

10. 物上代位と相殺

Yは、1990年3月3日、Aが自己が所有する本件甲土地上にオフィスビル乙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、Aとの間に乙の1フロアの賃貸借の予約契約を締結するとともに、建設協力金5000万円をA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2000年4月から毎年10分の1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。

Aは、手持ち資金にテナントからの建設協力金と銀行からの借入金を加えて建設資金とし、Yら入居予定テナントの希望する特別な仕様に沿った乙を建てることとしていた。1990年4月4日、Aは、Xから5億円を借り入れ（貸付利率や弁済期の合意等の詳細は、簡略化のため省略する）、この貸付債権を含む金銭消費貸借取引から生じるXの債権を担保するため、甲に極度額20億円の根抵当権を設定し、根抵当権設定登記をおこなった。同日、Aは、B建築会社との建築請負契約にもとづき、請負代金の一部を支払い、Bによる乙の建築工事が開始された。1991年3月25日、乙は竣工した。Aは、その所有権保存登記をおこない、被担保債権の範囲および極度額を甲上の根抵当権と同一とする根抵当権を乙に追加設定してXから5億円の追加融資を受け、Bに請負残代金を支払った。乙に設定された根抵当権と甲の根抵当権は、純粹共同根抵当権として登記された。

AとYは、1991年4月1日、予約契約にもとづき、乙の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、AはYに2階フロア全部を引き渡した。この賃貸借契約には、当初賃料は月額600万円（赤字）で前月月末払い（Aの指定した銀行口座への振込みによる）とし、賃料額を2年毎に協議して見直すとの条項があったほか、YがA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が乙から退去した3か月後に、3000万円分を予め控除したうえ、未払賃料やAに生じた損害を差し引いて、利息を付さずにYの指定口座に振り込むことにより返還する、と合意されていた。同日、Yは約定に従って、保証金1億円をAに支払った。

その後、バブル経済の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らテナント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、当初約定額に据え置かれてきた。

2002年4月1日、乙の3階フロアを賃借していたテナントが同年3月に倒産し、他にも年度末に退去するテナントが出て空室が増えたため、Aは資金繰りに窮し、Yに対する第3回目の建設協力金の分割返済が困難となった。Y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ビルを気に入っていたので、Aと協議のうえ、次の合意をおこなった。

第1項 Yは、本年分の建設協力金の返済を1年間猶予する。

第2項 Aが建設協力金の返還債務を怠ったとき、あるいは、Aに対して、強制執行・滞納処分・担保権の実行の申立てがなされ、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、Aは、期限の利益を失って、直ちに建設協力金の残額を一括返済し、3割を控除した保証金7000万円も直ちに返還する。

第3項 前項の場合、Yは、建設協力金返還請求権及び保証金返還請求権の完済に至るまで、AのYに対する賃料債権600万円をこれらの返還債権によって、毎月月末に相殺したものとみなすことができる。

2006年2月2日、Yは、急に必要となった流動資金を得るため、Aに対する建築協力金返還債権を担保としてCに譲渡し、弁済期を8月2日として2000万円をCから借り入れた（利率は簡略化のため省略する）。この債権譲渡については、Aが同日付の確定日付のある書面で承諾をおこなった。

2006年3月24日、Aの債権者Dが、AのYに対する4月分以降の賃料債権を差し押さえる申立てをおこなった。この差押えの通知は、同年3月25日にYに送達されたが、Yは、2002年4月1日の合意第2項にもとづいて、AのY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項にもとづく相殺により消滅したと主張して、Dの賃料取立て（民執155条参照）には応じなかった。

AのXに対する債務は、同年5月末まではAの代表取締役の第三者弁済などによって債務不履行に陥っていなかったが、6月以降はいつさい弁済がされなくなった。そこで、2006年6月6日、Xは、乙上の根抵当権にもとづく物上代位権の行使として、AのYに対する賃料債権を差し押さえるとの申立てをおこない、この差押えの通知は同月7日にAに送達された。Yは、Aとの賃貸借契約を解除して乙から退去するという選択肢も含めて対応を検討している。

現在は、2006年6月23日である。

Keypoints

- 1 差押えと相殺（相殺予約や相殺合意を含む）の優劣に関して、判例およびこれに批判的な学説の考え方を理解する。
- 2 抵当権にもとづく賃料債権への物上代位と賃借人の相殺（相殺予約や相殺合意を含む）の優劣に関して、判例の考え方とこれに反対する様々な学説の考え方を理解する。
- 3 賃料債務に対して物上代位権の行使を受けている賃借人が、敷金・保証金の返還請求権の履行を確保するためには、どういう手段が考えられるか、を理解する。

Questions

- (1) Xは、Yに対して、未払賃料の支払を求めることができるか。

- (a) XがYに対して未払賃料の支払を求めるには、何を主張・立証しなければならないか。
- (b) Yは、Xの請求に対して、支払を拒むことができるか。
- (c) 2002年4月のAとYの合意第4項が、「Aが前項の建設協力金および保証金を返還できない間は、Aは、Yに対する賃料を月額600万円を200万円に減額する。」という約定や「Aが前項の建設協力金および保証金を返還できない間は、Aは、Yに対する賃料を月額600万円のうち400万円を免除する。」という約定であったとすると、結論に影響が出るか。
- (2) XのYに対する賃料支払請求訴訟の継続中に、Yが、Aとの本件賃貸借契約を合意解除して乙から退去すれば、Xの請求はどうなるか。

Checkpoints

問(1)～(3)全部に関して

- ①1990年3月3日に、YがAとの間で賃貸借契約の予約契約を締結し、建設協力金5000万円を預託したことは、意味をもつか。
- ②建設協力金に関する償還の合意は、意味をもつか。
- ③Aが、手持ち資金にテナントからの建設協力金と銀行からの借入金を加えて乙の建設資金とし、Yら入居予定テナントの希望する特別な仕様に沿った乙を建てたことは、意味をもつか。
- ④1990年4月4日、Aが、Xから5億円を借入れ、甲に極度額20億円の根抵当権を設定し、根抵当権設定登記をおこなったことは、意味をもつか。
- ⑤1991年3月25日、Aが、竣工した乙の所有権保存登記をおこない、甲上の根抵当権と純粹共同根抵当権となる乙上の根抵当権を設定し、登記をしたことは、意味をもつか。
- ⑥1991年4月1日、AがYの間で、予約契約にもとづき、乙の2階フロア全部の賃貸借契約（保証金契約を含む）を締結し、Yに乙の2階フロア全部を引き渡したことは、意味をもつか。
- ⑦上記⑥の賃貸借契約と保証金契約の内容は、意味をもつか。
- ⑧AとYらテナントとの間の賃料額が、Yらの再三の減額請求にもかかわらず、協議により、当初約定額に据え置かれてきたことは、意味をもつか。
- ⑨2002年4月1日、AとYが、3項目の合意をおこなったことは、意味をもつか。
- ⑩上記⑨の合意の各項目は、どういう意味をもつか。
- ⑪2006年2月2日、Yが、Aに対する建築協力金返還債権を担保としてCに譲渡し、弁済期を8月2日として2000万円をCから借入れたことは、意味をもつか。
- ⑫上記⑪の債権譲渡譲渡担保について、同日付でAが確定日付のある書面で承諾をおこなったことは、意味をもつか。
- ⑬2006年3月25日、Aの債権者Dが、AのYに対する4月分以降の賃料債権を差し押さえたことは、意味をもつか。
- ⑭AのXに対する債務が、2006年5月末まではAの代表取締役の第三者弁済などによっ

て債務不履行に陥っていなかったが、6月以降はいつさい弁済がされなくなった、ということとは、意味をもつか。

⑮2006年6月7日、Xが、乙上の根抵当権にもとづく物上代位権の行使として、AのYに対する賃料債権を差し押さえたことは、意味をもつか。

⑯Xが、物上代位権だけを行使し、甲・乙の根抵当権の実行としての競売の申立てをおこなっていないことは、意味をもつか。

Materials

1) 必読文献

潮見『プラクティス債権総論』276～304頁

道垣内『担保物権法』143～155頁

2) 参考文献A

司研『要件事実1』122～126頁、136～137頁

松岡久和・上原敏夫・甲斐哲彦「物上代位」鎌田ほか編『民事法Ⅱ』63～82頁

3) 参考文献B

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・完)」
金法1594号60頁、1595号33頁、1596号66頁(2000年)

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(2002年)

4) 必読判例

①最判平成13年3月13日民集55巻2号363頁

②最判平成14年3月28日民集56巻3号689頁

5) 参考判例

①最大判昭和45年6月24日民集24巻6号587頁

②最判平成10年1月30日民集52巻1号1頁