

最近の判例から

(2)

新築店舗の高額保証金は敷金か建設協力金か

(東京地判 平一三・一〇・二九 金法一六四五—五五) 大谷 明

新築店舗の契約時に賃借人が支払った保証金は、競売事件においても、全額が競売人に

承継されるべきであるとの主張に対して、競売人は保証金は建設協力金と敷金との性質を併せ有するとして、月額賃料の一〇か月分は認めるが、それを超える部分についての承継は認めないとして「保証金返還債務の存在しないことの確認を求める。」訴えを提起し、ほぼ認容された事例。(東京地裁平成一三年一月二十九日 判決 請求一部認容(控訴) 金融法務事情一六四五号五頁)

一 事案の概要

賃借人Yらは、平成二年二月訟外Aとの間で、港区所在の建物(鉄筋コンクリート造地下一階地上六階)の地下一階部分のうち七三㎡を店舗として賃借したが、その際、Aに対して月額賃料三九万円余・保証金一、五五四

万円とし、二年ごとに更新することで賃貸借契約を締結した。

その後、AとYらは合意更新を繰り返してきたが、Aは不動産競売事件に巻き込まれた。この不動産競売事件の評価書には、保証金一、五五四万円のうち、適正敷金相当額(近隣の取引慣行等から、敷金としての性格を有すると一応解される金額)が一〇か月分である旨の記載がされ、また物件明細書には、「敷金一、五五四万円の主張はあるが、過大であるので適正敷金相当額を考慮して最低売却価格を定めた」旨の記載がされた。落札人Xは、これらの条件で応札し、平成一三年二月に代金納付を行い所有権を取得し、かつ、Aより賃貸人の地位を承継した。

ところが、賃借権を有するYらは、Xに対して、Aとの契約時に差し入れた保証金は、以下を理由として全額が敷金の性質を有するも

のであり、全額についてXが引き継ぐものであると主張した。

①賃貸借契約書上、保証金は債務を担保すべきものと定められ、無利息とされている、また、賃借人の一切の債務を清算した残額を、建物明渡後に返還するとされている。②明渡実現までの間の不払賃料と現状回復や修復費も考慮すれば賃料の六か月ないし一〇か月分では賄えない。③物件明細書が執行裁判所の事実認定と法律的判断の認識とを記載したものであることは認めるが、それは参考にすぎず、権利義務関係を確定するものではない。④保証金一部が敷金、残余が建設協力金ということとは、当事者間に特段の合意がない限りあり得ないとした。

これらに対してXは、本件の保証金は、建設協力金に相当する部分が含まれており、敷金としての性質を有する部分は賃料の一〇か月分相当額であるとして、これを超える保証金の支払義務はないとし「保証金返還債務の存在しないことの確認を求める。」訴えを提起した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、つぎのような判断をした。

一般に、賃貸借において賃貸人と賃借人の間で授受される保証金は、①建設資金に利用することを目的として賃借人から融資を受ける、いわゆる建設協力金、②約定期間より早期に退室の場合の制裁金、③滞納賃料等、賃貸借契約から生じる賃借人の債務を担保するもので、敷金の性質を有するものが存するとされている。保証金の授受かつこれらのいずれの趣旨のものかは、当該契約書における規定の仕方、授受された金銭の多寡、賃貸借契約が建物新築の直後かどうか等を考慮すべきとした。そのうえで、

- (1) 本件建物は、平成元年一二月に新築された。本賃貸借契約はその二か月後に締結されたことから建設協力金として考えられるが、本賃貸借契約書には建設協力金なる項目がなく保証金のみの規定である。そのうえ、本件の保証金の額は一、五五四万円であり、月額賃料の三か月分以上の額となる。このような点からすると本件保証金は純粋な敷金とはいえず、建設協力金としての面が存する。
- (2) 本賃貸借契約書によれば、保証金が賃借人の賃貸借契約から生じる一切の債務を担保する趣旨であると認められ、また、無利息であることと本件建物の明渡し後、速や

かに返還される点において敷金と類似する面がある。さらに、契約書上、保証金のほかに、敷金を定める項目が存在しないことも、敷金の性質を有することの根拠となり得る。

- (3) 以上によると、本件保証金は、建設協力金としての性質と敷金としての性質とを合わせ有するものである。
- (4) 本件保証金のうち、いかなる範囲のものが敷金の性質を有するものかについて、不動産競売事件における評価書の記載からすると、近隣地域の取引慣行からすれば、賃料の一〇か月分が敷金相当と推認される、また、Xも評価書及び物件明細書と執行裁判所の最低売却価格を前提とし、入札したことが認められる。
- (5) したがって、本件保証金のうちXが承継すべき部分は、賃料一〇か月相当分と解するのが相当である。

三 まとめ

本紛争は新築時における、店舗賃貸借契約に授受された多額の保証金が、建設協力金か敷金か争われた事件で、結論としては、建設協力金と敷金の性質を併せ有するという判断がなされた。過去の判例からすると、保証金

は賃貸借契約書でどのような内容の取扱いになつていくかによつて①敷金そのものか、②それ以外の建設協力金か、それとも（本件のように）③それらの併有かに分かれている。よつて、宅地建物取引業者は、保証金に絡む業務を取り扱う場合には、保証金がこれらのいずれであるかを「重要事項説明書」と賃貸借契約書に明記するとともに、また清算の可否など将来どのような取扱いになるかについても当事者に明確に説明することが求められる。

（企画調整部調整第一課長）