

## 2025年度 民法 解答例

## 1 第1 設問1

1 下線部⑦におけるEの主張は、抵当権に基づく物上代位権（民法（以下、法令名省略）372条、304条1項本文）を根拠に、認められるか。

2 Aは、Dから3000万円を借り入れ（587条）、これを担保するため、本件建物に抵当権を設定している。したがって、Dは、本件建物に対する「抵当権」（372条）を取得する。

Eは、Aから本件建物を購入（555条）しているから、抵当不動産である本件建物の所有者に当たる。

3 では、Bが供託していた賃料（601条）に対する還付金請求権は、抵当権に基づく物上代位権の対象となるか。

たしかに、抵当権は、非占有型の担保物権である。しかし、先取特権（303条）も非占有型の担保物権であるところ、先取特権に基づく物上代位権の対象には「目的物の」「賃貸」「によって債務者が受けるべき金銭」が含まれる（304条1項本文）。また、371条は、「抵当権は、その担保する債権について不履行があったときは、」「抵当不動産の果実に及ぶ」と改正された。したがって、被担保債権の不履行がある場合は、「賃貸」「によって」抵当不動産の所有者が「受けるべき金銭」に対する抵当権に基づく物上代位権の行使が認められると解する。なお、賃料債権には、賃料を供託した場合の還付金請求権も含まれると解する。

本件でも、Aによる不履行がある場合、Bが供託していた賃料に対す

2 る還付金請求権は、抵当権に基づく物上代位権の対象となる。

4 よって、Aによる不履行がある場合、下線部⑦におけるEの主張は認められない。

## 第2 設問2

1 下線部⑧におけるFの主張は、本件相殺合意を根拠に、認められるか。

2 ここで、Fの主張の根拠が相殺（505条1項本文）だった場合、Fの主張は認められない。理由は、以下のとおりである。

相殺の要件には、511条1項の相殺禁止に触れないことが含まれる。たしかに、FがAに対して保証金返還請求権を取得したのは、本件賃貸借契約が解除された2023年8月31日である。一方、Dが抵当権に基づく物上代位権の行使として賃料債権を差し押さえたのは、同年11月24日である。したがって、上記FのAに対する保証金返還請求権は、「差し押え前に取得した債権」に当たるとも思える。

しかし、511条1項が想定するのは、一般債権者同士の競合であって、抵当権者と一般債権者の競合ではない。また、抵当権の効力が賃料債権にも及ぶことは抵当権設定登記により公示されているから、登記後に自働債権を取得した賃借人の相殺への期待は保護に値しないというべきである。したがって、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た後は、抵当不動産の賃借人は、抵当権設定登記後に取得した自働債権による相殺を抵当権者に対抗することはできないと解する。すなわち、511条1項の相殺禁止に触れないことは適用されない。

- 3 3 本件は、相殺ではなく、相殺合意の事案であるが、上記説明が同様に妥当する。

したがって、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た後は、抵当不動産の賃借人は、抵当権設定登記後に取得した自働債権による相殺合意を抵当権者に対抗することはできないと解する。

本件では、Dの抵当権についての設定登記がされたのは、2022年9月である。つまり、上記FのAに対する保証金返還請求権による相殺合意を抵当権者に対抗することはできない。

よって、下線部①におけるFの主張は、認められない。

以 上

4