

賃貸動産の譲渡と対抗要件

國 府 新 助

I はじめに

Bに自己所有動産を賃貸している所有者Aが、その動産を譲受人Cに譲渡した場合に、CからBに対し賃貸動産の返還請求をするには、AからCに対して指図による引渡（184条）がなされていることが必要か。換言すれば新所有者であるCとBとの関係は対抗問題となるのか。

この問題は、寄託中の動産をその所有者が譲受人に譲渡する場合にも生ずるが、それは別稿において論じたので⁽¹⁾、ここでは賃貸借の場合に限り、判例・学説を概観したうえで、若干の検討をしてみたいと思う。

II 判例の立場

1. 大判大4・2・2民録21輯61頁

〔事案〕

ある動産が、訴外Aから Y_1 、 Y_1 から Y_2 へと譲渡され、それを Y_3 等が賃借した。一方Aは本件物件をさらにX（上告人、被控訴人、原告）にも譲渡したが引渡は行なわれなかった。XからY等（ Y_1 ・ Y_2 ・ Y_3 等はいずれも被上告人、控訴人、被告）に対して該動産の引渡請求がなされた事案である。

第二審は、AがXに本訴物件を売却した事実は認めたが引渡の事実はなかったから、Xは該動産の所有権取得をもってY等に対抗できないとしてXを敗訴させた。Xはこれを不服として上告した。

〔判 旨〕

「被上告人Y₁及Y₂ハ其所持スル係争動産ノ所有者ナリト主張シ其他ノY₃ハ其所持スル係争動産ノ賃借人ナリト主張スルモノナレハ各所持スル動産ノ占有者トシテ民法第百七十八条ニ所謂第三者ニ該当シXカ係争動産ノ譲受ヲ以テ之ニ對抗センニハ前主ヨリ其引渡ヲ受ケシ事実アルヲ要ス然ルニ其事実ナカリシコトハ原判決ノ確定シタル所ナレハXハ係争動産ノ所有者トシテY等ニ対シ之カ引渡ヲ請求スルヲ得サルヤ論ヲ埃タス原裁判所ハAカ被上告人Y₁ニ係争動産ヲ譲渡シタルノ事実ヲ認メタレトモ斯ル事実ハ之ヲ確定セサルモY等ヲ以テ各自所持スル係争動産ノ占有者ナリト為スヲ妨ケサレハ其確定ヲ待タスシテXノ請求ヲ排斥スル理由ハ既ニ備ハレリト謂フ可シ然レハ原裁判所カ当事者ノ主張セサル如上事実ヲ認メタリトスルモXノ請求ヲ排斥シタルハ結局正当ナルヲ以テ原判決ヲ破毀スルノ理由ト為スニ足ラス」

この判決で大審院は、Xが本件動産の所有者としてY等にその所有権を主張するためには、Xの前主よりその引渡を受ける必要があるとし、そのような事実のなかったXは、Y等に対抗しえない、即ちここでY₃は本訴動産の賃借人であるが、所持する係争動産の占有者であるとするのを妨げないから、引渡を受けていないXはY₃にその所有権をもって対抗し得ないとした⁽²⁾。

2. 大判大8・10・16民録25輯1825頁

〔事 案〕

訴外Aは自己所有動産を訴外Cに賃貸したが、CはAの承諾を得ることなく、本件動産をY（被上告人、控訴人、被告）に転貸した。その後、該物件は、AからB、BからX（上告人、被控訴人、原告）へと譲渡されたが、その際B・X間では民法184条にいう指図による引渡はなされなかった。XからYに対し、該動産の引渡請求がなされた事案である。

第二審は、Yが本件動産譲渡に関し民法178条にいう所謂第三者であると認定してXを敗訴させた。そこでXは、C・Y間の転貸借はCがAの承諾を得ずしてなされたものであるから、CとYとの転貸借は無効である、従ってYは民

法178条にいう法律上正当なる利害関係を有する者に該当しないから、Xが対抗要件を備えていなくても、Yに所有権に基づく返還請求ができるにかかわらず、第二審はC・Y間の転貸借がAの承諾を得た有効なものであるかどうかについて判断をしなかったのは違法である、として上告した。

〔判 旨〕

「CカAノ承諾ヲ得スシテ貸借物件ヲ他人ニ転貸スルモ其行為ハ当然無効ニアラスシテ唯契約解除ノ原因タルニ止マルモノナルコトハ本院判例ノ示ス所ナレハ原審ノ認ムル本件転貸カ賃貸人Aノ承諾ヲ得サリシモノト仮定スルモ転借人タルYノ係争物件ノ占有ヲ不法ナリト謂フヲ得ス從テ該物件ヲ所有者ヨリ買得シタルXニ於テ現ニ引渡ヲ受ケタルモノニ非サル以上ハ其所有権取得ヲ以テYニ対抗スル能ハサルヤ勿論ナリト謂フヘクYハXニ係争物件ノ引渡ナカリシコトヲ主張スルニ付キ正当ナル法律上ノ利益関係ヲ有スル者ト謂ハサルヘカラス然ラハ原審カYニ於テAノ承諾ヲ得テ転貸ヲ為シタルモノナリヤ否ヤノ点ニ関シ判示スル所ナカリシトテ原判決ヲ目シテ所論ノ不法アリト為スヲ得サルヲ以テ本論旨ハ理由ナシ」

大審院は、賃借人が賃貸人の承諾を得ないでなした転貸借は当然無効ではなく、契約解除の原因となるに止まるとし、本件係争物件に対するYの占有を不法占有ではないとした。そしてXにおいて現に（動産の）引渡を受けていない以上その所有権取得をもってYに対抗できないのは勿論で、YはXに係争物件の引渡がないことにつき正当な法律上の利益関係（利害関係と解すべきか）を有する者といえるとした。

Ⅲ 学説の概観

1. 通説

この説は、動産の譲受人Cがその賃借人Bにその動産の引渡請求をする場合、Cが譲渡人Aから指図による引渡（184条）を受けていないと、Bに対し自己が新所有者であることを主張しえないとする。その理由は、賃借人は賃借物を

誰に返還すべきかにつき重大な利害関係を有するからであるとしている⁽³⁾。

2. 少数説

判例の立場と異なり、本問題を対抗問題ではないとして引渡を不要とするもので、代表的な説は以下の通りである。

(1) 舟橋説

A所有の動産をBが賃借している間に、その動産がAからCに譲渡された場合に、BはCの引渡欠缺を主張しうる第三者には該当しないとする。その理由は次のように説明されている。即ち、一般に、動産の賃借人は、物権化された不動産賃借権や船舶賃借権（商703条）の場合と異なり、単なる債権者であって、所有権譲受人と物的支配を相争うという関係にはなく、従って、C・B間には対抗問題を生じる余地がない。このことは、その後にはA・C間に引渡（指図による占有移転）がなされれば、Bの賃借権が覆滅される（売買は賃貸借を破る）ことからも知りうるであろう。ただ、Bが賃料を何びとに支払うべきか、また、解約を何びとから受け、もしくは何びとに対し申し入れるべきか、何びとに賃借物を返還すべきか、などという問題につき、BはA・C間に公示方法たる引渡のなされることにつき利益を持つわけであるけれども、これらの場合におけるBの救済は、対抗問題として対抗要件の具備によってなされる性質のものではなく、別途に、たとえば債権の準占有者に対する弁済保護の規定（478条）などによってなされるべきものであろう、というものである⁽⁴⁾。

(2) 近江説

この説は、AがBに賃貸している動産をCに譲渡し、CがBにその動産の引渡を請求する場合、Cは指図による引渡を受けている必要がない、との理由を次のように説明する。即ち、賃借人Bと新所有者Cとの間には、「同一物につき排他的支配を争う」といういわゆる「対抗」問題は生じていない。ただ、不動産法において賃借人と新所有者が対抗関係に立ちうるというのは、賃借権を

登記すること——または、それに代わる他の対抗要件の具備——によって債権たる賃借権が物権化するからであり、その限りにおいて、両者は「対抗」関係になりうるのである。しかし、この問題は、動産法では生じないことは言うまでもない。そして、確かに、Bは誰に返還するかにつき重大な利害関係を有するものではあるが⁽⁵⁾、しかし、そのこと自体は所有者決定（認定）の問題であって、対抗要件（即ち、あらかじめなされることの、指図による占有移転）がその際の唯一の決め手となるべき問題でもない、というものである⁽⁶⁾⁽⁷⁾。

IV 検 討

賃貸人から賃貸物件を譲受けたという者が賃借人に対して、その返還を請求した時に賃借人がその事実を知らないときは、実際問題としては賃借人が賃貸人に問合わせ、真実の所有者か否かを確認すればすむことである。この場合は賃借人の返還義務の履行が正当であると認められればよいのであるから、返還義務の履行に際し、相手方が受領する者として正当であるかどうかの問題となるにすぎず、相手方が賃借物の真の所有者であるかどうかの問題となるのではないであろう。従ってこの問題については、寄託動産の場合と同様に物権変動における対抗要件の有無を論ずる必要性はないと思われる。

実際問題を考えれば以上のようなことで解決されるのが実状であろうから裁判例も極めて少ない。

しかし場合によっては賃貸人と譲受人が共謀して賃借人から利得をしようと考えたり、あるいは実情を知った者が、賃貸人の知らぬ間に指図による占有移転をし、新所有者となりすまして返還を請求する、などのことがあるかもしれない。

このようなことがありうるとすれば寄託動産の譲渡の場合と同様に、これを法律上の問題として理論構成しておく意義があるのかもしれない。

賃貸動産の譲渡について判例は、これを対抗問題と捉えているが、その根拠を必ずしも明確に示していないように思われる。おそらく賃借人は賃貸借契約

に基づき独自の占有権限を有するところから民法178条の第三者に該当し、従って譲受人は、184条の指図による占有移転を経ない限り、賃借人に対し賃借物の引渡を請求できないとしているものと思われる⁽⁸⁾。学説は、対抗問題説(通説)⁽⁹⁾と対抗問題否定説(少数説)⁽¹⁰⁾とに分れる。対抗問題説は、返還請求をする者が、賃貸した者ではなく、賃貸人から所有権を取得したという者であるときには、果して真実所有権を取得した者であるか否かを知ることについて、賃借人は十分に利益を有する、よって、譲渡人である賃貸人からの指図による占有移転(即ち対抗要件)を必要とする、との点を立論の根拠とする。この点において判例とは異なるものと思われる。しかし、賃借人が誰に返還すべきか、との確知利益については、十分考慮すべきことではあるが、債権の準占有者に対する弁済(478条)の適用によって賃借人は保護され得るし⁽¹¹⁾、またこれは、所有者決定(認定)の問題であるから、要は所有者さえ確認できればよいことであり⁽¹²⁾、必ずしも通説のように対抗要件にこだわる必要はないものと思われる。

賃貸動産の譲渡の場合において、譲受人が譲渡人と賃借人間の契約関係を否定し、賃借人が何らかの権原により占有しているものとして、自己の所有権に基づき当該目的物の返還請求をする場合には、指図による引渡が必要であろう。この場合には、賃借人の占有権原と譲受人の所有権との衝突、即ち対抗要件の問題となるからである。しかし譲渡人・賃借人間の契約関係に基づき、賃借物の返還を求める場合には、必ずしも指図による引渡は必要がないと思われる。この場合は、譲受人が譲渡人の賃貸人としての地位を承継したものとして、契約上の返還義務の履行を求める、ということになるから、物権変動における対抗要件の問題は生じない。しかし、譲受人が所有権を取得して賃貸人の地位を承継したことは明らかにしなければならぬであろう。この場合の証明方法は、賃借人が納得して賃借物の返還請求に応じ得るようなものであれば足りる。即ち、譲渡人・譲受人間の動産売買契約証、売渡証、あるいは賃借人に対し、譲受人に契約上の地位を譲渡したことの通知があれば、賃借人を納得させることが可能である。指図による引渡があれば、それが最良の方法ではあるが、そのために対抗要件として指図による引渡が必要であるとするのは酷であろう。

賃借人が賃借物を誰に返還すべきかについて、重大な利害関係を有することは対抗問題説の指摘するとおりであるが、この問題解決のために対抗問題の解釈論を持出すまでの必要性はないように思われる。

賃借人保護の観点からみると、対抗問題説のいうように指図による引渡が譲渡人から譲受人になされていたとしても賃借人にとっては譲渡人からの単なる意思の通知のみであるから、譲受人が真の賃貸物所有者である、と認めるには不安があろう。賃借人にとって、誰が所有者であるか確定できないことは、不利なことではあるが、前述のとおり、債権の準占有者に対する弁済の法理・方法によって救済され得るから、法律上の不利益を被ることはないと思われる。

以上によれば、動産についての譲受人と賃借人との賃借物に対する権利は並存しうるものであって、物的支配を相争う関係ではないから、賃借人は物権変動の対抗要件としての引渡の欠缺を主張する正当の利益を有する第三者とは言えないであろう。従って、賃借人は民法178条にいう第三者には該当しないことになるから、譲受人と賃借人との間に対抗問題は生じ得ず、賃貸動産の返還請求の場合に対抗要件としての指図による引渡を要するとする対抗問題説にはにわかに賛意を表し得ないところである。

注

- (1) 拙稿「寄託動産の譲渡と対抗要件」第一経大論集29巻2号37頁以下（1999）。
- (2) 本判決には、事実関係が殆ど同様の大判大4・4・27民録21輯590頁がある。この判決の事件は、本判決での被上告人のうち、被告にされなかったY（被上告人、被控訴人、原告）が、逆にX（上告人、控訴人、被告）を被告として訴えたものようである。
- (3) 我妻栄『物権法（民法講義Ⅱ）』116頁（岩波書店、1967）、我妻（有泉亭補訂）『新訂物権法（民法講義Ⅱ）』196頁（岩波書店 1983）、末川博『物権法』163～4頁（日本評論社 1956）、柚木馨（高木多喜男補訂）『判例物権法総論〔補訂版〕』311頁（有斐閣 1972）、松坂佐一『民法提要物権法〔第四版〕』94頁（有斐閣 1981）、結果同旨広中俊雄『物権法第二版』171頁（青林書院新社 1982）など。

なお、この問題に対抗問題とするが、通説と異なる理論構成をとるものとして石田説がある。同説の内容は、賃借権は単なる請求権ではなく、賃借物の使用・収益を内容とする支配権であり、賃借権が目的に対する支配権であるということに、物権的効力を認めることができる、恰も差押債権者が差押物に対する売却権を取得するということに差押債権に担保物権的効力を認めるのと同様である、物権変動

- の対抗問題につき、差押債権者が担保物権の効力を有するものとして、民法177条・178条に所謂第三者に加え得る以上、賃借人もまた物権的効力を有する権利者として、物権変動の対抗問題における第三者に加えることは、敢て無理ではなからうと思われる、物権変動の対抗問題は、同一物上に相競合する物権または物権的効力を有する権利相互間の優劣を決する場合にのみ生起する問題であるが、ただ、賃借権の性質を支配権と構成する以上、賃借権を物権的効力を有する権利と解することができる、その結果賃貸物の所有権の譲受人と賃借人との間に対抗問題が生起する、というものである（石田文次郎「賃貸動産の譲渡と対抗問題」法学論叢41巻4号572頁以下（1939））。
- (4) 舟橋諄一『物権法』227頁（有斐閣 1976）、同「寄託または賃貸動産の譲渡と対抗要件」民商11巻1号3頁以下（1940）。同旨徳本鎮『新版注釈民法(6)』683頁（有斐閣 1997）。
- (5) 我妻・前掲注(3)116頁、我妻（有泉）・前掲注(3)196頁、末川・前掲注(3)163～4頁など。
- (6) 近江幸治『民法講義Ⅲ〔物権法〕初版補訂版』146～7頁（成文堂 1998）。
- (7) 鈴木教授は、本問題を、物権法講義四訂版において以下のように説明されている。即ち、Cの譲受けた動産所有権は、Bの賃借権と喰うか喰われるかの関係にあるわけではないから、Cは動産所有権取得について狭義の対抗要件（指図による占有移転）を具備することを必要とするわけではない。しかしBの立場で考えると、ある日突然に、Cが所有者になったからといって賃料を請求してきて、それに服さなければならぬというのでは、Bは不安に陥らざるを得ない。またCの立場からいっても、いずれにせよ、漠然とBに賃料請求をすることはできず、かなり確実な証拠によって自分が当該動産の所有権を取得したことをBに証明しなければならず、この場合に、Bを対応の不安から免れさせるためには、Cは、権利保護資格要件を具備することが要求されるのであり、従って、ここでは、Cは、Aから指図による占有移転を受けることが必要である、と解すべきである（鈴木祿弥『物権法講義四訂版』133～4頁、156～9頁（創文社 1996））。ところで、不動産登記の機能として、対抗要件としての公示機能の他に、権利を保護する資格要件としての機能が認められるか、との問題がある。上記鈴木説はその考え方を、動産物権変動における引渡の問題に持込まれたものと思われるが、同教授は本問題を、対抗問題には該当しない旨旧来の説（同書二訂版116頁以下（1980））を改められている。
- (8) 大判大4・2・2民録21輯61頁、大判大4・4・27民録21輯590頁、大判大8・10・16民録25輯1824頁。
- (9) 我妻・前掲注(3)116頁、我妻（有泉）・前掲注(3)196頁、末川・前掲注(3)163～4頁、柚木（高木）・前掲注(3)311頁、松坂・前掲注(3)94頁、結果同旨広中・前掲注(3)171頁など
- (10) 舟橋・前掲注(4)物権法227頁、同・前掲注(4)民商11巻1号3頁以下、同旨徳本・前掲注(4)683頁、近江・前掲注(6)146～7頁。
- (11) 舟橋・前掲注(4)物権法227頁。
- (12) 近江・前掲注(6)146～7頁。