

るから共益費支払義務はないと主張し、仮に共益費支払義務があるとしても、平成15年5月に訴外Zから譲渡を受けたXに対する債権を自働債権とする相殺の抗弁を主張した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの建物明渡請求を退け、未払共益費支払請求を認容した。

競売手続により本件建物の所有権を取得したCは、建物引渡を受け、対抗要件を具備しているから、本件建物賃貸人たる地位も当然にCに移転している。

よって、Cが建物所有権を取得する前にXがした賃貸借契約の解除が有効であるか否かにかかわらず、XはYに対し本件建物の明渡しを請求できる地位にない。

差押えにより共益費が建物賃貸人に入金されなくなると最終的には建物の維持管理に支障が生じ、差押債権者にとっても不利益となる。本件減額合意は、減額後の賃料額等に照らして差押債権者を不当に害するおそれがあるとまでは認めることができず、主に強制執行免脱目的でなされたものとまではいえない。したがって、減額合意を公序良俗違反により無効ということはできない。

YがZから取得した債権は、訴訟で確定した債務の弁済に応じようとするXに対するZの悪感情をきっかけとして、正当な対価を支払わずにYが取得したものであることに照らすと、それを自働債権とする相殺は信義則に反し許されない。

7 敷金が授受された賃貸借契約に係る賃料債権に対し差押えがされた場合において、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された事例

東京地判 平成16年4月28日 金法1721-49、REIIO60

東京高判 平成16年9月15日 金法1731-64

<事案の概要>

本件建物及び駐車場の所有者Xは、Aとの間で建物部分の月額賃料520万円、駐車場部分の月額賃料121万円で平成14年6月に本件建物駐車場賃貸借契約を締結した。

Aは本件建物の一部につき、Yとの間で、転借料月額320万円、保証金1200万円（ただし、1月分の賃料額を控除して返還する旨約定）の条件で転貸借契約を平成14年8月に締結した。

平成14年12月に、Xは平成15年1月分以降のAの転賃料債権を仮差押えし、同年8月に右転賃料債権を差し押えた。

A—Y間の転貸借契約は同月に終了し、Y同月末に本件建物及び駐車場を明け渡した。

Yは、差し押えられた平成15年1月分から同年8月分の賃料合計2560万円から保証金充当後の1360万円をXに支払った。

これに対し、Xは、民事執行法第157条に基づく取立訴訟として、右期間の賃料の残額の支払いをYに請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べ、Xの請求を一部のみ認容した。

敷金は賃料債権、賃貸借終了後の目的物の明渡しまでに生ずる賃料相当の損害金債権、その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得することとなるべき一切の債権を担

保することを目的とするものであり、目的物の返還時に残存する賃料債権等は敷金が存在する限度において敷金の充当により当然に消滅する。

したがって、敷金が授受された賃貸借契約に係る賃料債権に対し差押えがされた場合において、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。

本件においては、Yは保証金1200万円から1月分の賃料320万円を控除した880万円につき返還請求権を有するところ、Xの取立権の行使は、Yの未払賃料債務及びその遅延損害金に880万円を充当した残額についてのみ行使することができる。

8 抵当権実行による賃料債権差押え後の建物譲受人は、差押え前に譲受人のために抵当権設定仮登記担保がなされていても、賃料債権の取得を差押債権者に対抗できないとされた事例

名古屋簡判 平成17年1月19日 RETIO63

<事案の概要>

本件建物の所有者Aの債権者Xは、Aが本件建物の賃借人Yに対して有する賃料債権について平成16年3月に差押命令を得て、その送達から民事執行法（以下「法」という。）第155条第1項所定の期間を経て、被差押債権の取立権を取得した。

Xは右取立権に基づき、同年4月から同年9月分の賃料の支払いをYに請求する訴えを提起した。これに対し、Yは、本件建物にはBを債権者とする抵当権設定仮登記が経由されており、平成16年4月に代物弁済を原因として所有権がBに移転し、その旨の所有権移転登記を経由しており、賃料債権は賃借人としての地位とともにBに帰属しているから、Xは賃料債権につき取立権を行使できないと抗弁した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Yの抗弁を退け、Xの請求を認容した。

建物所有者の債権者が賃料債権を差し押さえ、その効力が発生した後に、所有者が建物を他に譲渡し賃借人の地位が譲受人に移転した場合には、譲受人は、建物の賃料債権を取得したことを差押債権者に対抗できない（最三小判平成10年3月24日）。

本件のように、建物に抵当権（仮登記）が設定された後、賃料債権の差押えがなされ、その効力が発生した後に、所有者が建物を他に譲渡し、賃借人の地位が譲受人に移転した場合も同様に解するのが相当である。