

最近の裁判例から (1)－売買契約と保証金償却－**賃貸不動産売買に際し、売主と買主の間において、保証金償却分については引き継がない合意があったとした事例**

(東京地判 令和元年・7・18 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

賃貸不動産の売買において、テナントとの賃貸借契約では賃貸借期間満了時に保証金を償却するとしているのに、保証金のうち償却分相当額を除いた残額しか引き渡さなかったとして、買主が、売主業者と売主側媒介業者に償却分相当額の支払い等を求めた事案において、売主と買主間で、償却分相当額控除後の保証金を引き継ぐとした合意があることから、買主の主張は失当であるとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 令和元年7月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

被告Y1（売主、宅建業者）は、4階建て貸室計7室の賃貸不動産を所有しており、被告Y2（売主側媒介業者）に売却の媒介を依頼した。Y2が買主を探していたところ、知人Aから紹介を受けた原告X（買主、不動産賃貸業）が買主候補となり、Aと知り合いであった訴外X側媒介業者とY2間で売買契約締結に向けた交渉を進めることになった。

Y1は、本件不動産売却に当たり、テナントから預かっている保証金計783万円余のうち、償却分相当額計498万円余は自らが取得し、残額を買主に移転することを希望していた。Y2は、本件不動産の管理会社から賃貸借契約書等の交付を受け、これらに基づき、入室者や月額賃料、Y1からXに引き継ぐべき償却分相当額を除いた保証金の額等を整理して記載した「収入明細表」（101・202号室以外の貸室は、保証金を引き継がないとする

趣旨で空欄）を作成し、知人Aに対し、賃貸借契約書及び本件収入明細表を交付し、X側媒介業者に渡すよう依頼したが、何らかの理由により本件収入明細表しか届かなかった。

その後、Y2は、売買契約書の特記事項に「当該物件のオーナーチェンジに伴い現在Y1がお預かりしている預かり保証金は償却分を除き買主であるXへ移転譲渡するものとする」と記載するとともに重要事項説明書を作成し、平成27年12月28日にXとY1は売買契約を締結し、Xは手付金をY1に支払った。

平成28年1月8日、Xは残代金をY1に支払い、一方、Y1は、本件保証金から償却分相当額控除後の284万円余をXに支払い、所有権移転登記手を完了した。

平成29年5月、Xは、主位的請求として、Y1が預かっていた本件保証金総額は783万円余であったにもかかわらず、284万円余と虚偽事実を告げ、本件売買契約において、上記金額しか交付しなかったため、その差額の損害を被ったとしてその差額等の支払いを、予備的請求として、本件売買契約に基づく売主の債務として、本件保証金全額を交付すべき義務を怠ったと主張して、その差額等の支払いを求め、訴訟を提起した。

これに対し、Y1らは、XとY1との間で、本件保証金のうち償却分相当額を除いた残額をXに引き継ぐ旨の本件合意がされており、Y1らが不法行為責任を負うことも、Y1が債務不履行責任を負うこともないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全部棄却した。

(本件合意が成立していたか否かについて)

認定事実によれば、Y 1 は、本件不動産売却で、本件保証金のうち償却分相当額を除いた残額を買主に移転することを希望しており、Y 2 は、かかる希望を受けて、賃貸借契約に定められた保証金償却条件に基づき、本件保証金のうち償却分相当額を除いた残額を明らかにする趣旨で、本件収入明細表の保証金欄に記載を行ったものと認められる。

他方で、X側媒介業者は、①賃貸物件の売買では、保証金を買主に全額引き継ぐ場合もあれば、償却分相当額を控除して買主に引き継ぐ場合もあることを認識しており、本件収入明細表の保証金欄で101・202号室以外は空欄であることが疑問であれば、X側媒介業者として、Y 2 に確認するはずであるが、実際には確認等をしていないこと、②本件売買契約締結時に、本件特記事項記載を認識していたが、仮に本件合意が成立していなかったのであれば異議を述べるところ、何らの異議を述べていないこと、③本件売買契約締結に出席できなかったXへの報告で、本件特記事項について何ら触れていないこと、④101・202号室以外にも本件保証金から償却分相当額を控除した残額が生じることが判明したために作成した資料について、仮に本件合意が成立していなかったのであれば、その残額を算出する必要はないにもかかわらず、実際にはこれを算出していることが認められ、X側媒介業者は、遅くとも本件売買契約締結時までに、本件収入明細表の保証金欄の記載が本件保証金のうち償却分相当額を除いた金額がXに引き継がれるものであることを十分に認識していたものと認められる。

Xは、本件売買契約締結時点では、本件保証金の正確な額等を知らされておらず、Y 1 との間で合意のしようがなく、本件合意はされていない、本件売買契約締結前に本件売買契約書を見たことがない旨供述するが、Xらの行動から、それらの供述は採用できない。

以上から、XとY 1 間では、本件合意が成立していたものと認められるというべきである。(不法行為責任・債務不履行責任について)

Y 1 らは、本件保証金のうちXに引き継ぐ償却相当分を除いた残額を明らかにする趣旨で、本件収入明細表の保証金欄の記載を行ったものであり、Y 1 らが、当初からXを欺罔する意思を有していたなどとはいえず、本件合意が成立していたと認められるから、本件保証金のうち284万円余しか交付しなかったことにつき、Y 1 らは不法行為責任を負わない。

なお、Xは、賃貸借契約で約定された保証金償却時期である賃貸借期間満了時が到来していないにもかかわらず、保証金償却を行うことは賃貸借契約に反する違法な行為である等を主張するが、本件合意は、XとY 1 との売買契約において保証金の償却分相当額をXに引き継ぐか否かという問題であり、Xの主張は失当である。

また上記の通り、XとY 1 との間では、本件合意は成立したことから、Y 1 は債務不履行責任を負わない。

3 まとめ

賃貸借契約上の保証金償却時期と売買契約上の保証金承継合意は別とされた本事例は、実務においては参考になるものと思われる。

なお、売主・買主において、売買契約締結前に賃貸借契約の保証金償却時期と承継する金額の内容とを確認していれば、トラブルを回避できた事案ではないと思われる。

(調査研究部調査役)