

大口NEWS



こんにちは。今年の夏は本当に暑かったですね。あまりにも暑いので屋根裏の野良猫ちゃんたちもバテていました。さて、今回は抵当権の特徴である物上代位性による債権回収方法についてご案内いたします。

抵当権に基づく債権回収～物上代位～



抵当権による債権回収～物上代位～

皆様もよくご存知のように、抵当権は、目的物の交換価値を把握する権利であり、被担保債権の優先弁済を受ける権利を有する担保物権です。また、抵当権は、目的物の売却、賃貸、滅失、損傷によって目的物の所有者が受けるべき金銭その他のものに対しても権利を行使できる性質があり、これを物上代位といいます。

次のような例を考えてください。

テナントビル（収益ビル）があります。評価額は、6,000万円、月額賃料収入は200万円です。

また、物件購入時に物件代金として第1順位でA銀行、第2順位でB銀行の抵当権が設定されています。

もちろん、所有者はテナントビルの収益からA銀行とBへの返済を行っています。

購入当時は満室だったビルですが、景気の影響を受け、次々にテナントが退去してしまい、ついに所有者（債務者）からBへの債務の返済が滞ってしまいました。

この場合、Bはどうすればいいのでしょうか？

抵当権に基づいて競売しても、任意売却しても評価額の6,000万円で売却されれば、先順位のA銀行（債権額6,000万円）に全部持っていかれてしまい、Bの取り分はなさそうです。

ただ、現時点では、どうやら所有者はA銀行への返済はなんとか続けているようです。

この場合に有効なのが、Bの抵当権に基づいてテナントビルの収益を取得する方法です。これが物上代位です。つまり、Bは所有者がもつ各テナントへの賃料債権を差し押さえることによって、テナントの賃料を自ら回収することができ、債務の返済に充てることができるのです！！

このままずっと、テナントの収益をBが回収すれば、もちろん所有者はA銀行への債務の返済ができなくなります。そうすると、A銀行としても、競売を申し立てたりしますが、競売が申し立てられるまでの間はBが賃料を回収できるという点で、物上代位により債権を差し押さえることは有効な手段となります。また、A銀行が同様に賃料債権を差し押さえた場合には、BよりA銀行が優先することになります。



評価額：6,000万円
月額賃料収入：200万円

第1順位 A銀行 債権額 6,000万円
第2順位 B 債権額 2,000万円

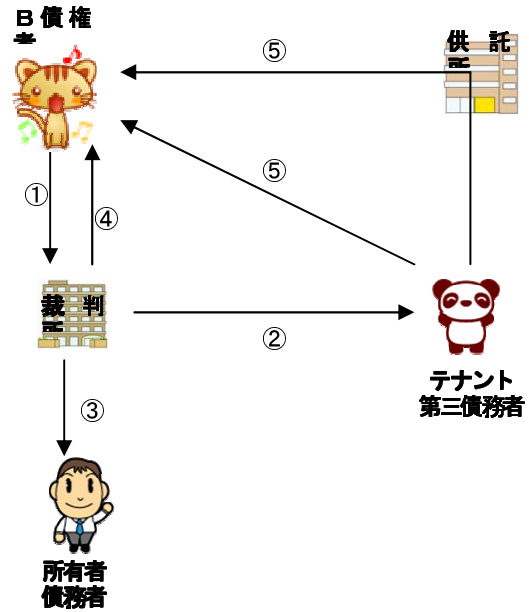


物上代位の手続

- ①債権者Bが、裁判所に賃料債権差押えを申し立てる。
- ②裁判所は、差押命令を発令後、各第三債務者（テナント・賃借人）へ差押命令を送達する。
- ③第三債務者への差押命令送達後、債務者へ差押命令を送達する。
- ④債務者への送達完了後、1週間経過後（取立権発生後）債権者へ差押命令正本等が送達される。
- ⑤第三債務者から債権者が賃料の支払いを受ける。

または

- ⑤第三債務者が支払いに代えて、賃料を供託した場合には、裁判所を通じて、供託された賃料の払渡しを受ける。



実務上の問題点

1. 差押債権の特定

テナントの賃料債権を差し押さえようとする場合、債権の種類・債権額・賃借人の氏名（名称）と住所（所在地）が必要です。これらの事項により債権を特定し、裁判所から差押命令が発令されますので、いざという時に備え、日頃から所有者（債務者）から賃貸借契約書を取得し、レントロールを管理する必要があります。

2. 賃料の取立て

原則、債権者が直接取り立てます。

賃借人が取り立てに応じない場合には、取立て訴訟などの手段があります。

3. 送達

裁判所から賃借人へなされる差押の送達には少し時間がかかります。

4. 他の債権者との競合

①賃料債権差押の競合

担保権者間 ⇒ 担保権設定登記の順位によります

担保権者と一般債権者 ⇒ 担保権者が優先します

②物上代位による賃料債権差押と債権譲渡

抵当権設定登記と債権譲渡の対抗要件具備の先後によります

③物上代位による賃料債権差押と転付命令

転付命令（強制的な債権譲渡）が第三債務者に送達される前に、抵当権者は賃料債権を差押える必要があります。

当所では、日々皆様から債権回収の方法について、多くの相談をお受けしております。

今回ご紹介したのはそのひとつです。案件によって方法はさまざまですので、ご相談ください。

<本内容についての詳細は、弊所までお問い合わせ下さい>

〒541-0046 大阪市中央区平野町二丁目6番11号 大口司法書士事務所

TEL: 06-6222-6565 FAX: 06-6231-3844 E-mail: ookuchi.step21@bridge.ocn.ne.jp

ホームページ: <http://www//ookuchi-step21.jp> (大口NEWSのバックナンバーも掲載しています)



(作成者: 山本)