

最近の判例から (10)

建物の転借人が転借賃料について行った 弁済供託が有効とされた事例

(東京地判 平14・12・27 判時1822-68) 青山 節夫

建物の賃貸人が、民法613条1項に基づき、当該建物の転借人に対して賃料の支払を求めたのに対し、転借人は賃貸人と転貸人のいずれに賃料を支払ってよいか分からないとして、債権者不確知を理由とする弁済供託をしたが、その弁済供託が有効とされた。また、転借人は未払賃料債務を残して退去したが、敷金から未払賃料を差し引きすることが認容された事例（東京地裁平成14年12月27日判決 一部認容、一部棄却、控訴 判例時報1822号68頁）

1 事案の概要

建物の賃貸人Xは、昭和52年7月以降、本件建物の主要部分を訴外Z（賃借人兼転貸人）に一括して賃貸し、Zはこれを複数の者に転貸した。

Zは昭和60年3月、転借人Yに対し本件建物のうち四階部分事務室約320㎡（以下「本件室」という。）を転貸し、数回の賃料改定を経て、平成11年8月当時、賃料は月額161万円余、管理費は月額34万円余となっていた。

Xは、平成11年4月ころ、Zが多額の負債を抱えその経営が著しく悪化しているとして不安を感じたことから、Zに対し賃貸借契約の解約の意思表示をした。またXは平成11年7月、Zに解約の意思表示をしたことをYに通知するとともに、Yに対し、民法613条1項に基づく賃料の直接請求権を行使するとして、以後、Zに支払うべき賃料及び管理費をXに

支払うように求めた。Yは平成11年8月、本件室の賃貸人の地位についてXとZとの間で紛争中のため債権者を確知できないとして平成11年8月分の賃料相当額及び管理費を債権者不確知による供託をした。

Yは平成11年9月分以降、管理費についてはZの求めによりXに支払ったが、賃料については平成12年4月分まで、債権者を確知できないとして供託を続けた。YがZに預託していた敷金は平成12年3月ころには、921万円余となっていた。その後、Zは民事再生手続開始の申立てをし、平成12年7月、東京地方裁判所は再生手続開始決定をした。

Yは平成12年11月末、本件室をZに明け渡し、ZはさらにXに本件室を明け渡した。

Xは、本件室の転借人であるYに対し、平成11年8月分から平成12年11月分までの本件室の転貸賃料及び遅延損害金の支払を求めて提訴した。Yは平成11年8月分から平成12年4月分までの転貸賃料は供託により、平成12年5月分から11月分までの転貸賃料については敷金との相殺により一部を残して消滅したと主張した。

2 判決の要旨

地方裁判所は、次のように判示してYの主張を認め、供託及び相殺後の残額である231万円余のみの支払をYに命じた。

- (1) 民法613条1項は、転借人が賃貸人に対して直接に義務を負う旨を定めただけで、

文理上、賃貸人の転借人に対する賃料請求が転貸人の転借人に対する賃料請求に優先するものと解することはできない。

- (2) 転借人は賃貸人に対して少なくとも転貸人の賃貸人に対する賃料の範囲内で賃料を支払うべきこととなるが、その場合でも転貸人もまた賃貸人に賃料を支払うべき義務を負う。転貸人が賃貸人に対して賃料を支払ったか否かは、転借人は明確に認識できず、二重払いの危険を負うこととなる。
- (3) 転借人は、転貸借の目的物の範囲内で転借人が転貸人に対して負担する義務を負担するものと解するのが相当であるが、一括して賃貸している場合、転借にかかる建物部分に相当する賃料額について争いが生じるおそれがあり、転借賃料を転貸人と賃貸人に分割して支払わなければならないなど、実際上の不都合もある。
- (4) 以上によれば、賃貸人の転借人に対する賃料請求が転貸人の転借人に対する賃料請求に優先するものと解することはできず、賃貸人の転借人に対する賃料請求権と転貸人の転借人に対する賃料請求権とは、連帯債権類似の関係になるものと認められる。
- (5) Yは平成11年7月のXの通知を受けてZに説明を求めたところ、目下係争中であるので賃料は従前どおりZに支払われたい旨の説明を受け、事情不明のまま双方からの請求書が届いたことから供託したものと認められる。Xからの通知の記載とZの対応に照らすと平成11年8月の供託についてはXとZのいずれもが賃料債権を有することを確知し得なかったとしても、過失があるものとは認められない。
- (6) 平成11年9月分以降の供託は、債権者を確知し得ないとするものではないが、XとZとの間に賃貸借契約の解約告知をめぐる紛争が係属していたこと等、Yが債権者を

確知し得ないとした点に過失があるものとは認められない。以上によれば、Yの供託はいずれも有効であり、供託により賃料債務は消滅したものと認められる。

- (7) YはZに対し敷金921万円余を預託していたが、Yは平成12年11月、本件室をZに明け渡し、敷金の弁済期が到来した。明渡し当時、Yは平成12年5月分から同年11月分までの賃料債務が未払であった。一般に、建物賃貸借契約に際して授受される敷金は、賃借人が建物を明け渡すまでに賃貸借契約に基づき負担する債務を担保するため賃貸人に預託される金銭であり、賃借建物明渡し時に賃借人が賃貸人に対し賃貸借契約に基づく債務を負担していたときは、敷金から賃借人の負担していた債務を差し引いた残額を返還する性質のものであるから、相殺の意思表示を待つまでもなく、明渡しにより当然に差し引き計算がされるものと解される。したがって、同年11月の時点で、敷金が順次未払賃料債務及びその遅延損害金に充当されて消滅することとなり、231万円余の賃料が未払であることとなる。

3 まとめ

最近、賃貸人、転貸人の経営不振等により、賃借人に敷金・保証金が返還されないリスクが増大している。本判決は転貸人の賃料請求権と賃貸人の賃料直接請求権の優劣という、これまで議論のなかった問題について、連帯債権類似の関係であるとし、賃貸人と転貸人との債権者不確知を理由として行った弁済供託を有効と認め、また敷金の未払賃料への充当を認めた判決であり、注目される。