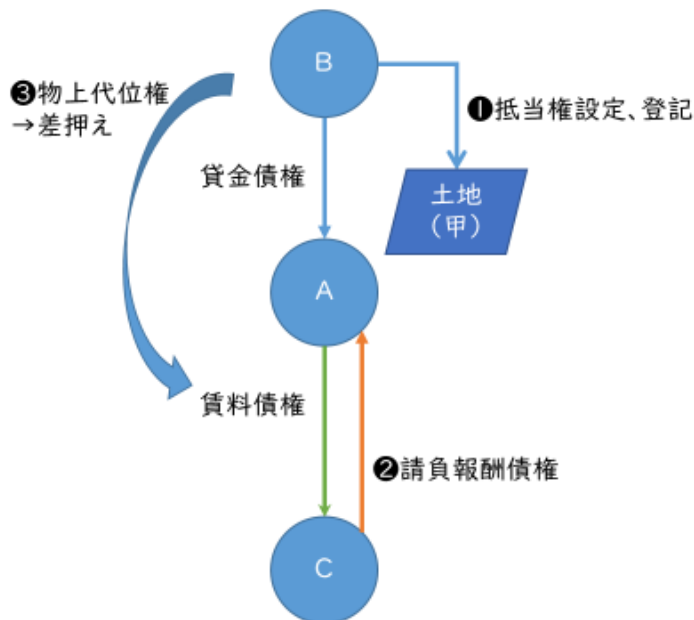


## 事実関係図



## ステップアップについて

### 1. 問題の所在

ステップアップの事例でも、C が自働債権（債権β）を取得したのは、抵当権設定登記よりも後である。そうすると、抵当権に基づく物上代位と相殺の優劣は、抵当権設定登記と自働債権取得の先後で決すべきだとする判例（平成13年判決のほか、最判平成21・7・3民集63巻6号1047頁も参照〔担保不動産収益執行と相殺について、抵当不動産の賃借人が抵当権設定登記の前に取得した賃貸人に対する債権を自働債権とする相殺をもって管理人に対抗することができるとした〕）によれば、Cは債権βによる相殺をもって抵当権者Bに対抗することができないことになりそうである。

もっとも、債権βは、物上代位の目的となった賃料債権の発生原因である賃貸借契約に基づく必要費償還請求権（民608条1項）であり、敷金の充当と同様、賃借人による相殺を優先させるべきではないか。

### 2. 必要費償還請求権と賃料債権の相殺

必要費償還請求権を自働債権とする相殺については、判例理論を前提としても、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抵当権者に対抗することができるという見解がある。賃貸不動産について賃貸人が修繕義務を履行しないために賃借物を使用収益することが

できないときには、賃借人は、賃貸人に対してはもちろん、抵当権に基づいて賃料債権が差し押さえられた場合にも賃料の支払いを拒絶することができることに鑑み、賃借人が自ら賃借物を修繕して必要費償還請求権を取得した場合には、これと賃料債権との相殺が認められるべきだという（生熊長幸『担保物権法〔第2版〕』〔三省堂、2018年〕139頁以下）。

### 3. 補論：抵当権設定登記「前の原因に基づいて生じた」自働債権による相殺

差押えと相殺について規定する民法511条は平成29年改正により改正され、差押え前に取得した債権を自働債権とする相殺だけでなく（同条1項）、「差押え後に取得した債権が差押え前の原因に基づいて生じたものであるとき」には、その債権を自働債権とする相殺をもって差押債権者に対抗することを認めている（同条2項）。この考え方を物上代位と相殺の優劣が問題となる場面にも及ぼすなら、自働債権が抵当権設定登記「前の原因に基づいて生じた」ものであるときは、これによる相殺をもって抵当権者に対抗することができるかと解することになるだろう（潮見佳男『新債権総論Ⅱ』〔信山社、2017年〕318頁、水津太郎「抵当権にもとづく物上代位と相殺」秋山靖浩ほか編著『債権法改正と判例の行方——新しい民法における判例の意義の検証』〔日本評論社、2021年〕226頁以下）。

設問においてAC間の賃貸借契約が締結されたのは、抵当権設定登記がされた後であるが、もしこれが抵当権設定登記の前であった場合には、債権βは抵当権設定登記前の原因に基づいて生じたものだといえ、相殺が認められる可能性がある。

なお、さらに、自働債権が抵当権設定登記「前の原因に基づいて生じた」ものでない場合でも、その債権が抵当権に基づく物上代位の目的債権の発生原因である契約に基づいて生じたものであるときは、債権譲渡と相殺に関する469条2項2号を類推適用し、相殺による抵抗を認める見解も主張されている（水津・前掲227頁以下、岩川隆嗣「判批」金法2233号〔2024年〕47頁）。