

最近の判例から

(2)

保証金として授受された金員について

敷金の性質を有しなかった事例

(大阪高判 平一四・四・二七 判タ一一〇四―一九三) 倉橋 秀夫

建物賃貸借に伴い賃借人から賃貸人に支払われた保証金について、国が、賃借人の滞納した物品税を徴収するために賃借人が有する本件保証金返還請求権を差押え、賃貸人に対し保証金返還の本訴請求に及んだところ、賃借人からは本件保証金は敷金としての性質を有するものとして賃貸借契約の解約に伴い賃借人の債務に充当されると主張した事案について、本件保証金は敷金としての性質を有するものとは認められないと判示した事例(大阪高裁 平成一四年四月一七日判決 上告判例タイムズ一一〇四号一九三頁)

一 事案の概要

昭和五九年三月、Yは、A社との賃貸借契約(以下「本件契約」という)により、自己所有建物の一部(事務所・店舗部分)をA社に期間一〇年間、賃料月額四四三万円余との

約定で引き渡すとともに、A社から敷金(以下「本件敷金」という)として一、二八三万円余、保証金(以下「本件保証金」という)として九、九七七万円余の支払を受けた。本件保証金には、①一〇年間据置いた後、平成七年四月から平成一一年四月まで、合計五回、毎年均等分割してA社に返還する以下「本件据置規定」という)、②A社が五年以内に本契約を解除したときは保証金の二〇パーセント、一〇年以内に解除した場合は保証金の一〇パーセントを短期解約金としてA社が負担する旨、約定されていた。

その後昭和六〇年六月、X(国)は、物品税を徴収するため、A社のYに対する本件保証金返還請求権を差押え、債権差押通知書を七月、Yに送達した。また、A社は昭和六〇年八月、本件契約の解約を申し入れて、賃借部分をYに明け渡した。

Xは、平成一一年七月、本件保証金のうち、二〇パーセントに相当する短期解約金を控除した残額七、九八一万円余を、Yに対し支払を求めて本訴請求に及んだところ、Yは、本件保証金は本件敷金と一体として敷金の性質を有し、賃借人の滞納賃料や債務不履行に基づく損害賠償債務を担保するものであり、賃借部分明渡し同時にA社のYに対する債務に当然に充当されるなどと主張し、本件保証金が敷金としての性質を有するかどうかを主たる争点として争った。(なお、本訴では、Yによる相殺の可否、Xの差押えによる取立権の消滅時効なども争点となっているが、ここでは割愛する。)

第一審では、①本件保証金が賃料の約二・五か月分に相当する相当に高額なものであること、②本件敷金と異なって中途解約がされたときにも返還がされないこと、③本件保証金は本件建物の建築費用の一部になっていると評価できることといった事情のほか、本件契約から生ずるA社の債務に当然充当される旨の合意もないことからすれば、本件保証金は敷金としての性質を有するものとは認められないとして、Xの本訴請求を認容した。これに対しYは控訴した。

二 判決の要旨

裁判所は、原判決を是認した上で、次のような判断を補足し、Yの請求を棄却した。

(1) 本件保証金が差し入れられたのは本件建物の建築資金が必要な時期であって、本件保証金は多額であるほか無利息で返還する約定があることからすれば、本件保証金は本件建物の建設資金に充当することを主目的として差し入れられたと推認すべきである。

(2) 本件契約では、敷金と保証金を別個に規定し、敷金については、賃借物件明渡後、債務完済を確認したときに返還する旨規定する一方で、保証金については本件据置規定が存在するのみで、賃貸借終了時の返還義務の有無については何ら触れられていない。

(3) 仮に本件保証金が敷金としての性質を有するとすると、賃貸借が存続し入居後一五年を経過したら、本件据置規定により敷金の八八パーセント(保証金部分)を失うこととなり、敷金の性質上合理的とはいえない。

(4) 以上のとおりで、本件保証金が、敷金と同様の担保機能を有し賃借物件の明渡時に契約上の債務と清算したうえで賃借人に返

還すべきものであるとはいえない。

三 まとめ

保証金の性質については、①建設協力金の性質を有するもの、②貸金の性質を有するもの、③敷金の性質を有するもの、④即時解約金の性質を有するもの、⑤権利金の性質を有するもの、⑥これらの性質を併有するものに分類されるが、当該保証金がいかなる性質を有するかは、契約文言、保証金額・算定方法、当該保証金が差し入れられた趣旨・目的など当事者の合理的意思を考慮して個別的に判断されるべきといえる。

本判決は、本件保証金を本件契約を解釈した上で建設協力金ないし貸金と即時解約金の性質を有するもので、敷金の性質を有するものではない旨判示したもので、保証金の法的性質に関して新しい判断を示したものではないが、しばしば保証金の法的性質が争われるケースがあることから実務上の参考となるものと思われる。

(調査研究部調査役)