

るのが通常であつて、そのような主張があつたことから直ちに買主が係争地は売主に属していなかったとして売主に対し担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識したといふことはできない。」とし、原審が上告人の本件代金減額請求権について、仮処分申立事件においてAから答弁書が提出された時点をもつて、民法五六四条所定の除斥期間の起算点と解するのが相当であるとした判断は、同条の解釈を誤つたものであり、判決に影響を及ぼす法令の違反があるとして、原判決を破棄、差戻した。

四 まとめ

権利の一部が他人に属する場合の売主の担保責任（民法五六三条）に関する一年の権利の行使期間（同五六四条）については、除斥期間であると解するのが通説、判例であるが、五六四条の除斥期間の起算点である「事実ヲ知りタル時」の解釈については、従来、「他人のものの売買であつたことを知つた時」であるとすると説と、「売主が買主に移転することができないことが確実となつたことを知つた時」であると解する説が対立していた。本件の原審の判決は、後説に立っており、最高裁判決も、この点に関しては、同様の立場に立って

いると理解してよいだろう。しかし、本件最高裁判決は、後説の立場に立ちつつも、本件事案については、原審の判決を破棄、差し戻し、本件のように、権利の一部が他人に属するか否かにつき当事者間で争いがあるような

事案における「事実ヲ知りタル時」の意義を明確に判示したものととして、実務上の参考になるものと思われる。

（調査研究部長）

最近の判例から

(8)

抵当権者の物上代位による賃料差押と 賃借人からの相殺との優劣関係

（福岡高判 平一二・七・一八 判時一七四九—五六） 森澤 達也

抵当権設定登記後にその目的不動産について賃借権が設定された場合で、抵当権者による物上代位権の行使としての賃借人（抵当権設定者）の賃料債権の差押えと、賃借人による保証金返還請求債権による賃料債権との相殺との優劣関係を争つた事案において、抵当

一 事案の概要

権者による差押えが賃借人による相殺に優先すると判断された事例（福岡高裁 平成二二年七月一八日判決 控訴棄却 上告 判例時報一七四九号五六頁）

宗教法人Aは、平成二年一〇月、熊本市所在の建物（種類：店舗・事務所、構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根三階建）とその敷地を買い受けるとともに、同日住宅金融専門会社のために本件抵当権を設定し、同日その旨登記を経由したが、平成八年一〇月、Yは、債権譲渡を原因として、当該会社から本件抵当権の移転を受け、平成九年三月、その旨の登記を経由した。

他方Xは、平成六年八月、Aとの間で、本件建物につき、月額賃料一〇三万円、保証金五〇〇万円等とする本件賃貸借契約を締結し、その後更新して平成一二年一月にAと合意解約するまで、同建物を使用していたが、平成一一年七月以降本件賃料の支払は止めていた。

Yは、本件抵当権に基づき物上代位により、同抵当権の被担保債権である三億七千八百四十四万円に満つるまで、AのXに対する本件賃料債権を被差押債権として本件差押命令の申立てをなし、平成一一年六月、同差押命令を得たところ、これらは債務者兼所有者であるA及び第三債務者であるXに対し、それぞれ送達された。

Yは、これの取立権に基づき、Xに対し、本件賃料債権のうち平成一一年七月分から九分までの合計三〇九万円の支払いを求める訴えを起こした。

これに対しXは、本件賃貸借契約の締結に当たり、Aに支払っていた五〇〇万円の保証金返還請求権を自動債権とし、平成一二年二月、本件賃料債権を受働債権として対当額で相殺する旨の意思表示をしたので、本件賃料債権はその限度で消滅していると主張して争った。

二 判決の要旨

第一審(熊本地判平一・一〇・二九)は、Yの請求を認容したが、Xが控訴し、第二審では、裁判所は次のような判断を下した。

- (1) 一般に、債権が差押えられた場合において、第三債務者が債務者に反対債権を有していたときは、その債権が差押後に取得されたものでないかぎり、右債権及び被差押債権の弁済期の前後を問わず、両者が相殺適状に達しさえすれば、第三債務者は、差押後においても、右反対債権を自動債権として被差押債権と相殺することができる。
- (2) しかし、差押えが、抵当権に基づく物上代位権の行使によるものである場合は、物上代位権も抵当権と同じ優先的効力が認められるべきであり、その差押えは、抵当権設定の時から及んでいる効力を實現するための手段であって、一般の差押えのようにそれによって初めて目的物を握取するものとは異なるというべきである。
- (3) 従って、その差押えの趣旨は、物上代位の目的である債権の特定性を保持させるとともに、第三債務者を二重払いの危険から保護することにあると解される。
- (4) 本件賃貸借は抵当権設定後にされ、保証

金返還請求権もその後発生したものであるから、本件賃貸借は、元来、短期賃貸借の制限内で抵当権者に対抗できるに過ぎない。

- (5) 賃借人は、賃貸借契約の締結に際し、既に目的不動産に抵当権が設定されていることを知り得たばかりでなく、賃料債権について物上代位権が行使されることがあり得ることも十分に予想できたのであるから、物上代位権の行使によって不測の損害を被るとはいえない。
- (6) 賃借人による相殺を優先すると解すると、賃借人は、抵当権設定後に目的不動産に多額の保証金の支払を条件とし、抵当権を無力化することや、抵当権者からの差押えの前に相殺することによって容易に物上代位権の行使を免れることができるようになり、抵当権者を不当に害することになる。
- (7) 以上によれば、抵当権設定登記により公示されている抵当権者であるYの物上代位権の行使としての差押えは、賃借人であるXの保証金返還請求と賃料債権との相殺に優先するものと解するのが相当である。
- (8) 以上の通り、原審は正当であるから、本件控訴は棄却する。

三 まとめ

抵当権者による賃料債権に対する物上代位に關しては、最判平元・一〇・二七（民集四三卷九号一〇七〇頁、金法一二四七号二四頁）により、広く認められたが、最後の論点といわれていた相殺との優劣關係については、すでに最判平一三・三・一三により抵当権の登記との先後を基準とする對抗要件説に立つことが明らかにされている（本誌四九号七一頁）。

本判決は、右記最判平一三判決以前のものであり、かつ、結論は同判決と同じであるが、同判決及びその下級審の判決に比べ、判決の理由において、その考え方を丁寧・詳細に判示しており、参考になると考えられるので紹介する。

バブル崩壊後不良債権の処理がはかばかしく進まず、その処理が依然として最重要課題となっている状況下においては、判例においても、抵当権者の利益保護を優先させる等金融機関などの債権回収を促進しようとする傾向が今後も続くものと考えられる。

（調査研究部研究員）

最近の判例から

(9)

固定資産税の大幅な増額と地代の増額請求

（東京高判 平一三・一・三〇 判タ一〇五九―二二七） 金子 寛司

固定資産税の大幅な増額があったことを理由として、賃貸人から地代の増額が求められた事案において、固定資産税額の上昇をそのまま賃借人に転嫁することは許されないとし、地代の額は、その土地に収益を目的とする建物があるときは、建物の賃貸収入から得られる収益を、①建物への投下資本に対する報酬、②建物賃貸経営に対する報酬及び③土地への資本投下に対する報酬へ分配することを基に算定することができ、これに基づき相当地代を算定すると、既に合意されている地代は、少額に過ぎることはないとして、その増額が認められなかった事例

〔東京高裁 平成一三年一月三〇日判決 上告（原審 水戸地裁 平成一二年一〇月二八日判決）〕

一 事案の概要

Xの母Yは、昭和五二年七月、茨城県ひたちなか市の国道六号線沿いの商業地一、八七五平方メートル（以下「本件土地」という。）を、バッテリーセンター営業用建物の用地として、賃料一か月一十二万円の約定でYに賃貸した。Yは昭和五三年三月及び五五年一―一―月ころに、それぞれ木造平家建の店舗を本件土地上に建築し、六二年七月には、Xの承諾を得てこの二棟の建物を合棟して飲食店用建物に改築した。本件土地の賃料は、その後累次改定され、六二年八月分からは月二十九万円に増額された。

Yは合棟後の店舗（以下「本件建物」という。）を、六三年六月、Aに月六五万円の約定で賃貸したが、Aの飲食店（寿司・ラーメン店）の売上高が減少したため、賃料は平成五年九月分から月四〇万円に減額され、一〇年五月にはAの営業する飲食店は閉鎖された。