

2017年度民法総合演習（HA/HB）到達度検証試験
出題の趣旨と解説（第1問の担保関係の部）

松岡 久和

【出題の趣旨】

本問は、抵当権に基づく物上代位の行使として賃料債権が差し押さえられた場合について、第三債務者である賃借人はどのような抗弁を主張することができるかを問う問題である。中心となるのは、抵当権に基づく賃料債権への物上代位と相殺の優劣の基準及び敷金を差し入れていた場合の賃料債権の帰趨であり、この点は、講義で取り上げた問題をそのまま問うているにすぎない。修繕協力金というあまり目にしない反対債権を検討対象としている点のみが応用問題である。これも敷金の一種とみて、充当されるという考え方もありえないわけではなく、筋立てた検討ができていればよい。ここでは、考え方を展開する応用力を問うている。

【解答例】

※あくまで一つの見本に過ぎない。判旨の引用は、解説用の教育的配慮にすぎず、判旨を覚えて答案に再現する必要はない。

1 Xの請求の趣旨と根拠

Xの請求の趣旨は、YらはXに対して100万円を支払え、というものである。

Xは、2016年4月14日にAに対して1000万円を貸し付け、この貸金債権を担保するためにA所有の甲について本件抵当権の設定を受け、翌15日にその設定登記を備えた。一方、Aは、Yらとの間で甲の各居室につき、賃料額を1か月20万円（前月末までに支払う）とする賃貸借契約を締結し、引渡しを行った。賃料は、3月分以降支払われていない。2017年6月中旬、Xは、甲に対する本件抵当権の物上代位（304条・372条。条文は断らない限り民法を指す）の行使として、Y₁、Y₂に対するAの同年3月分以降の賃料債権につき差押えを申し立て、同月26日に、差押命令がY₁、Y₂にそれぞれ送達された。Xは、このように適法に抵当権に基づく物上代位を申し立て（民執193条・180条・143条）、差押命令が効力を生じた26日（民執145条4項）から1週間を経過したので、賃料債権について取立権を取得した（民執155条1項）。

よって、Xは、Y₁、Y₂に対して、それぞれ、弁済期が既に到来した3月分から7月分までの5か月分の賃料合計100万円の支払を求める。

2 Y₁の考えられる主張と裁判所の判断（予想）

(1) Y₁の考えられる反論

Y₁はAに対して、60万円の敷金返還債権及び50万円の維持修繕協力金返還債権を有している。Aが利息の支払いを怠って甲につきXの抵当権の実行を受けたため、AはY₁に対する債務についても期限の利益をも失い（特約条項④）、相殺適状となった（505条）。Y₁は相殺の意思表示をしたので、もはやY₁の賃料支払債務は消滅している。

(2) 裁判所の判断（予想）

主文：Y₁はXに50万円を支払え。

理由：敷金返還請求権は、賃貸借契約終了時に清算のうえ金額が確定して発生するものである。維持修繕協力金についてはたしかに④に期限の利益の喪失特約があるが、敷金に関する③についてはそのような特約はなく、AがXの抵当権の実行を受けたことは、法定の期限の利益の喪失事由（137条）に当たらない。賃貸人の賃借人に対する債権を担保することを目的とする敷金の性質上、AとY₁の間の賃貸借契約が存続している間は、AはY₁に対して敷金の返還義務を負わない。それゆえ、敷金返還請求権を自働債権とする相殺の主張は失当である。

これに対して、維持修繕協力金返還債権は、急な修繕の必要が生じた場合にAが使用するという目的を限定した無利息消費貸借契約による貸金債権と考えられ、預託時に返還債権は発生している。たしかに、賃料債権は相殺の意思表示の前に差し押さえられており、Y₁は相殺をもってXに対抗できないようにも思われる（481条1項）。しかし、差押え後に取得した債権以外による相殺は、その後に相殺適状になれば広く許される（511条のいわゆる無制限説）。これに加えて、Y₁が維持修繕協力金返還債権を取得したのは、Xが抵当権設定登記を備える以前であり（事実2）、Y₁の相殺の期待をXの抵当権の効力より優先させる理由がある（下記の必読判例①の最判平13・3・13民集55巻2号363頁<LEX/DB 28060499>の判示の反対解釈）。

「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賃貸人に対して取得した債権を自働債権とする賃料債権との相殺をもって、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。けだし、物上代位権の行使としての差押えのされる前においては、賃借人のする相殺は何ら制限されるものではないが、上記の差押えがされた後においては、抵当権の効力が物上代位の目的となった賃料債権にも及ぶところ、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り公示されているとみることができるから、抵当権設定登記の後に取得した賃貸人に対する債権と物上代位の目的となった賃料債権とを相殺することに対する賃借人の期待を物上代位権の行使により賃料債権に及んでいる抵当権の効力に優先させる理由はないというべきであるからである。」

よって、主文のとおり判決する。

3 Y₂の考えられる主張と裁判所の判断（予想）

(1) Y₂の考えられる反論

①Y₂は、差押えがされた後の7月9日にAに対し、A Y₂間の賃貸借契約（以下、「本件契約」という）を解約する旨の意思表示を行い、その意思表示は同日Aに到達した。特約条項②により、本件契約は7月31日に終了する。Y₂はAに敷金60万円を預託していたところ、敷金はY₂のAに対する未払賃料債権3か月分に充当され、Y₂の未払賃料債務は2か月分40万円にすぎない。また、Y₂はAに対して、50万円の維持修繕協力金返還債権を有している。この維持修繕協力金も、賃貸借契約に付随する敷金同様の機能を果たすものであり、未払賃料債務は、同様に残り2か月分も充当により消滅する。

②仮に維持修繕協力金が敷金とは異なり未払賃料債権に対する充当がされないとしても、その返還債務は、Aが利息の支払いを怠って甲につきXの抵当権の実行を受けたため、期限の利益を失い（特約条項④）、相殺適状となった（505条）。Y₂は相殺の意思表示をしたので、Y₂の残りの40万円の賃料支払債務も消滅している。

(2) 裁判所の判断（予想）

主文：Y₂はXに40万円を支払え。

理由：①について。必読判例②（最判平14・3・28民集56巻3号689頁<LEX/DB 28070518>）の以下の判示によると、60万円分の賃料債権は、敷金充当により消滅している（答案では、(a)敷金契約の性質上相殺とは違って、賃料債権は意思表示を必要とせず敷金充当により当然消滅すること、(b) 抵当権者は用益関係に干渉できないため、賃料債権がそのような敷金充当を予定したものであることを甘受しなければならないことが示せばよい）。

「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賃貸借契約に付随する契約であり、敷金を交付した者の有する敷金返還請求権は、目的物の返還時において、上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46年（オ）第357号同48年2月2日第二小法廷判決・民集27巻1号80頁参照）。これを賃料債権等の面からみれば、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ことになる。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って、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511条によって上記当然消滅の効果が妨げられないことは明らかである。

また、抵当権者は、物上代位権を行使して賃料債権を差し押さえる前は、原則として抵当不動産の用益関係に介入できないのであるから、抵当不動産の所有者等は、賃貸借契約に付随する契約として敷金契約を締結するか否かを自由に決定することができる。したがって、敷金契約が締結された場合は、賃料債権は敷金の充当を予定した債権になり、この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。」

しかし、維持修繕協力金は、上述のように、目的を限定した無利息消費貸借契約による貸金債権と考えられ、賃貸人の債権を担保する敷金類似の性質を有していない。そのため、敷金充当を主張するY₂の抗弁は、この点で失当である。

②について。維持修繕協力金返還債権の性質については、Y₁について上述したところと同じであるが、Y₂が維持修繕協力金返還債権を取得した2016年5月20日（事実2）は、Xが抵当権設定登記を備えた4月15日より後であるから、Y₂の相殺の期待をすでに対抗要件を備えていたXの抵当権の効力より優先させる理由はない（上記の必読判例①の判示どおり）。

これに加えて、特約④がされたのも抵当権設定登記より後であるため、Y₂は、特約に基づく相殺をもってXに対抗することができない（これも下記の必読判例①の判示どおり）。Y₂の②の抗弁も失当である。

「抵当不動産の賃借人が賃貸人に対して有する債権と賃料債権とを対当額で相殺する旨を上記兩名があらかじめ合意していた場合においても、賃借人が上記の賃貸人に対する債権を抵当権設定登記の後に取得したものであるときは、物上代位権の行使としての差押えがされた後に発生する賃料債

権については、物上代位をした抵当権者に対して相殺合意の効力を対抗することができないと解するのが相当である。」

よって、主文のとおり判決する。