結である賃貸不動産の譲渡人に賃料債権が帰属することについて、他人物の賃貸借契約も有効であり、賃借人は現実に使用・収益ができている限り、賃貸人から

の賃料請求を拒めないしことから、所有権の帰属が変更されただけでは、基礎となる法律関係である賃貸借契約には影響がないことを指摘する。つまり、賃貸借契約から離脱したはずの旧賃貸人に賃料債権が帰属するように見えるのは、賃貸不動産の譲受人が、対抗力を有する賃料債権の事前処分によって制約された所有権を取得した結果であるというのである。また、抵当権設定にせよ所有権譲渡にせよ、賃料債権の差押債権者や債権譲受人との間で、まさしく相争う関係に立つとみることもできるから、これを両立しえない権利の処分の優劣を争う一種の対抗要件の問題と理解するには理由があるという。

さらに、少数説が指摘している前掲東京地執行処分平成4年4月22日について、抵当権設定が賃料債権譲渡より先行している事案に関するもので、抵当権設定が賃料債権譲渡より遅れる場合には、抵当権者は譲渡された賃料債権分については価値を把握していないことから、この場合にも、買受人が譲渡された分の賃料債権をも取得することになれば、逆に、債権譲受人を犠牲にして抵当権者や買受人が期待した以上の価値を把握する結果となり、不当であるという。

4. あるべき解決策

ここで、債権法改正の審議会においても、解決をみなかった「包括的将来債権譲渡と賃貸不動産の処分における賃料債権の帰属」について、その結論を分ける「譲渡人の処分権」の範囲をどのように解するべきかを考えてみよう。

(1) 多数説への批判

まず、判例を支持する多数説では、「譲渡人の処分権」を無制限に認めることによって、賃貸不動産の譲受人にリスクが集中してしまうことが一番の問題点である。さらに、「譲渡人の処分権」を無制限に認めてしまうと、少数説が指摘しているように、賃貸不動産それ自体の処分権までが事実上奪われることとなり、物権法定主義の観点からも問題があるだろう。

(2) 少数説採用の検討

少数説は、「譲渡人の処分権」を賃貸不動産の所有権と結び付けているため、賃貸不動産の所有権の移転してしまうと、賃貸不動産の旧所有者による譲渡は無効と解さざるをえないが、買受人の事前調査の範囲は今までと変わるところがなく、リスクが買受人

に集中することは避けられるとともに、不動産の所有と収受の分離という結果も回避できる。しかし、賃貸不動産の買受人の登場によって、賃料債権の譲渡の効力がすべて失われると解すると、先に賃貸不動産の賃料債権を譲り受け、対抗要件まで備えた債権の譲受人の利益が大きく害されることとなることは明白である。

(3) 債権譲受人一部帰属説の検討

(a) 債権譲受人一部帰属説の利点・欠点

債権譲受人一部帰属説は、賃料債権は契約から発生するものであるところ、建物の譲受人が新たに締結した賃貸借契約に基づき発生する賃料債権については、譲渡人の処分権が及んでいなかったことを理由として、新しい賃貸借契約に基づき発生する賃料債権について、将来債権譲渡の効力を対抗することはできないと理論づける。この立場について、同様の解釈を採るものも見られた⁵⁵⁾。

この立場では、「譲渡人の処分権」の範囲を、旧賃貸人が締結した賃貸借契約に限定することによって、包括的な賃料債権の譲渡が行われた場合における、賃貸不動産の取得者の所有権に基づく収益権を保護し、一方で、先行して賃料債権を包括的に譲り受けた譲受人の債権回収の手段を保護することができる。この説によれば、賃貸不動産の取得者は、事前の調査において、包括的な賃料債権の譲渡がなされていたとしても、賃貸不動産の譲渡人からの情報提供や賃貸借契約の個数によって、賃貸借の取得者が回収できる賃料債権の量を知ることができると考えられるため⁵⁶⁾、不動産取引が委縮する可能性は低くなると思われる。

しかし、この説によっても、少数説が指摘する、不動産の所有と収受の分離という結果を生じてしまうことになるため、法律関係が複雑化し、賃借人が二重払い等の危険を孕むという問題は解決しない。

また、「譲渡人の処分権」の範囲につき、旧賃貸人が締結した賃貸借契約に限定されることについての論理的な説明はされていない。

(b) 債権譲受人一部帰属説と通説（状態債務説）との整合性

賃貸人の地位の移転により、賃貸不動産の譲受人は従前からの不動産賃貸借契約について賃貸人としての契約上の地位を承継すると解されており⁵⁷⁾、民法改正において、605条の2として明文化された。債権譲受人一部帰属説では、賃貸不動産の譲受人は、旧賃貸人が締結した賃貸借契約に基づき発生した賃料債権の収受ができないにも関わらず、賃借人に対して不動産の使用収益をさせる義務を負う。この契約上の地位の移転について、その移転内容の範囲については、議論が分かれているところではあるが⁵⁸⁾、通

説（状態債務説）との整合性を検討しなければならない。

(c) 債権譲受人一部帰属説における「賃貸人の地位の移転」と「譲渡人の処分権」

債権譲受人一部帰属説において、賃貸不動産の譲受人が承継した「賃貸人としての契約上の地位」の内容について考える。賃貸不動産の譲渡人は、賃料債権の将来債権譲渡により「旧所有者が締結した賃貸借契約に基づく賃料債権の収受権を有しないという契約上の地位」⁵⁹⁾にある。他方で、「新賃貸人が新たに締結した賃貸借契約に基づき発生した賃料債権は、新賃貸人に帰属する」という結論を導くためには、賃貸不動産の譲受人が承継した地位の内容は、「旧賃貸人が締結した賃貸借契約に基づき発生した賃料債権については、賃料債権の譲受人賃料債権の収受権を有しないが、これ以外の賃貸借契約については賃料債権の収受権を有するという契約上の地位」でなければならない。しかしながら、「賃貸不動産の譲受人が従前からの不動産賃貸借契約について賃貸人としての契約上の地位」をそのまま承継するという通説からすれば、賃貸不動産の譲受人は、「賃料債権の譲渡によって、賃料債権を一定期間収受できないという地位」を承継することになるはずであり、債権譲受人一部帰属説における契約上の地位の説明は、通説とは異なると言わざるをえない。

また、債権譲受人一部帰属説において賃貸不動産の譲受人が「旧所有者が締結した賃貸借契約に基づく賃料債権の収受権を有しないという契約上の地位」を承継すると解する場合に、賃貸不動産の譲渡人・譲受人間でどのような内容・範囲の将来債権譲渡がなされたのかという点を審査しなければならないのではないか。つまり、賃貸不動産の譲渡人・譲受人間の賃料債権譲渡契約において、「現在締結されている賃貸借契約に基づく将来の賃料債権の譲渡である」等と明示がある場合であれば、債権譲受人一部帰属説の説明する契約上の地位が移転していると考えられる余地があるだろう。しかしながら、賃料債権の譲渡が資金調達目的として利用されることに鑑みると、上記のような限定的な譲渡の明示を行うことは想定されていないであろうし、賃料債権の譲受人としては、債権額が満つるまでの間、賃貸不動産から生じる賃料債権から債権回収できることを予定しているのが当然である。結局、「旧所有者が締結した賃貸借契約に基づく賃料債権の収受権を有しないという契約上の地位」を承継とした場合に、通説との整合性の観点からは、賃貸不動産の譲渡人・譲受人間の賃料債権譲渡契約において、そのような限定がされている場合でなければ、説明することができないだろう。そうすると、「譲渡人の処分権」の及ぶ範囲については、賃貸不動産の譲渡人・譲受人間の賃料債権譲渡契約の内容から決せられることになりかねず、この解釈に依った場合、賃料債権譲渡契約において限定的な明示を行う賃料債権の譲受人はいないはずである。

このように、債権譲受人一部帰属説では、「賃貸人の地位の移転」について通説とは異なる考え方でなければ結論を導けないとともに、「譲渡人の処分権」の及ぶ範囲を旧賃貸借契約に限定することの説明も困難であるとともに、将来債権譲渡と賃貸不動産の処分における賃料債権の帰属という問題を画一的には処理できない。

(d) あるべき解決策の採用基準

「譲渡人の処分権」の範囲を決めるに際して、折衷的な債権譲受人一部帰属説を採用できない以上、多数説・少数説を採用した場合のリスクの観点から、その範囲の妥当性を決せざるを得ないを考える。以下では、各説を採用した場合のリスクと対応を検討し、賃貸不動産から発生する賃料債権の取得について誰がリスクを負うべきなのかを検討する。

(e) 各説採用の場合に生じるリスク

不動産譲受人帰属説を採用した場合に、賃貸不動産の譲渡によって、将来債権譲渡の効力が失われる、あるいは将来債権譲渡の効果が一旦リセット⁶⁰⁾されることとなると考える。そうすると、賃料債権の譲渡人である賃貸不動産の所有者が、賃貸不動産の譲渡を行うことによって、簡単に将来債権譲渡の効力を免れることができることとなるため、賃料債権の譲受人には、賃貸不動産の譲渡という自らが関与することのない手続により、債権回収ができなくなるというリスクが伴う。

他方で、債権譲受人帰属説を採用した場合、将来債権譲渡が行われているかの公示制度が不十分である現行法下において、先述のとおり、賃貸不動産の譲受人にリスクが集中してしまう。

(f) リスクへの対応から考える各説の検討

賃貸不動産を用いて資金調達を行う場合に、最も一般的なのは、銀行等への担保提供による資金調達の方法だが、この場合、賃貸不動産の担保価値に応じた限りでの資金調達となり、例えば、築年数の進んだ賃貸不動産の修繕工事の費用を捻出したい場合に、担保提供による方法では、目的が達せられない可能性がある。対して、将来債権譲渡を用いて資金調達を行う場合には、賃貸不動産であり続ける限りは賃料債権という固定の金銭債権の取得が見込まれ、修繕工事を行うのであれば継続的な賃料債権の取得が確実であるといえる。賃料債権の将来債権譲渡を行う方法は、簡易な方法での資金調達の実現であり、賃貸不動産の所有者にとっても、融資をする金融機関等の側にとってもメリットがある。

しかし、賃貸不動産自体の担保価値には見合わない資金を提供することとなる賃料債権の譲受人金融機関等においては、もともと金融機関等ではコントロールのできない賃

貸借契約の終了、賃貸不動産自体の自然災害等による使用収益不可能となることに伴う賃料債権回収不能となるリスクが存する。賃料債権の将来債権譲渡による資金調達を行う場合に、資金提供を行う金融機関等においては、当然、賃貸不動産の調査、賃料等の調査を行うはずであり、融資側のリスクについては、融資の段階で計算が可能であるとともに、上記リスクに備えて、担保設定をする、連帯保証契約を行う等の事前対策が可能であると言える。

また、不動産譲受人帰属説を採用した場合には、将来債権譲渡契約の際に、賃貸不動産の譲渡が行われるリスクに備えて、賃貸不動産の処分に関する情報提供の義務付けや義務に違反した場合の違約金の定め等を行うことも可能である。

他方で、債権譲受人帰属説を採用した場合、資金提供を行う金融機関等においては、賃料債権の将来債権譲渡についての対抗要件を具備さえしていれば、賃貸不動産の譲渡についてのリスクは負わず、賃料が発生する限り、債権を回収できる。その一方で、賃貸不動産の譲受人においては、公示制度の整備されていない中で、賃料債権の将来債権譲渡が行われていないかどうかを調査しなければならない。不完全な調査の上で、譲り受けた賃貸不動産の賃料債権が将来債権譲渡により譲渡されていた場合には賃料債権を取得できないというリスクを負った上での賃貸不動産の取得とならざるをえないことになる。そして、不動産譲受人側でのリスクへの事前対策としては、賃貸不動産の売買契約時において、将来債権譲渡のされていない不動産であることを約する書面を作成する等する他なく、事後的に賃貸不動産の譲渡人に対する責任追及をすることになる。

(g) あるべき解決策としての不動産譲受人帰属説

「譲渡人の処分権」の範囲を決めるに際して、上記リスクの観点からは、あるべき解決策としては不動産譲受人帰属説が妥当であると考えられる。

賃料債権の将来債権譲渡により資金調達を行う場合には、資金提供者は主として金融機関等であるのに対して、賃貸不動産の譲渡の場合、賃貸不動産の譲受人は、個人であることが大半であると予測される。賃料債権の将来債権譲渡によって賃料債権を収受できなかった場合の賃貸不動産の譲渡人に対する責任追及というリスクを主として個人が負うとするのは公平さを欠くであろう。

また、賃料債権の譲受人と賃貸不動産の譲受人が負うことになるリスクを比較した場合に、債権譲受人帰属説では、将来債権譲渡がされているかどうかの公示制度が不完全である現行法下においては、賃貸不動産の譲受人の負うリスクの方が過大であると言わざるを得ない。他方で、賃料債権の将来債権譲渡を受ける譲受人側は、主として金融機関等であり、事前の調査、リスク対策が十分に可能であるといえる。賃貸不動産の譲渡

については、賃料債権の譲受人は関知できるところではないことを考慮したとしても、上記情報提供等の義務を履行せず、賃貸不動産の譲渡によって将来債権譲渡の効力を免れるという行為に出た賃貸不動産の所有者に対して資金提供をしたというリスクは、事前対策が可能な資金提供を行う金融機関等の負うべきリスクというべきではないか。したがって、賃料債権の譲受人が賃貸不動産の譲渡という状況が発生した場合のリスクを負うべきであると考えられる。

以上のようにして、不動産譲受人帰属説による解釈が優れていると考える。今回の債権法改正で、この問題に対する立法的解決がなされなかったのは残念であるが、この問題の難しさを考えるとき、法制審議会の議論の末、立法による解決が見送られたことには、合理性があったようにも思われる。

5. 今後の展開

こうして、「包括的将来債権譲渡と賃貸不動産の処分における賃料債権の帰属」の問題は、賃貸不動産の流通の観点や、賃料債権の来債権譲渡を用いた資金調達の観点からは、なおも大きな問題として残されている。しかし、不動産譲受人帰属説だけでは、賃貸不動産の取得者・賃貸不動産の賃借人・賃料債権の譲受人のそれぞれが安心して取引できる状態は万全ではない。各人の利害の調整方法に関しては、賃料債権の事前処分についての公示制度の充実や、一定の条件の下に不動産賃貸人に賃料債権の存否・帰属についての照会に回答義務を負わせること、さらには、上記回答後の中間処分に対抗できるよう、不動産譲渡の際の譲受人への賃料債権譲渡の仮登記制度を創設することなどが、検討されるべきであろう⁶¹⁾。

また、将来債権譲渡の内容として、発生した債権と譲受人が取得する時期やプロセスといった法的構造については、議論の分かれているところであり⁶²⁾、次のステップとしてはこの観点から不動産譲受人帰属説の妥当性を研究していきたい。

注

- 1) 潮見佳男『プラクティス民法 債権総論〔第4版〕』468頁（信山社，2012年）。
- 2) 最判平成10年1月30日民集52巻1号1頁。
- 3) 最判平成10年3月36日民集52巻2号483頁。
- 4) 最判平成13年3月13日民集55巻2号363頁。
- 5) 最決平成12年4月14日民集54巻4号1552頁。
- 6) 最判平成14年3月28日民集56巻3号689頁。

- 7) 中田裕康「将来の不動産賃料債権の把握」民研 547 号 5 頁 (2002 年)。
- 8) 最判昭和 38 年 1 月 18 日民集 17 卷 1 号 12 頁。
- 9) 最判平成 10 年 3 月 24 日民集 52 卷 2 号 399 頁。
- 10) 孝橋宏『最判解民事篇平成 10 年度 (上)』290 頁・302 頁 (法曹会, 2001 年)。
- 11) 中田裕康『債権総論』〔第 4 版〕686 頁 (岩波書店, 2020 年) 設例参照。
- 12) 中田・前掲注 (7) 8 頁。
- 13) 松岡久和「賃料債権と賃貸不動産の関係についての一考察」西原道夫古稀記念『現代民事法学の理論 (上巻)』74 頁 (信山社, 2002 年) 以下。
- 14) 占部洋之「ドイツ法における抵当不動産の事前処分 (三)」大阪学院大学法学研究 25 卷 1 号 187 頁 (1998 年)。
- 15) 上野泰男「判批 (最判 10 年 3 月 24 日民集 52 卷 2 号 399 頁)」リマークス 18 号 139 頁 (1999 年)。
- 16) 松岡・前掲注 (13) 79 頁以下参照。
- 17) 松岡・前掲注 (13) 79 頁以下参照。
- 18) 松岡・前掲注 (13) 79 頁以下参照。
- 19) 生熊長幸「将来にわたる賃料債権の包括的差押え。譲渡と抵当権者による物上代位 (下)」金法 1609 号 28 頁 (2001 年)。
- 20) 生熊・前掲注 (19) 27 頁以下。断言はしていないが、定型的に要保護性に乏しいことを示唆する。
- 21) 中田・前掲注 (7) 9 頁。
- 22) 中田・前掲注 (7) 10 頁。
- 23) 中田・前掲注 (7) 10 頁。賃貸借のはずが、不動産登記上の公示なしに「対抗力ある使用貸借」に変じていることになる。
- 24) 田高寛貴「判批 (最判平成 10 年 3 月 26 日民集 52 卷 2 号 483 頁)」ジュリ 1149 号 125 頁 (1999 年)。
- 25) 最判平成 13 年 11 月 22 日民集 55 卷 6 号 1056 頁。
- 26) 法制審議会民法 (債権関係) 部会資料 (以下、「部会資料」と略す) 9-1・9 頁。
- 27) 部会資料 9-2・32 頁以下。
- 28) 神鳥智宏 = 佐藤喬洋「将来債権譲渡の効力について—譲渡人の地位が変動した場合に関する考察—」銀法 21 第 776 号 30 頁 (2014 年)。
- 29) 部会資料 9-2・33 頁。
- 30) 部会資料 9-2・34 頁。将来債権の譲渡後に譲渡人の地位の移転があった場合に、将来債権の譲渡の効力を第三者に対抗することができる範囲が明確でないことは、将来債権譲渡の利用を委縮させるおそれがあるとともに、将来債権の譲渡を対抗される可能性のある第三者にとっても、不測の損害を被るおそれあることから、立法により、規定を設けるのが望ましいといった考え方が示された。そのため、将来債権の譲渡後に譲渡人の地位の移転があった場合に関する条文を設けるか否かについて、検討がなされることとなった。
- 31) 部会資料 9-2・33 頁。
- 32) 部会資料 9-2・33 頁以下, 中田・前掲注 (7) 3 頁以下, 角紀代恵「賃料債権の事前処分と賃貸不動産の取得者」曹時 59 卷 7 号 2139 頁以下 (2007 年)。
- 33) 部会資料 9-2・33 頁以下。
- 34) 部会資料 9-2・33 頁以下。
- 35) 部会資料 9-2・33 頁以下。
- 36) 部会資料 37・57 頁以下。
- 37) 部会資料 37・56 頁以下。
- 38) 部会資料 37・59 頁以下。
- 39) 中田・前掲注 (7) 11 頁以下。
- 40) 部会資料 37・57 頁以下。

- 41) 部会資料 33-3・143 頁。
- 42) 法制審議会民法（債権関係）部会第 45 回会議議事録 57 頁〔岡正晶委員発言〕。
- 43) 4 名の賃借人に対する賃料債権が差押えられ、その約 1 年 10 か月後に建物が譲渡された事案。最高裁は「自己の所有建物を他に賃貸している者が第三者に右建物を譲渡した場合には、特段の事情のない限り、賃貸人の地位もこれに伴って右第三者に移転するが（最高裁昭和三五年（オ）第五九六号同三九年八月二八日第二小法廷判決・民集一八巻七号一三五四頁参照）、建物所有の債権者が賃料債権を差し押さえ、その効力が発生した後に、右所有者が建物を他に譲渡し賃貸人の地位が譲受人に移転した場合には、右譲受人は、建物の賃料債権を取得したことを差押債権に対抗することができないと解すべきである。ただし、建物の所有者を債務者とする賃料債権の差押えにより右所有者の建物自体の処分は妨げられないけれども、右差押えの効力は、差押債権者の債権及び執行費用の額を限度として、建物所有者が将来収受すべき賃料に及んでいるから（民事執行法一五一条）、右建物を譲渡する行為は、賃料債権の帰属の変更を伴う限りにおいて、将来における賃料債権の処分を禁止する差押えの効力に抵触するというべきだからである。」と述べ、差押えの効力が、賃貸人の地位の移転があった場合にも及ぶとした。
- 44) 部会資料 33-3・133 頁以下。
- 45) 法制審議会民法（債権関係）部会第 45 回会議議事録 55 頁〔深山雅也幹事発言〕。
- 46) 部会資料 37・59 頁以下。
- 47) 部会資料 37・59 頁以下。
- 48) 部会資料 33-3・130 頁以下。
- 49) 松岡・前掲注 (13) 90 頁。
- 50) 角・前掲注 (32) 2146 頁以下。
- 51) 大判大正 10 年 5 月 30 日民録 27 輯 1013 頁等。
- 52) 大判大正 10 年 5 月 30 日前掲注 (51)、我妻榮『債権各論中巻一（民法講義 V2）』452 頁, 500 頁, 518 頁（岩波書店, 1974 年）。
- 53) 角・前掲注 (32) 2147 頁。
- 54) 松岡・前掲注 (13) 90 頁以下。
- 55) 潮見・前掲注 (1) 469 頁, 中田・前掲注 (7) 560 頁以下, 中田・前掲注 (11) 686 頁, 角・前掲注 (32) 2150 頁, 奥田昌道＝佐々木茂美『新版債権総論 下巻』911 頁（判例タイムズ社, 2022 年）、深山雅也「譲渡人の地位の変動に伴う将来債権譲渡の効力の限界」田原睦夫古稀記念『現代民法の実務と理論（上巻）』255 頁以下（金融財政事情研究会, 2013 年）、山口明「将来債権譲渡の効果が及ぶ範囲について」近江幸治古稀記念『社会の発展と民法学（下巻）』126 頁（成文堂, 2019 年）。
- 56) 同趣旨のものとして奥田＝佐々木・前掲注 (55) 910 頁。
- 57) 最判昭和 39 年 8 月 28 日民集 18 巻 7 号 1354 頁。
- 58) 鎌田薫ほか「座談会・不動産賃料債権の帰属(1)（不動産法セミナー第 26 回）」ジュリ 1345 号（2007 年）53～59 頁。
- 59) 同趣旨のものとして、田中・前掲注 (11) 686 頁, 奥田＝佐々木・前掲注 (55) 911 頁。
- 60) 部会資料 71-4・141 頁。
- 61) 中田・前掲注 (7) 12 頁, 片山直也「フランスにおける詐害的な賃料債権譲渡に対する法規制の変遷(1)」法学研究 75 巻 7 号 9 頁（2002 年）。
- 62) 中田・前掲注 (11) 688 頁以下, 白石大「将来債権譲渡の法的構造の解明に向けて（上）」法律時報 89 巻 3 号 104 頁以下。