

## CASE

Y<sub>1</sub>は、平成2年4月、Sが自己が所有する本件土地上にオフィス・ビルを建築する計画を立ててテナントを募集した際にこれに応募し、Sとの間に賃貸借の予約契約を締結すると共に、建設協力金5,000万円をSに預託した。この建設協力金は、10年の据置期間経過後、利息を付けず平成13年4月から毎年1/10の500万円ずつ4月1日（1日が土曜・日曜の場合はその直後の月曜日）に返済するという約定であった。

平成2年5月、Sは、X銀行から2億円を借入れ、本件土地上にY<sub>1</sub>ら入居予定のテナントの希望する特別な仕様に沿った本件オフィス・ビルを建築し、ビルは平成2年12月に竣工した。Sは、平成2年5月、本件土地に、X銀行からの借入金等を被担保債権とする極度額3億円の根抵当権を設定して根抵当権設定登記を行い、平成2年12月、本件オフィス・ビルに被担保債権および極度額を本件土地上の根抵当権と同一とする根抵当権を追加設定して根抵当権設定登記を行った。両根抵当権は、（純粹）共同根抵当権である。

SとY<sub>1</sub>は、平成3年1月、予約契約に基づき、本件オフィス・ビルの2階フロア全部を対象とする期間20年の本件賃貸借契約を締結し、SはY<sub>1</sub>に2階フロア全部を引き渡した。この賃貸借契約では、賃料月額当初400万円、賃料額は2年ごとに協議により見直すとの条項があったほか、Y<sub>1</sub>がSに1億円の保証金を預託すること、保証金は賃貸借契約が期間満了や解約により終了した場合、Y<sub>1</sub>が本件ビルから退去した6か月後に、不払い賃料やSに生じた損害を控除して、利息を付さずにY<sub>1</sub>の指定口座に振り込むことにより返還する、ということが合意されていた。Y<sub>1</sub>は約定に従って1億円をSに支払った。なお、同ビルの3階フロアの半分は、ほぼ同時期に、Y<sub>1</sub>の関連子会社Y<sub>2</sub>が、賃料月額200万円、保証金5,000万円でSから賃借していた。

その後、SとY<sub>1</sub>の本件賃貸借契約は問題なく続いてきたが、バブル崩壊による地価の下落とオフィス・ビル需要の低迷を背景にY<sub>1</sub>が賃料減額を再三求めたものの、協議により結局賃料額は月額400万円に据え置かれてきた。

平成14年4月、3階フロアのうちY<sub>2</sub>が賃借している分を除く半分を賃借していたテナントが倒産するなどして本件オフィス・ビルの空きフロアが増えたことから、Sは経営不振に陥り、Y<sub>1</sub>に対する第2回目の建設協力金の分割返済が困難となった。Y<sub>1</sub>は、従来から、賃料額や保証金額が相場に比べて高くなっていることに不満を持っていたが、立地条件の良さや自社の希望する特別な仕様に沿ったグレードの高い内装が施されていることなどから本件オフィス・ビルを気に入っていたので、Sと協議のうえ、次の合意を行った。

第1項 Y<sub>1</sub>は、本年分の建設協力金の返済を1年間猶予する。

第2項 Sに対して、強制執行・滞納処分による差押えの申立てがなされ、もしくは破産・会社更生・民事再生の申立てがなされたときは、Sは、期限の利益を失って、ただちに、建設協力金の残額を一括返済し、保証金も預託契約が失効してただちに返還する。

第3項 Y<sub>1</sub>は、本件ビルの3階フロア全部を新たにSから賃借する。Sは保証金の預託を求めない。Y<sub>2</sub>がY<sub>1</sub>からの転借人となることをSは承諾する。SのY<sub>2</sub>に対する保証金5,000万円の返還債務はY<sub>1</sub>が承継する（なお、Y<sub>1</sub>は、この転賃借契約を従前の賃貸借契約と同一条件とすることで、この条項についてY<sub>2</sub>の同意を得た）。

第4項 Sが第2項の建設協力金および保証金を返還できないときは、Y<sub>1</sub>は、債権額に充つるまで、Sに対する賃料債務月額合計600万円と毎月対当額で相殺することができる。

平成15年3月中旬、Sは事実上倒産し、同月31日、Xが本件土地・建物につき根抵当権に基

づく競売を申し立てるとともに、根抵当権に基づく物上代位権を行使して、SのY<sub>1</sub>に対する賃料債権を、被担保債権額2億3,456万7,890円に充つるまで差し押さえるとの申立てを行った。この差押えの通知は、4月2日にY<sub>1</sub>に送達されたが、Y<sub>1</sub>は、平成14年4月の合意第2項に基づいてSのY<sub>1</sub>に対する債務の期限の利益が失われ、賃料債務は合意第3項に基づく相殺により消滅したと主張して、Xの賃料取立て（民執155条参照）に応じなかった。

### 【Keypoints】

- ・ 差押えと相殺の優劣に関する判例・学説の様々な考え方（相殺予約や相殺合意を含む）
- ・ 抵当権に基づく賃料債権への物上代位と賃借人の相殺についての、判例・学説の様々な考え方（相殺予約や相殺合意を含む）
- ・ 未払賃料への敷金の差引充当と相殺・免除等の異同
- ・ 転賃料債権に対する物上代位の可否

### 【Questions】

[01] 平成14年4月のSとY<sub>1</sub>の合意第2項による期限の利益の喪失の要件には、抵当権の実行による差押えの申立ては明示的には含まれていない。このことでY<sub>1</sub>の相殺の主張は前提を失うか。

[02] 〔相殺についての基礎知識整理〕

[02-01] 相殺の抗弁を出す場合には、Y<sub>1</sub>は、何を主張・立証しなければならないか。

[02-02] 差押えと（法定）相殺について、判例・学説にはどのような考え方があるか。簡潔に整理しなさい。

[02-03] 当事者間に相殺予約や合意相殺が存在することは、上記の考え方に、どのような影響を与えるか。

[02-04] 債権譲渡と相殺についての考え方の対立は、差押えと（法定）相殺についての考え方の対立と同じか異なるか。異なるとすれば、どのような点に違いが存在するか。

[03] Y<sub>1</sub>は、建設協力金返還債権を自働債権とし、賃料債権を受働債権とする相殺をXに対抗できるか。判例の立場と有力な反対説の立場のそれぞれについて考えよ。

[04] （本問は他の問いとは独立した仮定問である。時間の関係で省略するかもしれない）  
Sは国税の法定納期限を過ぎても納税を怠っていたが、X<sub>1</sub>銀行から3,000万円の融資を受けてX<sub>1</sub>のために土地に抵当権を設定し、同地上に建物を建て、建物にも共同抵当権を設定した。その後、SはYとの間で本件建物を月額賃料30万円で貸す契約を締結してこれをYに引渡した。Yはその後Sに対して500万円を貸した。Sが倒産状態となったため、X<sub>1</sub>が本件共同抵当権の実行として土地・建物の競売を申し立てると共に、SのYに対する賃料債権を抵当権に基づく物上代位を理由に被担保債権額に充つるまで差し押さえたところ、国X<sub>2</sub>が国税滞納分300万円につき交付要求を行った。Yが、Sに対する500万円の反対債権はY・S間の特約によりすでに弁済期が到来しているとして、賃料債務と対当額で相殺する旨の意思表示をSに対して行い、X<sub>1</sub>らに対して賃料債務はすでに消滅していると主張した。X<sub>1</sub>・X<sub>2</sub>・Yの関係はどうなるか。

[05] Y<sub>1</sub>は、保証金返還債権を自働債権とし、賃料債権を受働債権とする相殺をXに対抗できるか。判例の立場と有力な反対説の立場のそれぞれについて考えよ。

[06] この問題は、ほかの設問とは独立した仮定の問題である。

[06-01] 平成15年2月28日、Y<sub>3</sub>は、金策に困ったSの依頼に応じて、SがY<sub>1</sub>に対して有していた賃料債権2年分を担保として譲渡する条件で、Sに8,000万円を融資した。Sが3月3日の確定日付のある通知をY<sub>1</sub>にしたとすると、XとY<sub>3</sub>の優劣関係はどうか。

[06-02] 前問の場合、同年4月にXとY<sub>3</sub>の双方から請求を受けたY<sub>1</sub>が、両者の優先順位が判定できないので、自分に都合の良い方を選んで、Y<sub>3</sub>に対して4月分の賃料債務と保証金返還債権の相殺を主張したとすればどうなるか。

[07] この問題も、ほかの設問とは独立した仮定の問題である。

[07-01] 平成14年4月のSとY<sub>1</sub>の合意第4項が、「Sは、Y<sub>1</sub>に対する賃料を月額400万円とする。」という約定であったとするとどうなるか。

[07-02] 平成14年4月のSとY<sub>1</sub>の合意第4項が、「Sが第2項の建設協力金および保証金を返還できない間は、Sは、Y<sub>1</sub>に対する賃料を月額600万円を400万円に減額する。」という約定であったとするとどうなるか。

[07-03] 平成14年4月のSとY<sub>1</sub>の合意第4項が、「Sが第2項の建設協力金および保証金を返還できない間は、Sは、Y<sub>1</sub>に対する賃料を月額600万円のうち200万円を免除する。」という約定であったとするとどうなるか。

[08] 〔明渡し後の関係〕

[08-01] Y<sub>1</sub>は、平成15年6月にXが賃料支払訴訟を起こして以後も、毎月相殺の意思表示をして賃料を払わず、未だ訴訟係属中の平成17年5月現在、本件賃貸借契約を解約して本件建物から退去する様子を見せている。この場合、Y<sub>1</sub>が契約を解約して出ていけば、Xの請求はどうか。

[08-02] Xとしてはどのような対応をとるのが合理的か。

[09] Xは、Y<sub>2</sub>に対するY<sub>1</sub>の転賃料債権を差し押さえることができるか。

## 【Materials】

### A (必読判決と文献)

- ・ 最判平10年1月30日民集52巻1号1頁
- ・ 最大判昭45年6月24日民集24巻6号587頁
- ・ 最判平13年3月13日民集55巻2号363頁
- ・ 最判平14年3月28日民集56巻3号689頁
- ・ 最決平12年4月14日民集54巻4号1552頁
- ・ 潮見 [第2版] 276～304頁もしくは『債権総論』の教科書・体系書もしくはコンメンタールの相殺の個所：301～304頁は物上代位と相殺についても概観と整理を行っている。
- ・ 道垣内140～152頁もしくは『担保物権法』の教科書・体系書もしくはコンメンタールの賃料債権に対する物上代位の個所

### B (判例の理解の参考となる解説)

- ・ 野山宏「解説」ジュリ1137号102頁
- ・ 平野裕之・百 43
- ・ 山野目章夫「解説」平成13年度重要判例解説(ジュリ1224号)70頁
- ・ 中村也寸志「解説」ジュリ1235号80頁
- ・ 占部洋之「解説」法教242号154頁

### C (応用・発展的な検討の参考になるもの)

- ・松岡久和「賃料債権に対する抵当権の物上代位と賃借人の相殺の優劣(1)～(3)」金法1594号60頁以下、1595号33頁以下、1596号66頁以下(2000年): 判決までの判例・学説について非常に詳しい。
- ・松岡久和「物上代位に関する最近の判例の転換(下)」みんけん544号3頁以下(2002年): 判決の意義と残された問題点につき詳しい。

### 第8回(6月3日)の予定と課題

・ほぼ1時間程度で最新判例演習を行う。今のところ、最高裁第一小法廷平成17年1月27日判決 平成16年(受)第1019号 更生担保権優先関係確認請求事件(最高裁HP掲載)を読むことを考えているが、ここ2週間ほどの間に、教材としてより適切な判決が出てくれば差し替えることもありうる。

・残り30分程度は、第1回目～第7回目で疑問として残っているところがあれば、問題提起していただき、議論したい。

・このように第8回目自体は、課題判決を1つ読んでくる程度の軽いものにしたい。

・その代わりに、ホームページの予定表に予告しておいたが、民法総合3の範囲(おおむね債権総論+担保物権のうち、債権の保全・回収・担保に関するもの)につき、受講者自身に、事例問題と設問・簡単な解説を試作してもらって課題を出すことにする。第8回目に提出していただきたい。少し時間がかかりそうなので3週間前の今から予告しておく。狙いは、一石二鳥。まず、問題を作成する目で見ると何が重要で、どういう点に争いがあるかがわかるし、細かい点にまで気をつけないと辻褄の合う事例問題は作れないので、全体として非常に勉強になること、次に、優秀な問題は、翌年以降の教材作りの参考にさせていただけることである。

・課題の詳細は次のとおり。

- ・用紙: A4版・40字×40行横書き。最初に氏名と学籍番号を忘れないように書くこと。
- ・問題設例: 1枚程度。原告になりそうな者をX、被告になりそうなものをY、その他は、順にA・B・C……とするか、債務者S、債権者G、(物上)保証人Bなどのおなじみの略号を使って、登場人物を示すこと。同じような地位の者、たとえば複数の原告は、 $X_1$ ・ $X_2$ ・ $X_3$ ……というように表示するとわかりやすいだろう。
- ・設問: 5問～10問程度。
- ・問題のねらいと答えのポイント: 何を聞こうとしたのかと、答えのポイントを各設問毎に簡潔に示す。もちろん詳細な解答を試みていただいてもかまわない。
- ・参考判例や参考文献: とくにモデルとした判決や、演習問題・教科書の設例等は明記すること。安直な流用はすぐにバレるのでやらないこと。
- ・評価: A 非常に優秀、B 優秀、C 平凡、D やや難あり、E 難あり/不提出  
Aは本人がOKすれば翌年以降の課題に利用し原作者表示をする。  
C以上の成績の場合には、平常点に加算する。Dは±0、Eは減点する。