

敷金その他の債権と、賃料の物上代位による差押の優劣

当社はA社に対する売掛金を担保するため、1年前にA社所有の建物に抵当権を設定し、その登記をしました。その後、半年ほど前に、A社はこの建物をB社に賃料月額20万円で賃貸し、B社の営業所として使用されています。

つい先日、A社が破産しましたので、当社は抵当権の物上代位による賃料差押を行い、B社に対して賃料を債権者である当社に直接支払うようにと通知しました。

ところがB社は、「建物を賃借する際、A社に敷金100万円を差し入れており、また、これとは別にA社の運転資金として200万円を貸し付けているので、300万円に達するまで15ヶ月間、毎月の賃料を相殺する」と主張して、賃料を支払わないまま建物の使用を継続しています。

このようなB社の主張は法律上問題はないのでしょうか。

1 物上代位による賃料差押と賃借人の対抗関係

抵当権者からの賃料に対する物上代位は、債権回収の有効な方法として多用されています。

特に、物上代位権の行使は別除権の行使ですので、建物所有者が破産した場合でも影響されずに賃料の差押が可能であり、当社として物上代位による賃料差押を行ったことは適切な債権回収方法であると思われます。

ところで、賃借人は大抵の場合、賃貸人に対して敷金を差し入れているものであり、物上代位による賃料差押がされるような状況においては賃借人の敷金の回収も困難となっている場合が多いため、抵当権者の賃料差押に対して賃借人が敷金の返還請求権があることをもって支払を拒むことができるかがしばしば問題となります。

また、本件のように、賃借人が賃貸人に対して敷金以外の債権を有している場合もあり、このような場合にも、賃借人が賃貸人に対する債権を有していることを理由として、差押債権者に対して支払を拒むことができるかが問題となります。

敷金は特に賃貸借契約のみに一般に付随する特殊な契約ですので、後に検討することとし、まず一般的な債権の取り扱いについて検討してみましょう。

2 一般的な債権の取り扱いについて

一般に、抵当権者が物上代位権を行使して賃料債権の差押をした後は、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されています（最高裁平成13年3月13日判決）。

本件で言えば、当社が抵当権の設定登記をした日と、B社が貸付を行った日の先後により優劣が決まることとなります。

当社が抵当権の設定登記をした日が、B社が貸付を行った日より先であれば、B社は貸金返還請求権をもって賃料と相殺することはできないことになります。

逆に、当社が抵当権の設定登記をした日が、B社が貸付を行った日より後であれば、B社は貸金返還請求権をもって賃料と相殺することができ、当社としては賃料の支払いを受けることはできないことになります。

3 敷金の取り扱いについて

敷金とは、不動産の賃貸借において、賃借人が賃料その他を担保するためあらかじめ賃貸人に交付する金銭ですが、敷金返還請求権は、賃借した土地・建物の明け渡しがなされて初めて発生するものとされており、この考え方は賃貸人が破産した場合でも同様です（大阪地裁平成12年5月29日判決）。

従って、B社が本件建物を明け渡さず使用を継続している限り、そもそもB社に敷金返還請求権が発生していないことになりますから、B社が敷金があることをもって賃料の支払いを拒むことは出来ません。

他方、賃貸借契約が終了し、目的物が明け渡されたときは、賃料債権は、敷金の充当により当然にその限度で消滅するものとされています（最高裁平成14年3月28日判決）。従って、B社が本件建物を明け渡せば、B社の未払賃料は敷金の充当により消滅するので、B社はその範囲で未払賃料の支払を拒むことができることになります。

その結果、当社としてはその範囲で未払賃料の支払を受けることはできないことになります。

このように、敷金の取り扱いについては、抵当権設定登記との先後ではなく、現実には明け渡しが行なわれたか否かが判断の基準となることが特徴といえます。

4 敷金性が争われる場合

ところで、敷金と名目で賃料と比べて極めて多額の金員が差し入れられている事例で敷金性が争われたり、保証金と名目で金員が差し入れられている事例で実質的に敷金であるとの主張がなされたりすることがあります。

判例では、賃料14ヶ月分に相当する敷金を、全額につき敷金額として認めた事例（新潟地裁長岡支部平成12年8月10日判決）、賃料の30倍の額の保証金について敷金性を否定した事例（昭和40年4月27日名古屋地裁判決）、賃料の54.5倍の保証金の敷金性を否定した事例（平成5年10月18日東京地裁判決）などがあります。

また、賃借人が従前の賃貸人に差し入れていた保証金2000万円の内200万円（賃料の約7ヶ月分）が敷金の性質を有するものと認定し（平成6年12月26日東京高裁判決）、保証金のうち一定の範囲について敷金の性質を有するものと認めた判例もあります。

本件の場合、敷金の金額が賃料の5カ月分にとどまっていること等から、敷金性が争われることはないと思われますが、抵当権者としては、敷金、保証金の名目をそのまま受け止めるのではなく、敷金性が認定できるものであるかという観点から検討する必要があります。

5 本件の場合

本件の場合、B社がA社に貸付を行った日より早い時点で当社の抵当権設定登記がなされていますから、賃料を貸金返還請求権と相殺するとのB社の主張は認められません。

また、B社が建物を明け渡さない限り、敷金に未払賃料を充当することは出来ませんから、「敷金の額に達するまで毎月の賃料を相殺する」とのB社の主張も認められません。

当社としては、以上の考え方をB社に説明して賃料の支払いを求め、B社がこれに応

じない場合にはB社に対して取立訴訟を提起することにより解決を図るべきでしょう。