

のある行動に出ることを制約されることがあるものと解される。

(4) 賃貸借契約は、契約当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的なもので、契約当事者間において信義則が働く場面は、他の契約類型と比較して多くなるものといわなければならぬ。

(5) 本件賃料額について、本件和解から相当の期間経過後であれば、訴訟当事者において、経済状態や市場動向の変化により賃料増減額を求めることは許容されてしかるべきである。

(6) 本件和解と本件訴え提起は時間的に近接しており、本件賃料減額請求は訴訟上の和解をもつて紛争を終了させたという趣旨を没却するもので、訴訟当事者間の信義則に反するものと評価せざるを得ない。

(7) 従って、本件賃料減額請求は、当事者間の信義則に反し、権利濫用というべきでその請求を棄却する。

三 まとめ

本件は、建物賃貸借契約において、賃料減額請求訴訟を提起した借主が、訴訟上の和解をした後五か月後に再び賃料減額請求を提起するのは信義則に反し権利濫用に当たるとされ

た事例である。訴訟上の和解により賃料減額請求訴訟を終了させた場合でも、相当期間経過後であれば、その後の経済情勢、市場動向の変化により賃料の増減額請求は許容されることは本判決も認めているが、和解後五か月

後に再び減額請求を提起するのは信義則に反するとされたのは当然と思われる。なお、本判決については、Xが控訴したが、控訴棄却されたようである。

最近の判例から

(12)

賃貸物件の競落と敷金返還債務の承継

(東京地判 平二・一〇・二六 金商一三三二一五三) 山田 英夫

高額の金員が敷金名目で差し入れられている賃貸借契約の目的物件の競落人が、当該金

員の一定額を超える部分について返還債務がないことの確認を求めて提訴したところ、当

該金員は敷金と権利金の性質を併有するが、賃貸借契約で全額の返還義務が明確に合意さ

れているから、競落人は、全額の返還債務を承継することになるとされた事例(東京地裁

平成一二年一〇月二六日判決 控訴(後和解) 金融商事判例一一三二号五二頁)

一 事案の概要

Zは、昭和五二年、都内の五階建てビルの一階部分をY₁に、二階部分をY₂に、それぞれ店舗目的で賃貸する契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結した。

本件賃貸借契約には、月額賃料Y₁は一四万円余、Y₂は二二万円余、敷金(以下「本件敷金」という。)Y₁は一、〇七八万円、Y₂は四八〇万円、賃貸借期間はいずれも昭和五二年一月から三年間という賃貸条件のほか、「貸主は、

借主の明渡し完了後、敷金から一割五分償却し、未払賃料その他の損害を控除後の残額を、借主に返還する」旨の条項（以下「本件条項」という。）があった。また、本件敷金の預り証には、「借主の過失で万一火災が発生した場合、損害賠償の一部として収受し、返還しない」等の記載があった。

本件敷金について、Z、Y₁ら（Y₁及びY₂）は、近隣相場から見ても妥当な金額と考え、Y₁らは、営業権の対価のようなものだと考えていた。なお、Zは、本件敷金を本件建物の建築代金の一部にも流用した。

その後、昭和六一年まで本件賃貸借契約は、各々三回に亘り合意更新された。

平成元年一月、Zは、Aに本件建物を売却し、Aは、賃貸人の地位及び本件敷金の返還債務を承継した。

平成四年二月、Aに対する抵当権者Bの申立てにより、東京地方裁判所は、本件建物の競売開始決定を行い、同年三月差押登記がなされた。当該競売の現況調査報告書には、執行官の意見欄に、本件敷金の金額が書かれ、返還義務がある旨記載され、物件明細書の別紙には「保証金（Y₁について一、〇七八万円、Y₂について四八〇万円）の主張はあるが、過大であるため、適正敷金相当額を考慮して最低

売却価額を定めた。」旨の記載があった。

平成八年一〇月、Bから貸金債権の譲渡を受けたXは、平成九年八月、本件建物を自己競落して買い受け、本件賃貸借契約の賃貸人の地位を承継した。

Xは、①本件敷金は、あまりにも高額で、いわゆる建設協力金等の性質を有し、②Xは、執行裁判所の判断した適正敷金額に基づく最低売却価額を信頼して競落したもので、③本件敷金全額の返還債務を承継すると不測の損害を被ることになる等の理由により、Xが承継すべき敷金の額は、更新後の税込賃料七か月分（Y₁について一五八万円余、Y₂について一三〇万円余）が相当であるとして、これを超える敷金返還債務が存在しないことの確認を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対し地方裁判所は、以下のような判断を下した。

(1) 本件敷金は、本件条項の記載によれば、基本的に本件賃貸借契約上の債務不履行を担保する敷金と認められる。そして本件敷金の預り証の記載によれば、本件敷金の全額が損害の担保とされ得ることを当事者が了解していたことも窺われる。他方、本件敷

金の額は、高額であり、当事者は、営業上の場所的利益の対価との認識を有していたことから、権利金の性質も有すると認められる。

(2) 本件敷金は、敷金と権利金の性質を併有するが、本件賃貸借契約と密接に関連する重要な要素として、建物明渡し後に償却分等を控除して全額返還される旨明確に合意されているから、本件建物の競売に際しても契約内容として引き継がれるものであり、競落人Xは、本件敷金全額の返還債務を承継したと解するのが相当である。

(3) 競売において執行裁判所が、適正敷金を月額賃料の数か月分程度と認めるのは、最低売却価額を決めるためのものであるが、実際に本件敷金のうちの程度のもものが引き継がれるべきであるかについては、訴訟手続で認定されるべきである。そして、訴訟において本件敷金（償却後）の全額の返還義務が認められると、Xが少なからず損害を被ることになるが、そのことは、開示されている本件賃貸借契約の内容等からすれば、Xにとって不測の損害とはいえない。

(4) 以上により、XのY₁及びY₂に対する返還債務は、それぞれ償却分控除後の九一六万円余及び四〇八万円となり、Xの請求は理

由がないから棄却する。

三 まとめ

建物賃貸借における敷金返還債務の承継について、判例は、賃貸借関係が新賃貸人に対抗し得る場合には、敷金残額の返還債務は新賃貸人に承継されるとしている(最判昭三九・六・一九民集一八―五―七九五、最判昭四四・七・一七民集二三―八―一六一〇)。これに対して、権利金は原則として返還されないものと考えられ、判例は、格段の特約のない限り返還されないとしたものがある(最判昭一九・三・一一民集八―三―六七二、最判昭四三・六・二七民集二二―六―一四二七)。

賃貸借契約において差し入れられた金銭が敷金か権利金か、どの程度の割合で敷金性が認められるか等は、実務上重要な論点であり、特に本件のような高額の金員については、返還義務の有無が問題になることが多いが、本件では、賃貸借契約において敷金の返還義務が明確に合意されているとして、新賃貸人への敷金返還債務の承継を肯定した。なお、本件のように、競売における執行裁判所による適正敷金額の表示は、あくまで最低売却価額を決めるためのものであり、実際に承継されるべき返還債務の額が争われた場合、執行裁

判所とは異なる判断が下される可能性があるので、競売に参加する者は、入札価額を決め

るに際して、十分な注意が必要である。

最近の判例から

(13)

サブリース契約における賃料減額請求権行使の

効果が認められなかった事例

(東京高判 平一三・三・二八 判タ一〇六八―二二二) 山田 英夫

サブリース契約において、将来の本契約を予定した予約契約に基づいて賃借人(サブリース事業者)が、賃料等改定条項又は借地借家法三二条一項に基づき賃料減額請求権を行使したとして、その賃料確認を求めた事案において、賃借人のいう賃料減額請求は、賃料改定の協議申入れに過ぎず、形成権の行使としての賃料減額請求の効果は認められないとされた事例(東京高裁 平成一三年三月二八日判決 上告 判例タイムズ一〇六八号二一二頁)

一 事案の概要

X(商事会社)とYは、平成五年二月、東

京都港区のY所有の土地に建築予定の賃貸ビルについて、その一部をXが借り受け、その転賃収入をもとにYに一定の賃料を保証する賃貸借予約契約(以下「本件予約契約」という。)を締結した。本件予約契約には、①最低保証賃料月額七、四二八万円余、②賃貸借期間二〇年、③賃貸部分の引渡し日(平成六年四月一日予定)までに本契約を締結する等の条項のほかに、④「本件予約契約締結後賃料や敷金等の賃貸借条件が、本件建物周辺地域における同種建物の賃料相場の変動、その他の経済事情の変動により、不相当となった場合にはX、Y協議の上改定することができ」旨の条項(以下「本件改定条項」という。)