

## 主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人の負担とする。

## 理 由

上告代理人置田文夫，同後藤美穂の上告受理申立て理由について

【要旨】 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。 けだし， 物上代位権の行使としての差押えのされる前においては， 賃借人のする相殺は何ら制限されるものではないが， 上記の差押えがされた後においては， 抵当権の効力が物上代位の目的となった賃料債権にも及ぶところ， 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から， 抵当権設定登記の後に取得した賃貸人に対する債権と物上代位の目的となった賃料債権とを相殺することに対する賃借人の期待を物上代位権の行使により賃料債権に及んでいる抵当権の効力に優先させる理由はないというべきであるからである。

そして， 上記に説示したところによれば， 抵当不動産の賃借人が賃貸人に対して有する債権と賃料債権とを対当額で相殺する旨を上記両名があらかじめ合意していた場合においても， 賃借人が上記の賃貸人に対する債権を抵当権設定登記の後に取得したものであるときは， 物上代位権の行使としての差押えがされた後に発生する賃料債権については， 物上代位をした抵当権者に対して相殺合意の効力を対抗することができないと解するのが相当である。

以上と同旨の見解に基づき， 本件建物について賃貸借契約を締結した上告人とD建築株式会社との間において上告人が本件根抵当権設定登記の後に取得した同社に

対する債権と同社の上告人に対する賃料債権とを対当額で相殺する旨を合意していたとしても、被上告人による物上代位権の行使としての差押えがされた後に発生した賃料債権については、上記合意に基づく相殺をもって被上告人に対抗することができないとした原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は、採用することができない。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 千種秀夫 裁判官 元原利文 裁判官 金谷利廣 裁判官 奥田昌道)