

●最近の判例から

不動産小口化商品におけるビル賃貸借契約上の  
貸主たる地位の承継

(東京高判 平七・四・二七)

松尾 光章

本件は、不動産の小口化商品をめぐり、対象不動産（以下「本件全体ビル」という）の所有権の移転に伴い、本件全体ビルについての賃貸借契約上の貸借人たる地位および右賃貸借契約に伴って差し入れられた保証金の返還債務が新所有者に移転するかが争われた事案であり、所有権の移転と同時に新所有者を賃貸人とし、旧所有者を賃借人とする賃貸借契約が締結された場合でも一賃貸人たる地位は移転するとの判断が示された（東京高裁 平成七年四月二七日判決・控訴棄却〔上告〕、金融法律事情一四三四号四三頁）。

なお、賃貸借対象不動産の所有権の移転と貸主の地位の帰趨については、最小判昭和三九年八月二八日（民集一八巻七号一三五四頁）がある。

一 事例の概要

Aは、平成元年三月一七日に本件全体ビル

（鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下二階付一〇階事務所、店舗）を建築し、所有権を取得したが、これをBに売却し、同時にBから賃借した。

Aは、平成元年六月一六日、本件全体ビルの一部（六階ないし八階、床面積一五九・八一㎡（以下「本件賃貸借部分」という））をXに賃貸し、保証金（二、三八三万一、〇〇〇円）の預託を受けた。本件保証金については、賃貸借契約が終了し、本件賃貸借部分が明け渡されたときに、二割の償却費を控除した残額を返還する旨約定された。

その後、Aは、平成二年二月一五日、Bから本件全体ビルを買戻し、平成二年三月二七日、Aは、三九名の者に本件全体ビルの所有権を小口化して譲渡し、この持分権者全員は各持分を同日、Yに信託譲渡した。

また、これと同時に、YはCに本件全体ビ

ルを賃貸し、更にCは、これをAに転貸した。その後、Aは、平成三年九月一二日に破産宣告を受けた。Xは、Yが保証金返還債務の承継を頑として認めないので、平成四年九月三〇日、A・X間の賃貸借契約を解除し、本件賃貸部分を明け渡した。

Xは、Yに対して、Yが本件賃貸借契約の貸主たる地位を承継したものととして、預託した保証金の内、償却費を控除した残額の返還債務を請求した。

これに対して、Yは、Yが本件賃貸借契約における貸主たる地位を承継することはないと争った。

第一審判決（東京地判平成五年五月一三日判時一四七五号九五頁）は、AのBからの買戻しにより、A・B間の賃貸借契約は混同により消滅し、本件ビルの所有者がAから持分権者を経てYに信託譲渡されたことにより、Aの賃貸人としての地位はYに承継されたとして、Xの請求を認容し、一、七〇六万円の支払いをYに命じた。Yが不服として控訴した。

二 判決の要旨

控訴審は、Xが、平成元年六月一六日にAとの間で本件賃貸部分を賃借した際、AはB所有の本件全体ビルの賃借人であったが、そ

の後、Aが平成二年二月一五日にBから本件全体ビルの所有権を取得したことにより、Aの貸借権は混同により消滅し、AX間の本件貸借契約はAからの直接の貸借になったとし、本件は、貸借人と転借人の地位の混同であつて、貸借人の地位と転借人の地位の混同の場合（最高裁昭和三五年六月二三日判決、民集一四卷八号一五〇七頁参照）とは異なるとした。

そして、貸借人が貸借契約継続中に第三者に当該物件を譲渡した場合、特段の事情がない限り、貸借人たる地位はこれに伴つて右第三取得者に移転するが、ここにいう特段の事情とは、新旧所有者間および貸借人においても地位が移転しないことを合意し、又は承認、もしくは容認している場合を指し、本件信託譲渡は、特段の事情にあたらなかつた。本件保証金に関しては、敷金の性格を有するものであるから、旧貸借人に対する賃料の延滞がない限り、貸借人たる地位とともに、当然旧貸借人から新貸借人に移転し、本件返済債務も新貸借人が承継するとし、AY間でYにおいて貸主たる地位を承継しない旨の合意をしても、Xに対し承継しないとはいえず、また、本件敷金返還請求権は信託財産についても信託前の原因によって生じた権利という

べきであつて、Yが返還債務を承継しないと主張は理由がない。

したがつて、Xの請求を認容した原判決は相当であるとして控訴を棄却した。

### 三 まとめ

本件は、いわゆる保証金が、敷金の性質を有すると認められる場合、新旧貸借人および賃借人の第三者間において敷金に関する法律関係を新賃借人が承継しないとすることを合意がされている場合を除き、その法律関係は、いわゆる不動産小口化商品の場合であつても当然に旧貸借人から、新貸借人に移転することが確認された判決である。

バブル期における商業地のビル貸借においては、きわめて高額の保証金が授受され、保証金返還請求権が賃借権本体をも上回る例も少なくなかつたと思われる。本件は上告されているが、最高裁の判断が注目されるところである。

(調査研究部調査役)

前号(RETIO三三二四〇頁)で紹介しました判例「ローン解除について、客観的障害がないのに買主の随意の判断で融資を受けなかつた場合は、適用がないときれた事例」は、水戸地裁 平成七年三月一四日判決、変更、確定、原審古河簡裁 平成六年二月二三日判決、判例タイムズ 八七九号二一五頁によるものです。