

最近の裁判例から (12)－差押えと相殺の優劣－**賃借人は抵当権設定登記後に取得した賃貸人に対する債権との相殺合意を抵当権者に対抗できないとされた事例**

(最二判 令5・11・27 裁判所ウェブサイト) 中戸 康文

抵当不動産の賃借人は、抵当権者が物上代位権を行使して賃料債権を差し押さえる前に、賃貸人との間で、抵当権設定登記の後に取得した賃貸人に対する債権と上記の差押えがされた後の期間に対応する賃料債権とを直ちに対当額で相殺する旨の合意をしたとしても、当該合意の効力を抵当権者に対抗することはできないとされた事例

1 事案の概要

平成29年1月、本件建物について、賃借人Y（被告）と賃貸人A（訴外）は、平成29年10月より期間10年、月額賃料198万円とする本件賃貸借契約を締結した。

平成29年9月、YはAに対し、弁済期を平成30年4月30日として990万円（Y債権1）を貸し付けた

平成29年10月、AはX（原告・金融機関）のために、本件建物に極度額を4億7400万円とする本件根抵当権を設定し登記をした。

平成29年11月、Aは、B（訴外）のYに対する債務4000万円について連帯保証（Y債権2）をした。

平成30年4月、YはAから10万円の返済を受け、Aとの間で残債権合計4980万円の弁済期を平成31年1月15日に変更する合意をした。

平成31年1月15日、YはAとの間で、本件賃貸借契約における同年4月分から令和2年1月分までの全額1980万円及び同年2月分から令和4年2月分までの賃料のうち3000万円

（各月120万円）の合計4980万円の債務について、期限の利益を放棄した上で、この債務に係る債権（本件賃料債権）をYの各債権と対等额で相殺する本件相殺合意をした。

令和元年8月7日、Xは本件根抵当権に基づく物上代位権の行使として、本件建物の賃料債権のうち、差押命令の送達時に支払期にある分以降4000万円に満つるまでの本件差押債権について差押命令の申立てを行い、同月14日に本件差押命令がYに送達された。

Yは、本件相殺合意の効力をXに対抗できるとして、本件被差押債権の弁済として、令和2年2月分から令和3年4月分まで各月78万円（月額賃料198万円から本件相殺合意による120万円を控除）及び同年5月分につき40万円の合計1210万円をXに支払った。

Xは、本件賃料債権のうち、本件差押命令のY送達後の期間に対応する令和元年9月分から令和3年4月分までの3960万円及び同年5月分のうち40万円の合計4000万円を差し押さえたとして、Yが相殺により控除した2790万円（以下本件将来賃料債権）について支払を求める訴訟を提起した。

原審は、YはXに本件相殺合意の効力を対抗できるとして、Xの請求を棄却。Xが上告した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示して、原審判決を破棄し、本件将来賃料債権（2790万円）の支払を求めるXの請求を認容した。

(1) 抵当不動産の賃借人は、抵当権者が物上代位権を行使して賃料債権の差押えをする前においては、原則として、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抵当権者に対抗することができる。もっとも、物上代位により抵当権の効力が賃料債権に及ぶことは抵当権設定登記によって公示されているとみることができることからすれば、物上代位権の行使として賃料債権の差押えがされた後においては、抵当権設定登記の後に取得した賃貸人に対する債権（登記後取得債権）を上記差押えがされた後の期間に対応する賃料債権（将来賃料債権）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であるといふことはできず、賃借人は、登記後取得債権を自働債権とし、将来賃料債権を受働債権とする相殺をもって、抵当権者に対抗することはできないといふべきである。このことは、賃借人が、賃貸人との間で、賃借人が登記後取得債権と将来賃料債権とを相殺適状になる都度対当額で相殺する旨をあらかじめ合意していた場合についても、同様である（最三判平13・3・13 民集55-2-363参照）。

そして、賃借人が、上記差押えがされる前に、賃貸人との間で、登記後取得債権と将来賃料債権とを直ちに対当額で相殺する旨の合意をした場合であっても、物上代位により抵当権の効力が将来賃料債権に及ぶことが抵当権設定登記によって公示されており、これを登記後取得債権と相殺することに対する賃借人の期待を抵当権の効力に優先させて保護すべきといえないことは、上記にみたところと異なるものではない。そうすると、上記合意は、将来賃料債権について対象債権として相殺することができる状態を作出した上でこれを上記差押え前に相殺することとしたものにすぎないといふべきであって、その効力を抵

当権の効力に優先させることは、抵当権者の利益を不当に害するものであり、相当でないといふべきである。

したがって、抵当不動産の賃借人は、抵当権者が物上代位権を行使して賃料債権を差し押さえる前に、賃貸人との間で、登記後取得債権と将来賃料債権とを直ちに対当額で相殺する旨の合意をしたとしても、当該合意の効力を抵当権者に対抗することはできないと解するのが相当である。

(2) 以上を踏まえて本件につき検討すると、本件相殺合意の効力がYに対する本件差押命令の送達前に生じたか否かにかかわらず、本件相殺合意により本件将来賃料債権と対当額で消滅することとなる対象債権が本件根抵当権の設定登記の後に取得されたY債権2であるときは、Yは、本件相殺合意の効力をXに対抗することはできないこととなる。

そして、平成30年4月に弁済された10万円及び本件賃料債権のうち本件差押命令の送達前の期間に対応する賃料債権990万円（平成31年4月分から令和元年8月分までの賃料債権）は、まずY債権1に充当され、Y債権1（990万円）はその全部が消滅しているから、本件相殺合意の効力により本件将来賃料債権と対当額で消滅することとなる対象債権はY債権2のみである。そうすると、Yは、物上代位権を行使して本件将来賃料債権を差し押さえた根抵当権者であるXに対し、本件相殺合意の効力を対抗することはできない。

3 まとめ

本件は、賃料債権の物上代位による差押えと、賃借人の賃貸人に対する債権と賃料債務との相殺の優劣に関して、最高裁の判断を示したものであり、実務の参考になると思われる。

（調査研究部上席研究員）