

最近の判例から (1)

抵当権者が物上代位した賃料債権に対し賃借人の
敷金返還請求権をもって相殺できないとされた事例

(大阪地判 平一三・一二・二〇 判タ一〇五―一七二) 伊藤 隆之

抵当権者が物上代位権に基づき抵当不動産の賃料債権の差押えをした後は、抵当不動産の賃借人が、抵当権設定登記後に賃借人に対して取得した債権が敷金返還請求権であっても、賃料債権に対する抵当権の物上代位と賃借人の相殺の優劣は、抵当権設定登記と賃借人の自動債権取得時期の先後によって決するとして、賃借人の相殺を認容しなかつた事例

(大阪地裁平成一三年二月二〇日判決 一部認容 控訴 判例タイムズ一〇五号一七二頁)

一 事案の概要

X銀行(債権者)は、訴外A(債務者)との間の銀行取引に基づく債権を担保するためA所有の建物(以下「本件建物」という。)に根抵当権(平成七年九月登記)を設定した。賃借人Y株式会社は、Aとの間で、平成一

年九月、本件建物の二階部分を下記のような条件で借り受ける旨の賃貸借契約を締結した。(1) 賃料 月額四三九万余円・管理費七二万円 (2) 保証金五、〇〇〇万円を預託(以下「本件保証金」という。)、保証金は本賃貸借契約が満了し、本物件の明渡し完了後にYの負担する債務を控除してYに返還する。(3) 建設協力金五、〇〇〇万円を預託(以下「本件建設協力金」という。)、建設協力金は平成一一年一月から一三〇回の均等払いでYに返還する。(4) 期限の利益喪失 保証金及び建設協力金については、Aに差押えがあつた場合は、Yから何らの通知催告等がなくても、Aは本契約に基づく債務について当然に期限の利益を失う。その後Aは、X銀行の債務を履行できず、X

は、本件根抵当権の物上代位権に基づき、AのYに対する債権について債権差押命令を申立て、平成一二年八月、差押命令がなされ、A及びYに送達された。Yは、保証金及び建設協力金の返還請求権について、Aは期限の利益を喪失したとして、Aに対し、本件建物について、平成一二年九月末日支払分以降に生じる賃料債権(四六〇万余円、消費税含む)と本件建設協力金及び保証金返還請求権とを順次対当額で相殺する旨の意思表示を行い、平成一二年九月以降賃料を支払わなかつた。

そこでXはYに対し、抵当権者であるXが、物上代位権により賃料債権を差し押えた場合、抵当不動産の賃借人が、抵当権設定登記後に賃借人に対して取得した反対債権を自動債権として、賃料債権と相殺することはできないし、また、たとえ相殺の合意があつたとしても、賃借人は抵当権者に対し合意の効力を対抗することはできない(最高裁平成一三年三月一三日判決、本誌RETIO―NO四九号七一頁参照、以下「平成一三年最判」という。)として、取立訴訟を提起した。

これに対しYは、平成一三年最判は、相殺の対象となる自動債権の種類が単なる貸金ではなく、敷金、保証金又は建設協力金等の返還請求権のような賃貸借契約と密接不可分の

関係にある債権である場合については適用範囲外であり、物上代位による賃料差押えよりも敷金等による相殺が優先されるとして、Aに支払った保証金及び建設協力金一億円との相殺を主張して争った。

二 判決の要旨

(1) 本件保証金は実質的には敷金としての役割を果たしており、他方平成一三年最判の事例は保証金の返済（当初の保証金は、当初の賃料の約七〇倍であった。）の相殺及び相殺予約と差押えの優劣が問題とされたものであった。

(2) しかし、平成一三年最判は、自働債権の種類については何ら言及することなく、差押えと賃料債権の相殺の優劣について、自働債権取得時と担保設定登記の先後により、その優劣を決すると判示しており、敷金返還請求権について異なる取り扱いをすることを示唆しているとは考えられない。

(3) 敷金は、未払の賃料債権や現状回復義務から生じる債権及び損害金など賃貸人が賃借人に対して有する債権を担保する預託金であり、敷金返還請求権自体は、賃貸借契約終了後家屋明渡完了時において、被担保債権を控除してなお残額がある場合に発生

するもので、明渡し終了時まで発生することとはなく、発生しない債権を自働債権と相殺することはできない。

(4) また、本件建設協力金は、期限の利益の喪失の約定を考えると単なる貸金としての性質を有しており、平成一三年最判がそのまま適用されることについて何ら問題はない。

(5) 以上により、Yは、本件保証金及び本件建設協力金返還請求権を自働債権としてなした相殺を、Xに対抗することはできない。

三 まとめ

抵当権者による物上代位と賃借人による相殺との優劣関係については、既に平成一三年最判により、一応の決着がついていたが、学説上には相殺を主張する自働債権の種類が単なる貸金ではなく、敷金返還請求権のように賃貸借契約と密接な関係をもつ債権と未払賃料債務等との相殺は、平成一三年最判の射程範囲外として賃借人を保護すべきとする意見も多く主張されている。

本判決では、本件保証金は性質を敷金と考えても、平成一三年最判が適用されるとし、Xの請求を認容したもので、実務上よく問題とされる点であり、参考となる。

（企画調整部調整第二課長）