民法　司法令８－１３　肢ア

第１　肢の結論

正しい

第２　転貸賃料に対して物上代位を行使できるか

１．問題の所在

Aは，甲建物について抵当権の設定を受け，その旨の登記を得た。その後，Bは甲建物の所有者から甲建物を賃借し，引渡しを受けた。そのBが甲建物をCに転貸した。

この場合，Aは，Bが取得する転貸賃料債権について，物上代位（３０４条，３７２条）できるか問題となる。

２．結論および理由

（１）結論

Bを甲建物の所有者と同視することを相当とするときに限り，物上代位権を行使することができる。よって，肢は正しい。

（２）理由

抵当権Aの被担保債権の債務者は，建物の所有者と考えられる（３７０条）。Bは，抵当不動産の所有者と賃貸借契約を締結した者であり，債務者ではない。したがって，転貸賃料は，目的物である抵当不動産の賃料ではあるが，債務者の受け取る金銭ではないので物上代位できないのが原則である。

もっとも，転貸賃料でも，債務者である賃貸人が受け取れるケースもある（６１３条１項）。そこで，やはり転貸賃料に対して，物上代位を認めるべきではないかとも思えるが，採用できない。理由は以下の通りである。

転貸賃料は，物の交換価値を反映したものとはいえず，抵当権の内容に含むは不当だかである。物上代位を認められるのは，抵当権が物の交換価値を把握した点にある。

そして，転貸賃料の場合，転借人の努力によるところもあり，抵当不動産のみの交換価値を反映したものとはいえない。したがって，Bは，債務者でない以上，物上代位できない。

もっとも，常に物上代位ができないと抵当権者の保護に欠く場合もある。それが，本件のようにBが所有者と同視できる場合である。

確かに，形式を重視する，所有者とBは別人であるから，物上代位を認めることは要件的に問題である。しかし，それを逆用して，支払いを免れる債務者が出てくる可能性がある。この場合に，責任を免れるのは公平でない。抵当権者を保護する必要がある。

そこで，実質的に見て，Bが所有者と同視できるような場合，債務者と一体と評価する。この場合，３０４条の要件が認められるので，物上代位できると解する。

以上