

令和3年(受)第1620号 取立金請求事件  
令和5年11月27日最高裁判所第二小法廷判決

監修：青木 晋治  
文責：丸山 英明  
金井 優憲  
藤原 未彩

## 【判決要旨】

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相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。

## 【事案の概要等】

### 1 事案の概要

本件は、建物の根抵当権者であり、物上代位権を行使して賃料債権(将来債権を含む。)を差し押さえたX信用金庫(上告人)が、賃借人であるY社(被上告人)に対し、当該賃料債権のうち2790万円の支払を求める取立訴訟である<sup>1</sup>。

X信用金庫の上記請求について、Y社は、X信用金庫が支払を求める部分に係る賃料については、上記差押え前に行われた上記建物賃貸人であるA社(本件賃貸人)との相殺合意(後記2(7))の効力を対抗できると主張し、争った。

### 2 事実関係の概要

- (1) A社は、平成29年1月、Y社との間で、A社が所有する建物(以下「本件建物」という。)を次の約定でY社に賃貸する契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結し、同年10月1日、本件建物をA社に引き渡した。  
ア 期間 平成29年10月1日～平成39年(令和9年)9月30日  
イ 賃料 月額198万円(引渡日から2か月間は月額99万円)  
毎月末日までに翌月分を支払う。
- (2) Y社は、平成29年9月、A社に対し、弁済期を平成30年4月30日などと定めた上、990万円を貸し付けた(以下、この貸付けに係る債権を「本件Y社債権1」という。)
- (3) A社は、平成29年10月26日、X信用金庫のために、本件建物について極度額を4億7400万円とする根抵当権(以下「本件根抵当権」という。)を設定し、その

<sup>1</sup> X信用金庫は、当初、本文後記2(7)の差押えに係る賃料債権全額についての支払を求めて提訴したが、Y社が、後述の第1審判決の口頭弁論終結日以降、同判決で認容された部分(①令和2年2月分から令和3年4月分までの各月分につきそれぞれ78万円(賃料月額198万円から本件相殺合意の対象とされた120万円分を控除したもの)及び②同年5月分につき40万円の、合計1210万円)を任意に支払ったことから、原審において、本文のとおり請求を減縮するに至った。

旨の登記をした。

- (4)ア B社は、平成29年11月、Y社から弁済期を平成30年4月30日として3000万円を無利息で借り受け、また、Y社との間で、Y社に対する建築請負工事に係る債務1000万円について、弁済期を同日とすることを約した。
- イ A社は、平成29年11月、Y社に対し、B社の上記アの各債務につき書面により連帯保証をした（以下、これに基づくY社の連帯保証債権を「本件Y社債権2」といい、本件Y社債権1と併せて「本件各Y社債権」という。）。
- (5) Y社は、平成30年4月30日、本件各Y社債権について、A社から10万円の弁済を受け、A社との間で残債権合計4980万円の弁済期を平成31年1月15日に変更する旨合意した。
- (6) Y社は、平成31年1月15日、A社との間で、本件賃貸借契約における同年4月分から平成32年（令和2年）1月分までの賃料の全額1980万円及び同年2月分から平成34年（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（以下「本件賃料債権」という。）を本件各Y社債権と対当額で相殺する旨の合意（以下「本件相殺合意」という。）をした。
- (7) X信用金庫は、令和元年8月7日、大阪地方裁判所に対し、本件根抵当権に基づく物上代位権の行使として、本件賃貸借契約に係る賃料債権のうち、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部分を差押債権とする差押命令の申立てをした。上記申立てに基づき、同月9日、差押命令（以下「本件差押命令」という。）が発せられ、同月14日、Y社に送達され、同年12月9日、A社に送達された。

### 【論点】

抵当不動産の賃借人（Y社）は、抵当権者（X信用金庫）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借人（A社）との間でした、抵当権設定登記の後に取得した賃借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（本件相殺合意）の効力を抵当権者に対抗することができるか

### 【訴訟の経過】

#### 1 第一審判決（大阪地判令3・1・15判例秘書DBL07651977）

第一審判決は、以下のとおり、Y社は、本件相殺合意の効力をX信用金庫へ対抗できるとした。

すなわち、本件相殺合意の時点で、X信用金庫は、本件建物に根抵当権を設定し、これを登記によって公示していたとはいえ、同登記によって公示された権利は、いわば「自ら差押えをすることによって物上代位をすることができる権利」であって、いまだ賃料についての優先弁済請求権が現実化されていたわけではないとした上、差押え前においてY社が本件各Y社債権と本件賃料債権を相殺することは、本件各Y社債権が根抵当権設定登記の前後いずれに取得されたものであるかを問わないとした。

なお、第一審判決は、X信用金庫の最判平成13年3月13日民集55巻2号363頁（以下「最高裁平成13年判決」という。）の射程が本件にも及ぶ旨の主張については、

同判決は賃貸人と賃借人が物上代位による差押え前に相殺予約（後述【解説】2〔4頁〕参照）をした場合に、差押え後にされた予約完結の効力を否定すべきかが問題となった事案についてのものであって、本件のように、差押前に期限の利益を放棄して相殺合意がされていた事案において、当該相殺合意の効力を否定するものとまでみることはできないと判断して、X信用金庫の上記主張を排斥した。

## 2 原判決（大阪高判令3・7・9判例秘書DBL07620841）

原判決も、第一審判決の判断を概ね是認する形で、Y社は、本件相殺合意の効力をX信用金庫へ対抗できるとした。

なお、原判決は、X信用金庫の最高裁平成13年判決の射程が本件にも及ぶ旨の主張については、第一審判決の判断同様、本件と事案を異にするものであるとした上、本件相殺合意によりX信用金庫による差押え前に将来の一定期間分の賃料が既に消滅していた旨補足し、X信用金庫の上記主張を排斥した。

### 【本判決】

本判決は、最高裁平成13年判決を引用した上、原判決の判断と異なり、以下のように判示して、Y社は、本件相殺合意の効力をX信用金庫へ対抗できないと判断した<sup>2</sup>。

「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うべきであって、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、相当でないというべきである。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。」

### 【解説】

#### 1 賃料債権の物上代位と相殺について

まず、賃料債権について物上代位により抵当権を行使できるか否かについては、かつては見解が対立していたが、最高裁はこれを無条件に肯定する判断を示した（最判平成元年10月27日民集43巻9号1070頁）。同判決以後、賃料債権に対する物上代位

<sup>2</sup> 本判決においては、本件相殺合意により本件将来賃料債権（本件差押命令がY社に送達された後の期間に対応する令和元年9月分から令和3年4月分までの賃料及び5月分の一部の賃料の合計額から、Y社において任意に支払った部分（前掲注1参照）を控除した部分）と対当額で消滅することとなる対象債権（自働債権）が、本件Y社債権2であることを明らかにしている。この点に関しては三浦裁判官の補足意見も参照されたい。

に対し、抵当不動産の所有者やその賃借人等が賃料債権の譲渡や相殺等によりこれに対抗する事例が目立つようになり、賃料債権の物上代位と相殺の優劣が問題となった。この問題に関しては、民法511条が適用される一般債権による差押えと相殺の優劣について判断した最高裁判決（最判昭和45年6月24日民集24巻6号587頁）の射程が及ぶのか、及ばない場合には、物上代位による差押えと相殺の優劣の判断基準を何に求めるか、下級審の裁判例も学説も多岐に分かれていた。<sup>3</sup>

## 2 最高裁平成13年判決について

このような状況の中、物上代位による差押えと相殺の優劣の判断基準を示したのが最高裁平成13年判決である。同判決は、「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。」と判示し、物上代位により賃料債権が差押えられた後は、抵当権設定登記の後に取得した賃貸人に対する債権（以下「登記後取得債権」という。）と賃料債権を相殺することはできないことを明らかにした。これは、「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」ことを理由とするものである。

この最高裁平成13年判決は、賃料債権の相殺予約が問題となった事案である。具体的には、抵当不動産の賃貸人と賃借人との間で、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の相殺予約がなされていた。すなわち、最高裁平成13年判決は、相殺予約自体は物上代位による差押え前に合意されていたものの、物上代位による差押え後に予約完結の効力が発生する事案であり、同判決は、差押え後に、登記後取得債権と賃料債権を相殺することはできないことを理由に、かかる相殺予約は物上代位による差押えに対抗できないと判断していた。

これに対し、本判決の事案のように、物上代位による差押え前に、将来賃料債務についての期限の利益を放棄し、同債務にかかる債権（以下「将来賃料債権」という。）と登記後取得債権を直ちに相殺する旨の合意がなされた場合、すなわち、物上代位による差押え前に、相殺の効力が発生した場合においてもなお物上代位による差押えが優先するか否かについては判断が示されていなかったものである。

## 3 本判決について

本判決は、物上代位による差押えがなされる前に、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」として、最高裁平成13年判決と同様の理由を判示した。その上で、本件相殺合意は、「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」として、最高

<sup>3</sup> 杉原紀彦・最高裁判所判例解説民事篇平成13年度（上）257頁、判例タイムズ1058号89頁参照

裁平成13年判決と同様に、登記後取得債権と将来賃料債権の相殺を認めなかったものである。

#### 4 本判決の意義

本判決は、物上代位による差押え前に、抵当不動産の賃貸人と賃借人との間で、登記後取得債権と将来賃料債権とを直ちに相殺する旨の合意をした場合における、物上代位による差押えと相殺の優劣について判断を示したものであり、物上代位による抵当権の効力と相殺への期待との優劣について最高裁の考え方をより明確にした。弁済期末到来の将来賃料債権につき、期限の利益を放棄して相殺合意をする場合<sup>4</sup>においては、当該将来賃料債権に物上代位の効力が及ぶか否か、及ぶ場合には、将来賃料債権の反対債権の取得時期が抵当権登記に劣後しないか否かについて注意を要することが明らかになったという点で、実務上重要な意義を有するものである。

以 上

---

<sup>4</sup> 第一審判決及び原判決は、弁済期末到来の将来賃料債権について、Y社が自ら期限の利益を放棄し、これを受働債権として相殺を行うことは可能である旨判示し、X信用金庫の当該相殺は不可能である旨の主張を排斥しているが、当該相殺の可否につき、本判決が明確に判示していないことには念のため留意する必要がある。