

最近の判例から (19)

建物の競落人は、保証金の返還債務を承継しないとされた事例

(東京地判 平成16・6・30【控訴】金商1201-46) 村川 隆生

賃貸に供せられていた建物を競売により取得し賃貸人の地位を承継した新所有者が、賃借人に対し、賃料不払いを理由として賃貸借契約を解除したと主張して、本件建物の明渡及び賃料相当損害金の支払を求め、他方、賃借人は保証金返還債権と賃料支払債務との相殺を主張した事案において、賃貸人の地位を承継した競落人は本件保証金債務は承継しないとされた事例（東京地判 平成16年6月30日判決 請求一部認容 控訴 金融・商事判例1201号46頁）

1 事案の概要

平成14年7月、Xは、訴外Aと賃借人Y間で、昭和62年6月に締結された賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）が存する建物を競売により取得し、賃貸人の地位を承継した。

本件賃貸借契約は、①月額賃料60万円、②賃貸借期間 昭和62年6月から昭和72年（平成9年）6月までの10年間、③保証金6,000万円を内容とするものであるが、保証金に関しては、「(ア)保証金は10年間据置きし、11年目から保証金額の70パーセントを10年間均等に分割弁済し、保証金の30パーセントは敷金に振り替える。(イ)本契約が解除された場合、Aは(ア)に従い保証金を返還するものとする。ただし、YがYと同等以上の条件をもって第三者を誘致し、Aの承諾を得た場合は、その新たな預託された保証金をもって、Yに一時

に全額を返済する。(ウ)Aは賃貸借が終了し、Yが賃貸借室の明渡しを完了し、Aに対する一切の債務を完了したときに敷金の全額を返還するものとする。」との定めがあった。

なお、本賃貸借契約は法定更新された。

Xは、Yが平成14年6月28日以降同年10月末日までの賃料等258万円余を支払わなかったため、平成14年11月、上記賃料の支払の催告をするとともに、Yが支払わないときは、本件契約を解除する旨の意思表示をした。これに対し、Yは、Xは賃貸人の地位を承継したことによって、Aの負担する本件保証金債務を負担したとし、平成14年9月19日到達の書面をもって、平成14年6月19日に弁済期が到来した420万円について、平成14年7月分から翌15年1月分までの7か月分の賃料債務とその対等額で相殺する旨意思表示をした。

しかるに、Yが平成15年1月以降5月までに299万円余を支払ったので、Xは、これを平成14年6月分の一部、同年7月から10月までの賃料、及び11月分の一部金に充当した。

Xは、Yに対し、本件建物の明渡し、未払賃料及び賃料相当損害金として平成14年11月分の残金、平成14年12月分以降分の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

これに対し、裁判所は保証金債務をXが承継するかについて次のような判断を下した。

(1) 賃貸借契約によると、Aは、本件契約の

際に保証金を預かり、うち70パーセントを11年目から10年間均等返済することを約していることが認められ、この保証金の差入れがあって始めて本件契約が成立したものであるといえる。

- (2) 他方、契約途中において解約となった場合にも、同様に、すなわち保証金の70パーセントは、弁済期は10年後から10年間の均等返済になり、30パーセントは敷金として処理され、本件保証金債務は契約終了とともに清算されること、例外的に新たな賃借人が保証金を入れた場合にのみ、その預託された保証金を持って支払うとされており、賃貸人の資金をもって返済されることは予定されていない。
- (3) 契約終了にあたっては、契約中にYが負担すべき債務が発生した場合には、その返済があって始めて敷金の返還が予定されており、本件保証金債務は返済が予定されていないこと。
- (4) これらの事情からすると、本件保証金債務はその存続や終了において本件契約に随伴するものとはいえず、かえってその処理は本件契約と別個の清算を予定していると認められる。
- (5) 上記本件保証金債務の負担が本件契約の際に必要なことをもって、本件保証金債務の負担が本件契約と密接に関連し、本件契約に随伴するものということとはできない。
- (6) 以上のとおりであるから、被告の相殺の抗弁は理由がない。

3 まとめ

現在、実務上敷金とは明確に別異の趣旨で保証金という用語を用いている事例は少ない。居住用の賃貸借では「敷金」、店舗・事務所の賃貸借の場合には「保証金」という名

目が多いようであるが、同義異語であることが多い。

「保証金」は、厳密には敷金が賃貸借契約によって生じる債務を担保する金銭とは異なり、賃貸借契約とは別個に締結された金銭消費貸借契約に基づく借入金であるといえるので、最高裁判所は、賃借中に建物が売買などにより譲渡された場合「賃貸借契約と密接な関係に立つ敷金返還債務は新所有者に承継されるが、保証金返還債務は特段の合意がない限り当然には新所有者に承継されない」と判示している（最判昭51・3・4）。

最近の裁判例に照らすと、敷金か保証金かの区別は、その用語や契約文言等を離れて、実質的、機能的に判断してこれを判別するものが多い。

本判決は、保証金の70パーセントを11年目から10年間の均等返済する約定があること、30パーセントは敷金として処理されるなどのことから、本件保証金について賃貸借契約との密着性、随伴性を否定して保証金返還債務はXに承継されないと認定したものである。控訴審での判断に注目したい。