

最近の判例から

(7)

賃借人が前所有者に預託した保証金を

新所有者に承継されたとした事例

(東京地判 平一三・一〇・三一 判タ二一八―二六〇) 大谷 明

賃貸目的物の所有権移転に伴う賃借人の地位の移転があった場合において、賃借人が前賃貸人に預託した保証金は、敷金と同じく賃貸借契約の発生、存続、終了に際して密接不可分に関連しており、これを離れて独立に存在しないものとして新所有者に承継されるとした事例(東京地裁 平成一三年一〇月三一日判決 控訴棄却 確定 判例タイムス一一八号二六〇頁)

一 事案の概要

Aは、昭和五二年八月、Bに対し、六階建ての店舗ビル(建設完成は、同五三年四月。以下「本件ビル」という。)の二階の店舗部分の一部約二一八㎡(以下「本件店舗」という。)を賃貸する契約を締結した。

この契約(以下「旧賃貸借契約」という。)の内容は、月額賃料四五万円、敷金を三〇〇

万円、保証金(以下「本件保証金」という。)を五、五〇〇万円等とする内容であった。敷金については、無利息とし、契約が終了してBが本件店舗の明渡しを完了したときに、Bに残存する債務があれば、Aは、敷金をもって当該債務の弁済に充当し、その残金をBに返還することが約定された。

また、本件保証金については、①Bの賃借期間中は無利息とする、②Bは、契約の継続中は、保証金をもってBのAに対する賃料その他の債務支払に充当又は相殺することはできない、③Bが解約の申入れをしたときは、Bが明渡し後、次の入居者が決定するまでにAはBに返還しなければならない、④原状回復費用については、敷金、本件保証金をもってBが費用を負担する、等の約定があった。

旧賃貸借契約の使用開始から一年も満たない昭和五三年一二月、Y(Bが代表取締役で

ある会社)が本件店舗の賃借人の地位を承継した。

他方、Aも、昭和六一年四月に、本件ビルの所有権をCに譲渡し、Cは、賃貸人の地位を承継し、同月、CとYは、賃料の額等以外は、旧賃貸借契約の内容とほとんど同じ内容の賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結し、敷金、本件保証金はCとYとの間においてそのまま引き継がれる形となった。

その後、本件賃貸借契約は更新されていたが、平成二年七月Cの死亡により、平成三年一〇月、Cの相続人Dが賃貸人の地位を承継し、D Y間で契約書を取り交わしたが、その内容は、賃料の額等以外は、本件賃貸借契約と同一であり、敷金、保証金の額も変更はなかった。

このような経緯の中、本件ビルは競売事件に巻き込まれ、Xが所有権を競落し、Dから本件賃貸借契約上の賃貸人たる地位を承継した。しかし、XはYに対し、本件保証金は本件ビルの建設中に支払われた貸金たる建設協力金で、敷金と明確に区別して交付されており、敷金としての性質を有していないから、返還義務は承継しないと、その確認を求め提訴した。

これに対し、Yは、競売手続の際、本件保証金返還の債務承継を前提として大幅な減価が行われており、現況調査報告書に本件保証金の返還義務のあることが明記されていると反論した。

二 判決の要旨

裁判所は、次のとおり事実確認を認定して、本件保証金に関して、当該保証金が賃借人の賃料債務その他を担保する目的で賃借人に交付されたいわゆる敷金と同様に、本件賃貸借契約に密接不可分に関連し、その発生、存続、終了に際して賃貸借契約に随伴し、これを離れては独立に存在する意義を有するものではないとして、当然に新所有者であるXに承継されると判示した。

(1) Dは、本件保証金の返還義務を負っており、Xは、本件ビルの競落により、本件賃貸借契約上の賃借人の地位をDから承継したこと。

(2) 本件保証金は、その保管中は無利息であり、契約の終了にともない、終了時の賃借人の被る損失にその担保として充当することが可能なものであること。

(3) Xは、従前本件ビルを賃借しており、本件ビルのテナントの保証金の差し入れ、契

約終了時の賃借人から返還について承知していたこと。

(4) Xは、競売記録上、事前に、本件土地の競売事件において本件保証金が買受人に承継されることを考慮して、相当大幅な減価が行われていることを確認することが可能であったこと。

三 まとめ

不動産賃貸借契約において、敷金とは、賃借人が賃貸借契約上生じる債務を担保するための金銭であり、敷金残額の権利義務関係は新賃貸人に承継される（最判昭四四・七・一七民集二三―八―一六一〇）、また、権利金は、敷金の他に授受される金銭とされ、その法的性質は多様であるが、格段の特約がない限り、契約終了時にも返還されない（最判昭二九・三・一一民集八―三―六七二）とされ、その金銭の性質がいずれかであるかは実務上の争点となる。

本判決は、その差し入れられた金銭の性質の判断枠組みを提示するとともに、本件保証金は、敷金と同じく賃貸借契約に密接不可分に関連し、賃貸借契約を離れて独立に存在する意義を有しない性質のものである、として、当然に新所有者に承継されると判断されたも

のである。実務上の重要論点についての一つの事例として、実務上参考になるものといえよう。

（企画調整部調整第一課長）