

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第326回）検討報告〉

建物賃貸借契約において、当該建物の相続による所有権移転に伴い賃貸人たる地位に承継があった場合、旧賃貸人と借借人との間の敷金に関する法律関係が新賃貸人に当然に承継されるとした事例

〈敷金返還請求事件〉

- (第一審) 大阪地裁 令和元年7月31日判決
平30(ワ)2694号 判例集未掲載
- (控訴審) 大阪高裁 令和元年12月26日判決
令元(ネ)1932号 判例時報 2460号 - 71
- (上告審) 最高裁第三小法廷 令和2年10月20日決定
令和2(オ)558号
令和2(受)705号 判例集未掲載

調査研究部

(調査研究部調査役：和田 秀之)

はじめに

第326回の委員会では、建物賃貸借契約における賃貸人の借借人に対する敷金返還債務は、分割債務であるが、相続人が分割承継するのでなく、相続により被相続人の賃貸人としての地位を引き継いだ者が、全部承継するとした事例（第一審：大阪地裁 令和元年7月31日判決、控訴審：大阪高裁 令和元年12月26日判決 控訴棄却、上告審：最高裁第三小法廷 令和2年10月20日決定 上告棄却（不受理））を取り上げた。

〈事案の概要〉

借借人であった原告（兼控訴人）が、賃貸人と建物賃貸借契約を締結し、賃貸人に対し敷金3000万円を差し入れたところ、賃貸人の死亡に伴い、賃貸人の相続人らが法定相続分に応じて、法律上当然に分割された敷金返還債務を承継した、仮にそうでないにしても、相続人らの間で、法律上分割された敷金返還

債務を承継する旨の合意が成立したと主張して、相続人の一人である被告（兼被控訴人）に対し、敷金返還請求権に基づき法定相続分に応じた750万円の支払いを求めた。

第一審は、原告の請求を棄却したため、原告がこれを不服として控訴するも棄却、原告がこれを不服として最高裁に上告するも、受理されなかった事案である。

委員会では、遺産分割は遡及効であり、相続時から引き継いだ人が敷金返還債務を負うのではといった意見や、相続開始から遺産分割される前に共同相続人が有した賃料債権は、共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得し、後の遺産分割に影響を受けないとされた最高裁判例があるなどとの意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（114頁）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成）

でも、本事案等を踏まえ、敷金に関するトラブル等について報告がなされたので、一部紹介する。

<ワーキング意見>

- 本事案判決に対する意見・感想について
 - ・借金等の金銭債務として分割されるのとは違い、敷金の性質上「賃貸借契約と密接に係り、随伴すべき」で、敷金債務は、新賃貸人が引き継ぐ、というのは当然とする意見が多かった。
- 相続が発生したことによるトラブル等について
 - ・賃貸人に相続が発生し、相続人間で賃料の受け取りについての協議がまとまらない、もしくは、相続（承継）人が分からないという事態になり、敷金、賃料を供託したことがある。
 - ・入院中の高齢者が、自宅に同居していた次男を窓口で自宅売却し、その後亡くなったところ、非同居の長男との間で勝手に売却したとトラブルとなりこれに巻き込まれた。
 - ・売買契約後、引渡し前に売主が亡くなり相続が発生したが、理解ある相続人らで引渡しまでトラブルにならなかった。
- 敷金に関するトラブル等について
 - ・敷引きのある賃貸借契約で、敷引き後の敷金返還の金額が、賃貸借契約時の消費税率と異なっており、変更後の消費税率で承継される敷金返還の金額を計算し、再精算が必要となった。
 - ・本事案のような収益物件を売買する場合、承継する敷金等については、以下のような事由から参加各社とも、特に注意し取り扱っている。
 - ①合同会社などのSPCが売主の場合、売却後売主法人が解散、清算されてしまうこと

もあり、後日、再精算を行うことができなくなる可能性がある。

- ②契約日から決済日までが、長期間に及ぶとその間のテナントの入退去に伴い、敷金額が変わることがある。
 - ③敷金の償却がある物件を購入した場合、会計上と契約上で償却時期が異なる場合がある。
- 東京都から
 - ・平成16年に「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」が定められ、賃貸ホットラインを開設しているが、敷金に関する相談は多い。
 - ・上記条例において、退去時の修繕等の事前説明すべき項目については、宅建業者に対し、賃借人へ書面を交付し、説明することをお願いしている。

1. 委員会資料

<当事者>

[原告（控訴人）]

X：賃借人（事業法人・飲食業）

[被告（被控訴人）]

Y：個人（相続人・Aの長女）

[関係者]

A：賃貸人（被相続人・韓国籍でY、Bの母）

B：Xの代表取締役（相続人・Yの弟）

C：税理士

D：Bの代理人弁護士

<判決の内容>

[主文]

(第一審)

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は、原告らの負担とする。

(控訴審)

- 1 本件控訴を棄却する。

2 控訴費用は控訴人らの負担とする。

(上告審)

- 1 本件上告を棄却する。
- 2 本件上告審として受理しない。
- 3 上告費用及び申立費用は上告人兼申立人の負担とする。

[請求]

(第一審)

被告は、原告らに対し、750万円及びこれに対する本訴状送達の日翌日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

(控訴審)

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人は、控訴人に対し、750万円及びこれに対する平成30年4月28日から支払済みまで年5分の割合による金員を払え。

(上告審)

控訴審と同旨

[裁判所の判断]

1. 認定事実

- (1) A死亡後の平成26年6月23日以降、相続人らそれぞれの代理人は、遺産の分配方法や日本と韓国それぞれで係属していた訴訟、両国における相続税の申告を含め、Aの相続に関する各種の問題への対応について、継続的に協議を行った。
- (2) Aには、弁護士が成年後見人として選任されていたところ、同弁護士が平成26年6月27日に作成したAの財産目録には、本件債務の記載はなかった。
- (3) 相続人らそれぞれの代理人は、平成27年1月23日、Cの属する税理士法人が相続人ら全員からそれぞれ委任を受けることを前提に、Cを交えて、申告期限が同年3月11日に迫った日本における相続税

の申告について、財産内容の確認を目的とする協議を行った。協議に先立ってCが作成した財産の一覧表は、財産目録の記載に従って作成されていたため、本件債務が記載されていなかったところ、協議の場において、Bの代理人であるDは、同一一覧表に漏れている相続債務がある旨指摘した。同日の協議においては、Dから資料が提示されることはなく、代理人間で、漏れている債務の具体的な内容、金額やその分配方法についての協議はなされなかった。

Cを交えて相続人らそれぞれの代理人が集まり、財産内容の確認を目的とする協議を行ったのは、この日のみである。

- (4) 相続人らは、相続税申告に際し、それぞれ、必要な財産評価資料をCに提出し、その中で、Dは、本件賃貸借契約に係る契約書を提出した。平成27年3月5日、Cは、相続財産評価資料を添えて、同日時点における申告書案をYの代理人に対して交付した。この時点での申告書案には、相続債務として本件債務3000万円の記載が加えられていたが、その具体的な負担者については空欄とされていた。

- (5) Cは、平成27年3月9日までに、本件記載を含む形の相続人ら各人の相続税申告書案を作成し、Yの分をYの代理人に対して交付した。Yの代理人は、Yの日本での相続税額が0円になることを確認した上、同日、Yから預かっていた印鑑を用いて相続税申告書に押印した。Cは、同月11日までの間に、Y以外の他の相続人らからも押印済みの相続税申告書を受領した上、同日、各相続人らの申告書を税務署に提出した。

上記の申告書完成に至る前、Cは、本件債務につきBが全額を負担する内容で

申告書案を作成したものの、その内容に D から異議が述べられたことを受けて、C は、他の代理人それぞれに連絡を取り、相続税の申告書を提出する上では法定相続分分で申告することについて各代理人から了承を得た上で、前記のとおり、本件記載を含む内容で申告書を作成したとの経緯があった。

(6) A の相続に係る Y 及び B の日本における相続税額は、いずれも 0 円であった。

2. 争点 1 (A の X に対する敷金返還債務(以下「本件債務」)の 28 分の 7 (韓国民法の定めによる Y の法定相続分)を Y が相続したか)について

X は、敷金返還債務は金銭債務であるから、本件債務は、賃貸人である A の死亡により、当然に法定相続分に応じて相続人が分割承継した旨主張する。

しかし、敷金に関する法律関係は、賃貸借契約に付随従属するものであり、建物賃貸借契約において建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位に承継があった場合、敷金に関する法律関係も、当然に新賃貸人に承継されるものと解されるどころ(最判昭和 44 年 7 月 17 日・民集 23 卷 8 号 1610 頁参照)、相続により建物所有権の移転が生じて賃貸人たる地位の移転が生じた場合について、これと別異に解すべき理由はない。

本件において、A の死亡により、本件建物に係る同人の持分権を B が相続したことは当事者間に争いがなく、これにより、B は、本件建物の単独所有者となり、同時に、その時点で、本件賃貸借契約における賃貸人たる地位も B のみが有することとなったのであるから、本件債務については、賃貸人である B が承継すべきこととなる。そうすると、本件債務について、Y が当然に法

定相続分に応じて承継した旨の X の主張は、理由がない。

3. 争点 2 (相続人らの間で、敷金返還債務を法定相続分に従って分割承継する旨の合意が成立したか)について

X は、Y を含めた相続人らの間で、本件債務について、法定相続分割合で承継する旨の合意が成立した旨主張する。

しかし、前記認定のとおり、平成 27 年 1 月 23 日に相続人らの代理人らが集まった際には、本件債務について、承継割合を含めた具体的協議はなされておらず、この時点で、本件債務につき法定相続分割合で承継する旨の合意が成立したと認めることはできない。このことは、同日の協議に同席していた C が、後に、本件債務を B が全額承継する内容の申告書案を作成したことに照らしても明らかである。

そして、その後、D から異議が述べられたことを受けて、最終的に、相続人らの申告書に法定相続分割合に従って承継する旨の本件記載がなされたことが認められるものの、C は、その経緯について、申告書の記載としてそのようにすることについて他の相続人らの了承を得た旨述べるにとどまり、それ以上に、X の主張するような、C において、実際の債務負担額についての D の意見を他の弁護士らに対して説明し、他の相続人らの代理人がこれに同意したとの事実については、これを認めるに足りる証拠はない。

相続税申告における Y の関心の中心は相続税額が 0 円になるか否かに向けられていたことが認められ、相続人間で争いのある債務について法定相続分割合に従って相続税の申告を行う場合もあること等に照らすと、Y が相続税申告書に本記載がされるこ

とに異議を述べなかったことを殊更に重視することはできない。本件債務は、平成27年1月23日までYにおいてその存在を認識していなかったものであり、かつ、前記のとおり、当然に相続分割合に従って分割されるべきとは解されないものであるところ、本件債務の実際の負担額について具体的な協議がなされたことが認められない本件においては、相続税申告における本件債務に関する記載方法を超えて、その実際の負担割合も法定相続分割合とすることについて、少なくともYがこれに同意していたと認めることはできず、X主張の合意が成立していたとは認められない。

4. Xの補充主張に対する判断

①敷金は、賃貸人が賃貸借契約に基づき賃借人に対して取得する債権を担保するものであるから、敷金に関する法律関係は賃貸借契約と密接に関係し、賃貸借契約に随伴すべきものと解されることに加え、賃借人が旧賃貸人から敷金の返還を受けた上で新賃貸人に改めて敷金の返還を差し入れる労と、旧賃貸人の無資力の危険から賃借人を保護すべき必要性とを鑑みれば、賃貸人たる地位に承継があった場合には、敷金に関する法律関係は新賃貸人に当然に承継されるものと解すべきである。そして、上記のような敷金の担保としての性質や賃借人保護の必要性は、賃貸人たる地位の承継が、賃貸物件の売買等による特定承継の場合と、相続による包括承継の場合とで何ら変わるものではないから、賃貸借契約と敷金に関する法律関係に係る上記の法理は、包括承継の場合にも当然に妥当するものというべきである。

Xは、相続の際に敷金返還債務も他の金銭債務と同様に当然分割とすることで、無

資力者に債務全額が承継されるなどの危険から賃借人は保護される旨主張するが、賃借人にとって賃貸人の相続人を探索することの労は看過できない上、新たな賃貸人には敷金返還債務の引当てとなる賃貸物件があるのに対し、賃貸人以外の相続人の資力は賃借人にとって不明であり、賃貸人以外の相続人の無資力の危険を賃借人に負わせることになる点でも、Xの上記主張は採用できない。

②原判決を引用して認定・説示したとおり、平成27年1月23日に相続人らの代理人らが集まった際、本件債務について承継割合を含めた具体的協議がされたとは認められず、相続人らから本件記載のある相続税申告書に異議が述べられなかったことをもって、本件債務を法定相続分に従って分割承継するとの合意が成立したと認めることはできない。

Y以外の相続人らが本件債務について各人の法定相続分相当額を支払った事実があるとしても、その経緯や理由は明らかでない上、たとえY以外の相続人らがXとの間で本件債務を法定相続分に従って承継・負担する旨約したからといって、Yにその効果が及ぶものでないことは多言を要しない。

5. 結論

以上によれば、Xの請求は理由がないから棄却すべきものであるところ、これと同旨の原判決は相当である。

よって、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

○敷金返還債務は金銭債務であるが、分割

- 承継されるのでなく、賃貸人の地位を承継した被相続人に包括承継されることについて
- ・仮に相続人3人が共同相続しても、その後遺産分割して1人に集中させたら、敷金返還債務も承継するのは当然ではないか。
 - ・遺産分割は遡及効であり、相続時から引き継いだ人が敷金返還債務を負うのではないか。
 - ・賃貸借契約が継続中であれば、分割はできず、明渡し後に初めて返還請求権が発生するというのが一般的な理解だとすれば、そこで分割になるかということ、担保としての機能があるので、登記が必要ではないか。
 - ・単純にAとBが共有している不動産を賃貸し、AとBが賃借人に対して敷金返還債務を負っているとした場合に発生した敷金返還債務が、分割債務か、不可分債務か意見が分かれた。
 - ・どの時点で敷金返還債務が発生しているかが問題で、明渡し済んでいるときは金銭債務になり、賃貸借契約期間中はまだ敷金返還債務は発生していないから、民法605条の2の問題等があるのではないか。
 - ・相続開始から遺産分割がされる前に共同相続人が有した賃料債権は、共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得し、後の遺産分割に影響を受けないとされた最高裁判例（平成17年9月8日 最高裁第一小法廷）がある。
- 賃貸人に相続が発生し、新賃貸人が決まるまで賃貸人および賃借人で留意すべき点について
- ・供託しかないのではないか。
 - ・相続人間で話し合っ、誰が受取人窓口（口座）を作ってもらった方がいいのではないか。
 - ・実務的には、相続人間で、誰か代表者を決めてもらい、他の人には一切迷惑等かけない書面等を交わしておく必要があるのではないか。
- 法定相続分相当の敷金返還債務を支払った、被告以外相続人らがこの支払いの返還を求めた場合について
- ・普通に返還請求が成り立つのではないか。

3. 参考資料

（委員会資料より一部抜粋）

I. 参考法令等

(1)民法（改正後）

（不動産の賃貸人たる地位の移転）

第605条の2 前条、借地借家法（平成3年法律第90号）第10条又は第31条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。

2 前項の規定にかかわらず、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。この場合において、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。

（共同相続の効力）

第898条 相続人が数人あるときは、相続財

産は、その共有に属する。

第899条 各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する

(2)借地借家法（改正後）

(建物賃貸借の対抗力)

第31条 建物の賃貸借は、その登記がなくとも、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

(3)民事訴訟法

(上告の理由)

第312条 上告は、判決に憲法の解釈の誤りがあることその他憲法の違反があることを理由とするときに、することができる。

2 上告は、次に掲げる事由があることを理由とするときも、することができる。ただし、第四号に掲げる事由については、第34条第2項（第59条において準用する場合を含む。）の規定による追認があったときは、この限りでない。

一 法律に従って判決裁判所を構成しなかったこと。

二 法律により判決に関与することができない裁判官が判決に関与したこと。

二の二日本の裁判所の管轄権の専属に関する規定に違反したこと。

三 専属管轄に関する規定に違反したこと（第6条第1項各号に定める裁判所が第一審の終局判決をした場合において当該訴訟が同項の規定により他の裁判所の専属管轄に属するときを除く。）。

四 法定代理権、訴訟代理権又は代理人が訴訟行為をするのに必要な授權を欠いたこと。

五 口頭弁論の公開の規定に違反したこと。

六 判決に理由を付せず、又は理由に食違があること。

3 高等裁判所にする上告は、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があることを理由とするときも、することができる。

(上告受理の申立て)

第318条 上告をすべき裁判所が最高裁判所である場合には、最高裁判所は、原判決に最高裁判所の判例（これがない場合にあっては、大審院又は上告裁判所若しくは控訴裁判所である高等裁判所の判例）と相反する判断がある事件その他の法令の解釈に関する重要な事項を含むものと認められる事件について、申立てにより、決定で、上告審として事件を受理することができる。

2～5（略）

(4)法の適用に関する通則法

(相続)

第36条 相続は、被相続人の本国法による。

(5)韓国民法

(相続の順位)

第1000条 相続においては、次の順位で相続人となる。

一 被相続人の直系卑属

二 被相続人の直系尊属

三 被相続人の兄弟姉妹

四 被相続人の四親等以内の傍系血族 ②

前項の場合に、同順位の相続人が数人あるときは、最近親を先順位とし、同親等の相続人が数人あるときは、共同相続人となる。③ 胎児は相続順位に関しては、既に出生したものとみなす。

(相続と包括的権利義務の承継)

第 1005 条 相続人は、相続開始の時から被相続人の財産に関する包括的権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものはその限りでない。

(共同相続人の権利義務承継)

第1007条 共同相続人は、各自の相続分に応じて、被相続人の権利義務を承継する。

Ⅱ. 一般媒介契約書ひな型

(国土交通省告示第356号 最終改正 平成17年3月28日)

第13条 (費用償還の請求)

一般媒介契約の有効期間内に甲が乙に明示していない宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は甲に対して、一般媒介契約の履行のために要した費用の償還を請求することができる。

Ⅲ. 参考裁判例

1. H21.3.24 最高裁第三小法廷判決

民集63巻3号427頁

○相続人のうちの1人に対して財産全部を相続させる旨の遺言により相続分の全部が当該相続人に指定された場合、遺言の趣旨等から相続債務については当該相続人にすべてを相続させる意思のないことが明らかであるなどの特段の事情のない限り、当該相続人に相続債務もすべて相続させる旨の意思が表示されたものと解すべきであり、これにより、相続人間においては、当該相続人が指定相続分の割合に応じて相続債務をすべて承継することになると解するのが相当であるとされた事例。

2. H17.9.8 最高裁第一小法廷判決

民集59巻7号1931頁

○相続開始から遺産分割までの間に共同相続に係る不動産から生ずる賃料債権は、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得し、この賃料債権の帰属は、後にされた遺産分割の影響を受けないとされた事例

3. S48.2.2 最高裁第二小法廷判決

民集27巻1号80頁

○家屋賃貸借における敷金は、賃貸借終了後、家屋明渡義務履行までに生ずる賃料相当額の損害金債権、その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保するものであり、敷金返還請求権は、賃貸借終了後、家屋明渡完了の時ににおいて、それまでに生じた被担保債権を控除し、なお残額がある場合に、その残額につき具体的に発生するものと解すべきものであるとされた事例。

4. S44.7.17 最高裁第一小法廷判決

民集23巻8号1610頁

○建物賃貸借契約において、当該建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位に承継があった場合には、旧賃貸人に差し入れられた敷金は、未払賃料債務があればこれに当然充当され、残額についてその権利義務関係が新賃貸人に承継されるとした事例。

5. S37.4.13 東京高裁決定

判例タイムズ142号74頁

○遺産分割の対象となるものは被相続人が有していた積極財産だけであり、被相続人の負担していた消極財産たる金銭債務は相続開始と同時に共同相続人にその相続分に応じて当然分割承継されるものであり、遺産分割によって分割せられるも

のではないとした事例。

承継するものとされた事例。

6. S 34.6.19 最高裁第二小法廷判決

民集13卷6号757頁

- 連帯債務者の一人が死亡し、その相続人が数人ある場合に、相続人らは、被相続人の債務の分割されたものを承継し、各自その承継した範囲において、本来の債務者とともに連帯債務者となると解すべきとされた事例。

7. S 29.4.8 最高裁第一小法廷判決

民集8卷4号819頁

- 相続人が数人いる場合において、相続財産中に金銭その他の可分債権があるときは、その債権は法律上当然分割され、各共同相続人がその相続分に応じて権利を

＜おわりに＞

本件は、建物賃貸借契約における賃貸人の賃借人に対する敷金返還債務は、賃貸人の死亡後に、相続人が分割して承継するか、相続により被相続人の賃貸人としての地位を引き継いだ者が承継するかが争点となった事例で、裁判所は、賃貸人が賃貸借契約に基づき賃借人に対し取得する債権を担保するものであるから、敷金に関する法律関係は賃貸借契約に密接に関係し、随伴すべきものと解され、当然に新賃貸人に承継されると判断した。

本委員会での指摘事項等は、賃貸借契約において、相続によって当事者に相続人が複数存在する場合の敷金返還等の考え方として、参考になるものと思われる。

時系列

年月日	内容
平成元年 12 月 8 日	A 及び B が本件建物を売買にて取得（A の持分 116 分の 96、B の持分 116 分の 20）
平成元年 12 月 8 日	A 及び B が賃貸人となり、X が借借人となる賃貸借契約を締結。
平成 26 年 5 月 11 日	A が死亡。公正証書遺言により、本件建物の A 持分は B が取得した。
平成 26 年 6 月 23 日～	それぞれの相続人代理人が、相続の対応等について協議した。
平成 26 年 6 月 27 日	A の後見人弁護士が、A の財産目録を作成した（敷金返還債務の記載なし）。
平成 27 年 1 月 23 日	それぞれの相続人からの委任を受けた税理士 C が作成した財産一覧表に、敷金返還債務の記載なく B の代理人弁護士 D が債務の記載漏れを指摘する。
平成 27 年 3 月 11 日	A の相続人（Y 含む）らは、相続税に係る申告書を提出した。
平成 29 年 4 月 30 日	B と X が、本件建物の賃貸借契約を合意解約。
平成 29 年 7 月 13 日	A の相続人（Y 含む）らは、相続税修正申告書を提出した。
平成 30 年 3 月 28 日	X が相続人の一人である Y を提訴（大阪地裁）
令和元年 7 月 31 日	第一審判決
令和元年 8 月 8 日	X が Y を控訴（大阪高裁）
令和元年 12 月 26 日	控訴審判決
令和 2 年 3 月 10 日	X が Y を上告（最高裁）
令和 2 年 10 月 20 日	上告不受理決定