

最近の判例から

(8)

賃料債権に対する抵当権者の

物上代位による差押えと敷金の充当

(最高判 平一四・三・二八 金商一一四四一三) 山田 英夫

抵当不動産について敷金の授受された賃貸借(転貸借)契約が締結されていたが、抵当

権者が物上代位権を行使して転貸賃料債権を差押え、取立権に基づき転借人に対しその支

払を求めた事案において、当該転貸借契約が終了して目的物が明け渡された後は、賃料債

権は敷金の充当によりその限度で消滅するとして、請求が棄却された事例(最高裁平成一

四年三月二八日判決 上告棄却 金融商事判例一一四四号三頁)

一 事案の概要

昭和五九年、信託銀行Xは、A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。)に根抵当権を設定した。

その後、Aは、本件建物をBに賃貸し、BはさらにYに対し本件建物の一部を転貸した。

なお、Yは、この転貸借契約に基づき保証金名目で一、〇〇〇万円をBに預託した。

Xは、Aが借人債務を履行しなかったため、本件根抵当権物上代位権の行使として、裁判

所に対し、転貸人Bが転借人Yに対して有する将来の転貸借賃料債権について債権差押命令の申立てを行い、当該差押命令は平成一〇

年六月、Yに送達された。

同年九月、B Y間の転貸借契約は合意により終了し、Yは、同月本件建物を明け渡した。

これに対しXは、当該差押えによる取立権に基づき、Yに対し差押え後の賃料合計額の支払を求めて提訴した。

これに対しYは、一番において本件保証金返還請求権を自動債権とする相殺の合意により当該賃料支払義務が消滅したと主張したが、一番裁判所は、本件保証金返還請求権は差押え後に発生したものであるから、民法五一

条により、Yは、これを自動債権とする相殺をもってXに対抗できないとして、Xの請求を容認した。Yはこれを不服として控訴した。

控訴審は、本件保証金は敷金であることに争いがないとの前提で、敷金返還請求権は、相殺のような意思表示を必要とせず、賃料債権が差し押さえられた場合でも、差押債権者が賃料からの弁済を受ける前に賃貸借契約の終了、明渡しが行われたときは、賃料が当然に敷金から控除され、差押えに係る賃料債権は消滅するとして一審判決を取り消し、Xの請求を棄却した。

これに対し、Xが上告した。

二 上告審判決の要旨

最高裁判所は以下のように判示し、Xの上告を棄却した。

(1) 賃貸借契約における敷金契約は、授受された敷金をもって、賃料債権、賃貸借契約終了後明渡しまでに生ずる賃料相当損害金債権その他賃貸借契約に基づく一切の債権を担保する事を目的とする賃貸借契約に付随する契約であり、敷金返還請求権は、目的物の返還時において前記の被担保債権を控除し、なお残額があることを条件として残額につき発生することになる(最高裁昭

和四八年二月二日判決 民集二七卷一号八〇頁。

(2) このような敷金の充当による未払賃料等の消滅は、敷金契約から発生する効果であつて、相殺のように当事者の意思表示を必要とするものではないから、民法五一一条によつて当該当然消滅の効果が妨げられないことは明らかである。

(3) 抵当権者は、物上代位による賃料債権差押え前においては、抵当不動産の利益関係に介入できないから、抵当不動産の所有権者は、賃貸借契約に付随する敷金契約を自由に締結することができ、この場合賃料債権は敷金に充当を予定した債権になることを抵当権者に主張することができるというべきである。

(4) 以上によれば、敷金が授受された賃貸借契約に係る賃料債権につき抵当権者が物上代位権を行使してこれを差し押さえた場合でも、当該賃貸借契約が終了し、目的物が明け渡されたときは、賃料債権は、敷金の充当によりその限度で消滅するといふべきである。

三 おおひらめ

抵当権の物上代位に基づく抵当不動産に係

る賃料債権の差押えと、賃借人が賃借人に対して有する一般債権を自動債権とする賃料債権との相殺との優劣については、最判一三・三・一三(民集五五卷二号三六三頁)が、「抵当権者が物上代位権を行使して賃料債権の差押えをした後は、抵当不動産の賃借人は、抵当権設定登記の後に取得した債権を自動債権とする賃料債権との相殺をもつて抵当権者に対抗することができない」との判決をしたが、その射程は物上代位権の行使と敷金の賃料への充当との優劣関係には及んでいなかった。これに対して本判決は、敷金の充当による未払賃料等の消滅は敷金契約から当然に発生する効果であつて、抵当権者の物上代位権行使によつて妨げられるものでないことを明らかにしたものであり、実務に与える影響が大きいと思われる。