

形成権としての賃料減額請求権の行使とは認められないとした。そしてXの申入れに基づくYとの協議の過程で合意された本件改定賃料が有効であるとし、Xに対して本件改定賃料との差額の支払を命じた。

サブリース契約における借地借家法三二条の適用については、形成権としての効果のみに限定して認めた高裁判例（東京高判平一二一・二五 REIO No五一掲載）があるが、本判決は、そもそもサブリース契約に同法三二条の減額請求権を認めるべきか否かという判断を避け、事実関係からサブリース事業者の減額請求の意思表示自体が無かったと結論した。結果的に賃料減額請求を全面的に否認されたサブリース事業者にとつては、厳しい判断といえる。

最近の判例から

(14)

競売等の場合における賃借権の譲渡の許可において

敷金の差入れを命ずることの可否

（最高決 平一三・二一・二一 判時一七六八―八六） 中村 行夫

借地上の建物を競売により取得し、借地権設定者の承諾に代わる許可を求める申立てをした借地非訟事件において、借地借家法二〇条一項後段の付随的裁判として、旧賃借人が交付していた敷金の額、第三者（取得者）の経済的信用、敷金に関する地域的な相場等の一切の事情を考慮した上で、事案に応じた相当な額の敷金を差し入れるべき旨を定め、第三者に対してその交付を命ずることができる

と判示した事例
（最高裁 平一三年一月二二日決定 破棄差
戻 判例時報一七六八号八六頁）

賃借契約によって生ずるすべての債務を担保するため、賃貸借契約が終了し、本件土地を明渡した時に返還を受けるとの約定の下に、敷金として一、〇〇〇万円をXに交付した。

Aは、本件土地上に本件建物（五階建ビル）を所有していたが、担保権の実行としての競売が実施され、平成一二年一月、Yが競売代金を納付して、本件建物の所有権とともに、本件土地の賃借権を取得した。

と判示した事例
（最高裁 平一三年一月二二日決定 破棄差
戻 判例時報一七六八号八六頁）

Yは、Xに対して、本件土地の賃借権の譲受けの承諾を求めたが、Xが承諾をしないことから、同一二年一月、裁判所に対し、賃借権の譲渡について、Xの承諾に代わる許可を申し立てた。Xは、審問期間において、申立ての棄却を求め、許可を与える場合には、付随的裁判として、地代を増額することも、相

一 事案の概要

借地権設定者Xは、昭和五七年、X所有土地を、Aに対して、堅固建物の所有を目的とし、期間を四四年間・賃料月額を一九万円余と約定し賃貸した。Aは、契約に際して、賃

当額の財産上の給付及びAが交付していたものと同額の敷金の交付を命ずべきである旨主

張した。(なお、AのXに対する敷金返還請求権は、滞納処分による差押えをうけており、Yに承継される余地はなかった。)

原々審(大阪地裁)の求めに応じて、鑑定委員会が示した意見は、Yの申立ては容認するのが妥当であり、付随的裁判として、YからXに、借地権価格の一〇%相当額を承諾料として給付させ、かつ、敷金として一、〇〇〇万円を交付させ、地代は現状に据え置くのが相当というものであったが、原審(大阪高裁)は、敷金については、借地借家法二〇条一項後段にいうところの借地条件の変更、あるいは財産上の給付にはあたらないとした。これに対して、Xが抗告した。

二 最高裁決定の要旨

最高裁は、以下のとおり判断した。

(1) 賃借権の目的である土地の上の建物を競売によって取得した第三者が土地の賃借権を取得すると、特段の事情のない限り、賃貸人は敷金による担保を失うことになる(最判昭和五三年一月二二日(民集三三・九・一七六八、判例時報九一五・四九))。そこで、賃借権の譲受けの承諾に代わる許可の裁判をする場合には、賃貸人が敷金による担保を失うことになることをも考慮して、

借地借家法二〇条一項後段の付随的裁判の内容を検討する必要がある。

(2) 付随的裁判が当事者間の利益の衡平を図るものであることや、紛争の防止という賃借権の譲渡の許可の制度的目的からすると、旧賃借人が交付していた敷金の額、第三者の経済的信用、敷金に関する地域的な相場等の一切の事情を考慮し、当該事案に応じた相当な額の敷金を差し入れるべき旨を定め、第三者に対してその交付を命ずることが出来るものと解するのが相当である。

(3) 付随的裁判として、敷金の交付を命ずることは許されないと誤った解釈の下に判断した原審は、裁判に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があり、原決定は破棄を免れない。

(4) したがって、改めて付随的裁判の内容について審理を尽させるため、本件を原審に差し戻す。

三 まとめ

本決定は、競売後の賃借権譲渡の許可申立てにおける付随的裁判の内容について、実務的にも前例をみず、また、学説においてほとんど論じられることがなかった、敷金の差し入れが、「借地条件の変更」あるいは「財産上

の給付」の枠組みに該当するという判断を行ったものである。

付随的裁判としては、「従前と同額の敷金を差し入れさせる。」という決定の他に、「従前と異なる額の敷金を差し入れさせる。」等の決定も想定され、これらの判断が裁判所の広範な裁量に委ねられることになると思われる。

競売物件は、敷金返還請求権が差押えられている場合も多く、賃料・賃貸借期間・敷金の額といった借地条件の確認の他に、敷金の担保状況及び地域的な相場等の事情に関する確認の必要性を増大させたという意味で、競売実務の上での重要な指針を示したものといえる。