

最近の判例から (17)

担保不動産の収益に係る給付を求める権利は所有者に
帰属し、賃借人は抵当権設定登記前に取得した賃貸人
に対する債権を自働債権とし賃料債権を受働債権とす
る相殺をもって管理人に対抗できるとされた事例

(最高裁二小判 平21・7・3 判時2057-16、判タ1308-120) 周藤 利一

①担保不動産収益執行の開始決定の効力が生じた場合における担保不動産の収益に係る給付を求める権利は担保不動産の所有者に帰属し、②抵当不動産の賃借人が、担保不動産収益執行の開始決定の効力が生じた後に、抵当権設定登記の前に取得した賃貸人に対する債権を自働債権とし賃料債権を受働債権とする相殺をもって管理人に対抗することができる」とされた事例（最高裁二小 平成21年7月3日判決 破棄自判 判例時報2057号16頁、判例タイムズ1308号120頁）

1 事案の概要

本件建物の過半数の共有持分を有するA株式会社は、平成9年11月、上告人との間で、本件建物の1区画を、期間20年間、賃料月額700万円等の約定で上告人に賃貸する契約を締結し、同区画を上告人に引き渡し、保証金及び敷金合計4億5000万円を受領した。

Aは、平成10年2月、本件建物の他の共有持分権者と共に、Bのために、本件建物につき、債務者をA、債権額を5億5000万円とする抵当権を設定し、その旨の登記をした。

Aは、平成11年6月、上告人との間で、Aが他の債権者から仮差押え、仮処分、強制執行、競売又は滞納処分による差押えを受けた

ときは、本件保証金等の返還につき当然に期限の利益を喪失する旨合意した。

Aは、平成18年2月、本件建物の同社持分につき甲市から滞納処分による差押えを受けたことにより、本件保証金の返還につき期限の利益を喪失した。

本件建物について、平成18年5月19日、本件抵当権に基づく担保不動産収益執行の開始決定があり、被上告人がその管理人に選任され、同月23日、本件開始決定に基づく差押えの登記がされ、そのころ、上告人に対する本件開始決定の送達がされた。

上告人は、平成18年8月分から平成19年3月分までの8か月分の賃料の一部弁済として合計2940万円（本件弁済）を被上告人に支払った。

上告人は、Aに対し、平成18年7月5日、保証金返還残債権2億9295万円を自働債権とし、平成18年7月分の賃料債権735万円を受働債権として、対当額で相殺する旨の意思表示をし、さらに、平成19年4月2日、保証金返還残債権2億8560万円を自働債権とし、平成18年8月分から平成19年3月分までの8か月分の賃料残債権合計2940万円（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（本件相殺）。

原審は、保証金返還残債権はAに対するものであるのに対し、本件開始決定の効力が生じた後に発生した支分債権である本件賃料債権は、その管理収益権を有する管理人である被上告人に帰属するものであって、民法505条1項所定の相殺適状にあったとはいえないから、本件相殺は効力を生じないとした。

2 判決の要旨

(1) 管理人が担保不動産の管理収益権を取得するため、担保不動産の収益に係る給付の目的物は、所有者ではなく管理人が受領権限を有することになり、担保不動産の賃借人は、所有者ではなく管理人に対して賃料を支払う義務を負うことになるが（民事執行法188条、93条1項）、これは、担保不動産から生ずる収益を確実に被担保債権の優先弁済に充てるためであり、管理人に担保不動産の処分権限まで与えるものではない（同法188条、95条2項）。このような担保不動産収益執行の趣旨及び管理人の権限にかんがみると、管理人が取得するのは、賃料債権等の担保不動産の収益に係る給付を求める権利自体ではなく、その権利を行使する権限にとどまり、賃料債権等は、担保不動産収益執行の開始決定が効力を生じた後も、所有者に帰属しているものと解するのが相当であり、このことは、担保不動産収益執行の開始決定が効力を生じた後に弁済期の到来する賃料債権等についても変わるところはない。

(2) 抵当権の効力は抵当権設定登記によって公示されていると解される。そうすると、担保不動産の賃借人は、抵当権に基づく担保不動産収益執行の開始決定の効力が生じた後においても、抵当権設定登記の前に取得した賃貸人に対する債権を自働債権とし、賃料債権を受働債権とする相殺をもって管理人に対抗することができるというべきである。本件に

において、上告人は、Aに対する保証金返還債権を本件抵当権設定登記の前に取得したものであり、本件相殺の意思表示がされた時点で自働債権である上告人のAに対する本件保証金返還残債権と受働債権であるAの上告人に対する本件賃料債権は相殺適状にあったものであるから、上告人は本件相殺をもって管理人である被上告人に対抗することができる。

(3) 以上によれば、被上告人の請求に係る平成18年7月分～平成19年3月分の9か月分の賃料債権は、本件弁済によりその一部が消滅し、その残額は本件相殺により本件保証金返還残債権と対当額で消滅したことになる。

3 まとめ

担保不動産収益執行は、担保不動産から生ずる賃料等の収益を被担保債権の優先弁済に充てることを目的として設けられた不動産担保権の実行手続の一つであり、執行裁判所が、担保不動産収益執行の開始決定により担保不動産を差し押さえて所有者から管理収益権を奪い、これを執行裁判所の選任した管理人にゆだねることをその内容としている（民事執行法188条、93条1項、95条1項）。

担保不動産収益執行の開始決定の効力が生じた後も、担保不動産の所有者は賃料債権等を受働債権とする相殺の意思表示を受領する資格を失わない（最高裁三小昭和40・7・20判決、裁判集民事79号893頁）。

また、賃借人が抵当権設定登記の前に取得した賃貸人に対する債権については、賃料債権と相殺することに対する賃借人の期待が抵当権の効力に優先して保護されるべきとされる（最高裁三小平成13・3・13判決、民集55巻2号363頁）。

本件のような事例は少なくないものと思料されるので、最高裁が判断を下した事案として実務上参考となるものであると言えよう。