

(2) 賃料債権と物上代位

1 競売開始決定後に抵当不動産についてなされた賃料減額につき、客観的な適正賃料額までの減額は買受人に対抗できるとされた事例

東京地判 平成12年2月9日 判タ1094-290 RETIO54

<事案の概要>

Yは昭和41年築の本件建物を所有者Aから賃借していたが、平成10年になって本件建物の競売開始決定に基づく差押えがなされた。その後、同年内にA及びYは合意により賃料を減額した。Xは平成11年に本件建物の強制競売による買受人となったが、本件賃貸借契約は平成12年に終了し、Yは本件建物をXに明け渡した。

Xは、差押え後の賃料減額は不当であるとして、差押え後の減額賃料相当額の支払いをYに求めて訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

強制競売開始決定による差押え後であっても、客観的に適正な賃料の額まで賃料を減額することは民事執行法第46条第2項で「差押えは、債務者が通常の用法に従って不動産を使用し、又は、収益することを妨げない」と規定されている範囲内の行為である。

したがって、第三債務者たる賃借人は、賃料減額を買受人にも対抗できる。

2 抵当不動産の転賃料債権について、賃借人と所有者とを同視すべき特段の事由があり、抵当権に基づく物上代位権の行使が許されるとされた事例

横浜地裁川崎支決 平成10年9月16日

東京高決 平成11年4月19日 判時1691-74、判タ1057-262、金商1073-35

最二小決 平成12年4月14日 民集54-4-1552、裁時1266-1、判時1714-61、判タ1035-100、金法1585-30、金商1090-32、1096-49

東京高決（差戻抗告審）平成12年9月7日 金法1594-99、金商1103-20

<事案の概要>

Xは、昭和63年に、AがBに対して負担する債務の保証人となり、保証債務弁済に伴いXがAに取得することとなる求償債権を担保するため、同年、A所有の本件建物の根抵当権を設定し、その登記を経由した。

Xは平成9年10月に本件保証債務を弁済し、Aに対する求償債権を取得した。他方、Aは、同月、本件建物をCに譲渡し、Cは本件建物をYに賃貸し、さらにYはDらに本件建物を転貸した。

平成10年9月にXは本件建物につき競売開始決定を得て差押えの登記を経由し、Yの転賃料債権の差押命令の申立てを行い、その決定がされたのに対し、Yが抗告に及んだ。

<裁判所の判断>

第1審及び控訴審は、民法第372条で準用する民法第304条の「債務者」には抵当不動産の賃借人が含まれるとしてYの抗告を斥けた。

これに対し最高裁は、次のように述べて、本件を東京高裁へ差し戻した。

抵当不動産の所有者は被担保債権の弁済につき物的負担をする立場にあり、物上代位権の行使により賃料債権が被担保債権の弁済に供された場合には、その分、物的負担が圧縮される立場にあるが、抵当不動産の賃借人はそのような物的負担者の立場にない。

したがって、抵当不動産の賃借人を所有者と同視すべき特段の事情がない限り、賃借人の転賃料債権に物上代位権を行使することはできない。

差戻抗告審は、次のように述べて、Yの転賃料債権に物上代位権が及ぶと判示して、Yの抗告を斥けた。

- ① 債務者AからCへの本件不動産の譲渡がXの求償権取得の直後であったこと。
- ② 譲渡価格が根抵当権の極度額を大きく下回る不自然に低い価格であったこと。
- ③ 転借人Dらのうちには転貸借以前から本件建物に賃借人として入居していた者もあり、それらの者が支払っていた賃料は賃借人YがCに支払うとされた賃料を大きく上回っており、Cが本件建物をYに賃貸する合理性が見出せないこと。

に照らし、本件にあつてはCとYが抵当権実行を妨げるため賃貸借関係を仮装し、転貸借関係を作成したものであって、所有者Cと賃借人Yを同視すべき特段の事情がある場合に当たる。

3 抵当権者による物上代位権行使としての賃料債権差押えが抵当権設定登記後に成立した賃貸借契約に係る保証金返還債権と賃料債権との相殺に優先するとされた事例

熊本地判 平成11年10月29日

福岡高判 平成12年7月18日 判時1749-56、REIIO50

<事案の概要>

Aは平成2年に本件土地・建物を購入し、Bとの金銭消費貸借契約上の債務を担保するため本件土地・建物に抵当権を設定し、その旨の登記を経由した。平成6年にAはYとの間で本件建物につき月額賃料103万円、保証金500万円の賃貸借契約を締結した。平成8年にBは本件抵当権をXに譲渡し、Xは翌年抵当権移転登記を経由した。平成11年にXは本件賃貸借契約に係る賃料債権の差押命令を得て、差押命令は賃借人Yに送達された。XがYに対し取立権行使による賃料支払いを請求して提訴したのに対し、Yは賃貸人Aに対して有する保証金返還請求権を自働債権とする相殺の抗弁を主張して争った。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

民法第511条の反対解釈として、第三債務者の差押債務者に対して有する債権が差押え後に取得されたものでない限り、差押債権を受働債権とする第三債務者による相殺が可能である。

しかし、抵当権者の物上代位権の行使による賃料債権の差押えにあつては、抵当権が登記された時点でそれ以降に発生する賃料債権に抵当権者の物上代位権が及ぶ可能性のあることが第三者に公示されている。

したがって、賃貸借の成立が抵当権設定登記以降の場合には、抵当権者による賃料債権の差押えが賃借権者による保証金返還請求権を自働債権、賃料債権を受働債権とする差押えに優先する。