

最近の判例から (12)**建物の賃借人が賃料について行った債権者不確知を理由とする弁済供託が有効とされた事例**

(東京地判 平15・2・19 判タ1136-191) 青山 節夫

賃貸人から賃貸用建物の管理を委託されていた会社に賃料を支払っていた賃借人が賃貸人から直接に賃料の支払を求められた場合に債権者不確知を理由として行った弁済供託が有効とされた事例（東京地裁平成15年2月19日判決 請求棄却、確定 判例タイムズ1136号191頁）

1 事案の概要

Yは、昭和57年5月、建物（以下「本件建物」という。）のうち、3階及び4階部分（以下「本件建物部分」という。）につき、その所有者との間で、Yを賃借人とし、賃料を月額18万1,000円、管理費を月額1万7,000円、期間を3年間とする等の約定からなる賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、以来、本件賃貸借契約を更新している。

Xは、平成10年2月、競売により本件建物を取得し、これに伴い、本件賃貸借契約上の賃貸人の地位を承継した。

Xは、前記賃貸人の地位を承継した後、訴外Aに対し、本件建物部分を含む本件建物の管理を委託していた。AとYとの間では、平成12年ころ、本件建物部分の賃料を月額21万円とする旨が合意されている。

しかし、その後、XとAとの間で本件建物の管理をめぐる争いが生じたことを契機として、Yは、平成14年2月分及び3月分の本件建物部分の賃料（2か月分合計42万円）につ

き、債権者を確知することができないとして、同年3月5日、被供託者をX及びAとする弁済供託をするに至った。なお、本件供託が2か月分の賃料にとどまっているのは、その後Xにおいて、Yに対し、Xが本件建物部分の賃料の唯一の正当な受領者であることを保証し、仮にYがXに対する賃料の支払によって損害を被るおそれがある場合は、Xがその損害を負担する旨の念書をYに差し入れ、これに基づき、本件供託以後の賃料はいずれもXに支払われていることによる。

Xは、平成14年2月分及び3月分の本件建物部分の賃料の支払を求めて提訴した。これに対しYは、以下のように主張した。

Aは、Xとの間の管理委託契約に基づき、本件建物の全面的な管理権限を取得し、その管理権限には、本件建物の全部又は一部を賃貸する権限も含まれるので、自ら賃貸部分の明渡しを求めることもできるなどと主張して、現に、Yに対しても、自ら当事者として本件建物の明渡しを求める調停を申し立てていたほどであった。Yは、AをXの単なる代理人と受け止めることが困難であったため、AとXとから本件建物部分の賃料の支払を請求された場合に、Xに賃料を支払っても、全面的な管理権限をXから授与されているというAに対する関係で免責されず、Aに改めて賃料を支払わなければならない可能性もあると判断して本件供託をするに至ったものである。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) 本件においては、①Aは、Xが本件建物を競売によって取得した後、その管理を全面的に委託され、本件建物部分についても、そのような全面的な管理権限に基づき、Yにその明渡しを求める調停を申し立てていること、②その調停において、Aは、自ら調停を申し立て得る権限として、本件建物の全面的な管理権限を主張していたこと、③Xとの間の協議によって自ら訴訟当事者として当該調停を申し立てる権限があることをXも了解済みであったと窺われること、④本件建物の管理を委託されたAが、Yと折衝して賃料の改定も行っていたこと、⑤Yにおいては、本件供託をした後のXとの折衝でも、Aが前記調停で主張していた全面的な管理権限にこだわり、Xからの一方的な通知のみでXに対する賃料の支払義務を確認せよというは無理であると回答していること等の事実が認められる。
- (2) AがYに対して本件建物部分の賃料の支払を求めて訴えを提起した場合を想定すると、当該訴訟の受訴裁判所が最終的にどのように判断するか否かはともかく、当事者であるYにおいて、AがXの単なる代理人にすぎず、Aが自ら当事者能力を有するわけではないとして、Aの請求ないしその前提となる当事者能力を排斥し得ることが明白であったとはいえ、訴訟上でも、その取立てが可能な権限を有する立場にあると判断してしまうことは無理からないところというべきであって、Aの立場が現に本件建物部分の賃料の固有の取立権者であったとすれば、債権者不確知を理由とする弁済供託にいう「債権者」と同視して差し支え

なく、実際にはAに固有の取立権限がなかったとしても、YがAを取立権者であると判断したことに過失はないといわなければならないから、本件供託は、少なくとも債務者であるYにおいて過失なく債権者である本件建物部分の賃料の賃貸人ないしその取立権者を確知することができない場合であったとして、有効なものであったと認めるのが相当である。

3 まとめ

賃貸借の実務の局面では、いわゆるオーナーチェンジ、貸主（サブリース）の地位承継、管理会社（賃料収納代行会社）の交替等、テナントから見て賃料の支払先がはっきりしない、判断に困る場合がある。一方でそれを悪用して賃料振込先変更の詐欺も横行している状況である。類似の事例も想定されるため、参考になる判例と思われる。