

最近の判例から (1)

ビルの賃貸借契約に伴って差し入れられた賃料の 55ヶ月分の金員全額を敷金と認定した事例

(大阪地判 平17・10・20 金商 1234-34) 亀田 昌彦

商業ビルの賃貸借契約に伴って差し入れられた賃料の55ヶ月分の金員全額について敷金であると認定し、賃貸人の地位を継承したビルの競落人が敷金全額の返還債務を承継するとされた事例（大阪地裁 平成17年10月20日判決 一部認容 控訴 金融商事判例1234号34頁）

1 事案の概要

昭和53年、Xは大阪市内の建物（以下「本件建物」という。）の前所有者との間で本件建物を目的物とする賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。賃貸期間は昭和54年2月から20年間（平成11年1月31日まで）、賃料は月額200万円であった。前所有者は平成2年2月に死亡し、平成12年3月、本件建物について競売手続きが開始された。平成13年1月、Yが本件建物を競落し、Xに対し3ヵ月後に本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。平成15年2月の経過により本件賃貸借契約は解除され終了した。

Xは本件建物から退去したが、敷金として賃料の55か月分にあたる1億1000万円（以下「本件敷金」という。）を差し入れているとして、本件敷金の返還をYに求めた。これに対しYは、敷金とは賃貸借契約期間中の損害を担保する趣旨で交付される金員であり、通常数ヶ月から10ヶ月分程度の賃料に相当する金額に過ぎず、承継される敷金の範囲は取引通念上合理的な範囲に限定されるべきであると

主張した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) 敷金とは、賃貸借契約から生じる一切の債務を担保するために借主から貸主に対して交付する金銭であり、賃貸借が終了して賃貸目的物が明け渡しの際に賃借人に債務不履行があればその賠償額が当然に控除され、なければそのまま返還される金銭である。そして賃貸人の地位が承継された場合、敷金返還債務は賃貸人の地位の移転に伴って承継されると解される（最判昭和44年7月17日民集23巻8号）。
- (2) Yは、月額賃料の10倍程度の金額が本来的な敷金であると主張する。しかし、仮に交付された金額の一部のみを敷金とするならば、賃借人の債務不履行があった場合には敷金とされる範囲については当然に充当され、それを超える部分については相殺の意思表示を行ってから損害賠償請求権と相殺処理しなければならないことになる。このように性格の異なる金銭を同じ敷金名目で交付されたと認定するには、十分な合理的根拠が必要である。
- (3) Yが主張するように、一般的な敷金額は賃料の数ヶ月から10か月分程度であることが多いといえるが、敷金額は地域により金額に開きがあることは周知のとおりであ

り、場所が好立地であるほど高額化する傾向にある。賃貸借の当事者はこれらの事情のほか賃料額や需要の度合い等様々な要素を勘案しつつ敷金額を合意すると考えられ、契約自由の原則が支配する領域であるといえる。したがって、本件敷金が一般的な敷金額と比較して高額であるからといって直ちに敷金に当たらないものがあるというのは相当ではなく、当該金銭をどのような趣旨、目的で交付したかが重要である。賃貸借の目的物が賃貸人に返還されるまでに、賃借人が負う可能性がある債務としては、滞納家賃のみならず遅延損害金、補修費用等さまざまなものが考えられるから、賃貸人が多額の金員の預託を受けておくことによって、債権の十分な保全を図りたいと考えるのは当然である。

- (4) そして賃貸借契約にあたり、賃借人において本件建物を利用する必要やメリットが大きければ、それだけ立場は弱くなるから、担保となる敷金の額が高くなることは十分あり得るところ、本件建物が中心的ターミナル駅に近接する好立地に所在することからすると、本件建物の前所有者はXよりも強い交渉力を持っていたと考えられ、高額の敷金額が合意されることは十分にあり得ることである。
- (5) 以上によれば、本件敷金は、賃貸借契約から生じる一切の債務を担保するために交付されたものであって、賃貸借終了によって賃借人に債務不履行があればその賠償額が当然に控除され、なければそのまま返還されることが合意された金銭であると認められることができる。
- (6) 執行裁判所の評価は、最低売却価額を決めるためのものに過ぎず、実際に敷金のうちの部分が引き継がれるべきであるかを定める効果を有するものではないことは当

然である。物件明細書には、敷金1億1000万円の主張があることが記載されており、Yは本件敷金の存在を知ることができ、その敷金返還債務を負わざるを得ないというリスクを知る機会は保障されている。Yは本件敷金全額の返還義務というリスクがあることを十分認識していたと考えられ、その上でリスクをとって競売に応札したというべきであって、Yに不測の損害が生じたとは到底評価できない。

- (7) 以上のとおり、Xの本訴請求は、前所有者に差し入れた敷金1億1000万円全額について返還を請求できるところ、別途認定した未払賃料、原状回復費用等Xの債務を当然に控除した後の、5085万円余について敷金返還請求権を有していると認められる。またYの反訴請求は、上記のとおり当然に控除され消滅しているから理由がなくこれを棄却することとする。

3 まとめ

事業用ビルの賃貸借において預け入れる敷金（保証金）は高額であり、賃貸人が当該物件を第三者に譲渡した場合等において、その敷金の取り扱いについて紛争が生じることがある。

本件は、賃貸人の地位を継承した競落人が、預け入れられた敷金が高額であったことから、本来の敷金は月額賃料の10倍程度であるとして争ったものであるが、一般的な敷金額と比較して高額であるからといって、直ちに敷金に当たらないものがあるということは相当でなく、高額の敷金額が合意されることはあり得ると判示したものである。実務の参考になる事例と思われる。

(調査研究部調査役)