

最近の判例から (18)

差押え後の賃料債権への敷金の充当が認められた事例

(東京地判 平16・4・28 金法1721-49) 三橋 一郎

敷金が授受された賃貸借契約にかかる賃料債権に対し差押えがされた場合において、当該賃貸借契約が終了し目的物が明け渡されたときは、賃料債権は敷金の充当によりその限度で消滅するとされた事例（東京地裁 平成16年4月28日判決 請求一部認容 控訴 金融法務事情1721号49頁）

1 事案の概要

Xは、訴外Aとの間で、平成14年5月、建物（以下「本件建物」という。）を賃料平成14年6月分359万円余、平成14年7月以降月額520万円余、期間平成14年6月から平成26年10月の賃貸借契約（以下「本件建物賃貸借契約」という。）を締結した。また、同日駐車場（以下「本件駐車場」という。）を賃料月額146万円余、第一・第二・第三駐車場については平成14年6月から平成16年10月まで、第四駐車場については平成14年6月から平成15年11月の期間で駐車場の賃貸借契約（以下「本件駐車場賃貸借契約」という。）を締結した。なお、第四駐車場については平成14年11月末をもって合意解除され、平成14年12月から駐車場賃料は月額121万円余に変更された。

訴外Aは、Yに対し、平成14年8月、本件建物のうち一階の一部と本件駐車場のうち第一から第三駐車場を賃料月額320万円余で転貸（以下「本件転貸借契約」という。）した。

Yは、訴外Aに対し、保証金として1,200万

円余を預託し、保証金は契約終了による明渡し後、賃料の1ヵ月分を差し引いた残額を返還する旨合意された。

Xは、平成14年12月Xの訴外Aに対する本件建物賃貸借契約及び本件駐車場賃貸借契約に基づく賃料債権を請求債権として、本件転貸借契約に基づく訴外AのYに対する平成15年1月分から平成16年2月分の賃料債権を仮差押えし、平成15年8月、上記仮差押えに係る本執行として、本件転貸借契約に基づく賃料債権を差し押さえた。

本件転貸借契約は既に終了し、Yは平成15年8月末日をもって目的物を明け渡し、本件差押えに係る平成15年1月から同年8月分の賃料額は合計2,560万円となるころ、Yは、Xに対し、当該差押えに係る賃料債務の弁済として1,360万円を支払った。

Xは、Yが差押えに係る賃料債務につき保証金をもって充当することは認められず、いまだ賃料債権のうち1,200万円が未払いであるとして、取立債権請求権に基づき、1,200万円余の支払いを求めて訴えを提起した。

これに対し、Yは、賃借人は、賃料債権が差し押さえられた場合においても、当該賃貸借契約が終了し目的物が明け渡されたときは、賃料債権は敷金の充当によりその限度で消滅するというべきであり、訴外Aに対し、保証金1,200万円余を預託しており、本件差押えに係る賃料債務のうち同額分については充当により消滅してゐる。よって、本件差押え

に係る賃料債権は全額支払済みであると主張して争った。

2 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のように判断を下した。

- (1) Xは、抵当権の物上代位に基づく差押えの場合に、賃料債権への敷金の当然充当を認めた最高裁判決(平成14年3月28日判決)の事実と異なり、強制執行に基づく差押え、特に賃貸人が転賃賃料債権の回収のために転賃賃料を差し押さえる場合は、賃貸人である債権者の保護の要請が強いとして、未払賃料債権に対する敷金の充当を認めるべきでない旨主張するが、未払賃料債権に対する敷金の充当が認められるのは、敷金が賃料債権、賃貸借終了後の明渡しまでに生ずる賃料相当の損害金債権、その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得することとなるべき一切の債権を担保することを目的とするものであり、目的物の返還時に残存する賃料債権等は敷金が存在する限度において敷金の充当により当然に消滅することとなるという敷金契約の性質によるものであるから、賃料債権に対する差押えの根拠が担保権に基づくものであるか、債務名義に基づくものであるかによって結論を異にするものではない。また、強制執行に基づく賃料債権の差押えよりも保護の要請が高いとか、賃貸人が賃料債権の回収のために転賃賃料を差し押さえる場合が他の場合よりも保護の要請が高いとは必ずしもいえない。
- (2) Yから訴外Aに預託された本件保証金は、本件転賃借契約に基づき発生するYの債務を担保することを目的とし、契約が終了し目的物が明け渡された後に返還することが合意されていることから、敷金の性質

を有する。したがって、本件保証金が充当される限度で、本件請求に係る訴外AのYに対する賃料債権は消滅する。

- (3) Yが訴外Aに対し有する保証金返還請求権の金額は、両者の合意により1ヵ月分の賃料を差し引くことになっているから、預託された保証金1,200万円余から1ヵ月分の賃料額320万円余を差し引いた880万円余の範囲で充当が認められる。
- (4) よって、本件差押えに係る賃料債権の未払額1,200万円余のうち、Yが保証金返還請求権を有している880万円余の範囲内で認められ、これを差し引いた320万円余及びこれに対する遅延損害金の限度で、Xの請求は理由がある。

3 まとめ

本件は、強制執行に基づく賃料債権の差押えにおいても、最高裁判決平成14年3月28日(民集56巻3号689頁)の適用があり、差押え後の賃料債権への敷金の充当を認めたものである。

なお、前記最高裁判決は、①敷金からの控除による未払賃料等の消滅は、敷金契約から発生するもので、当事者の意思表示は必要としない、②所有者は敷金契約の締結について自由に決定できる等から、差押え後でも、賃貸借契約が終了し明渡されれば敷金充当により消滅する、の考え方を示したものである。