

## 最近の判例から

(5)

## 賃貸建物の差押え後に増額された敷金は建物の競落人に承継されないとされた事例

(東京高判 平一四・九・一九 金法一六五九一四七) 大谷 明

賃貸建物が差押えられた後、借借人が、敷金を増額するとして賃借人に金銭を支払った事実があり、かつ、賃貸建物の競売における買受人に対してその賃借権を対抗できる場合でも、敷金増額の合理的な理由がないときは、借借人が支払った金額は、敷金に名を借りた賃金その他の金銭であると認められ、敷金として買受人に承継されないとされた事例  
(東京高裁 平成一四年九月一九日判決 上告 金融法務事情一六五九号四七頁)

## 一 事案の概要

賃借人Yは、昭和五〇年一月に豊島区所在の二階建建物の一階の店舗部分を、家賃四万円余、敷金二〇万円で借り受け、ほぼ三年ごとに更新してきたが、訴外賃借人Aが国税を滞納し、平成五年四月当該建物について税務署から差押えを受けた。

さらに、平成一一年一〇月には、当該建物について競売開始決定がされ、東京地方裁判所の執行官による建物の現況調査が行われた。その際、Yは、「借家契約等に関する回答書」を提出し、それには、「契約更新は、平成一〇

年一月で、平成一三年一二月までの三年間であること、また賃料は九万円、保証金二五〇万円、解約時に一五%を償却、更新料七万円である」旨が記載されており、同時にYは、平成一〇年一二月付けの保証金の領収書の写し等を送付した。このため競売にかかる物件明細書には、上記内容が記載されていた。

買受人Xは、平成一二年一〇月に売却許可決定を受け、同年一二月代金を納付して所有権を取得し、Yと賃貸借契約の承継について話し合いを行ったが、Yは本件保証金二五〇万円を認めなければ賃料は払えないと主張したため、XはYに対し賃料の未払を理由とした

賃貸借の解除及び店舗の明渡しを求めて訴えを提起し、これに対して、Yは賃借権の確認とその請求内容の一部として敷金二五〇万円の確認を求め反訴請求をした。

一番では、Xの賃貸借の解除・本件建物の明渡し及び賃料相当損害金の支払を容認し、Yの反訴請求を棄却した。一審判決に仮執行の宣言が付されていたこともあり、Yは、店舗を明渡し、控訴審においては、賃借権確認請求を取り下げ、反訴請求を敷金二五〇万円を前提とする敷金返還請求に変更した。

## 二 判決の要旨

(1) 敷金が差し入れられている建物賃貸借において、賃借人に承継が生じた場合には賃借人が新所有者に賃借権を対抗できる限り、新所有者が敷金返還義務を承継することとなる。この理は、不動産競売手続による競落の場合も同様である。

(2) ところが、不動産競売の実情を見ると、敷金が新所有者に承継されるという法理を悪用して、高額敷金の差し入れを仮装して、買受希望者の出現を牽制し、また、買受人が現れると高額敷金の返還を求めて立退き要求を妨害することが、まま見られる。

(3) 競売開始決定による差押え後に敷金が増

額されたときでも、その増額された敷金が交付されたとの十分な証拠があり、加えてその増額に合理的な理由がなければ、それは競売を妨害するため名目上敷金とされたものと推認され、それが競落人に承継されることはない。

- (4) 本件においては、保証金という形で二五〇万円の敷金が実際に授与されたか否かについての確な証拠がなく、かつ、仮に支払われたとしても敷金を増額する合理的な理由はなく、それは名目の敷金にとどまるのであって、本来の敷金のように競落人であるXに引き継がれることはない。

- (5) なお、本件競売手続において、物件明細書に保証金二五〇万円の記載があるが、しかし、物件明細書は、控訴手続とは異なり、限られた時間と労力で作成されるものであり、その記載内容が既判力等をもつものではないので、控訴手続において実態に即した判断をすべきものであるので、Xが敷金の引受けを免れることとなったからといって必ずしも不当であるとはいえない。として、Yの請求を棄却した。

### 三 まとめ

賃貸不動産の差押えがなされる前に授受さ

れる敷金については、その金額が不当である場合を除き、競売における買受人に承継されるとする裁判例が積み重ねられてきた。

これに対し、本件では賃貸不動産の差押え後増額された敷金が競落人に承継されるか否かの事案であるが、本控訴審判決は、競売における物件明細書に記載があっても、合理的な理由がなければ承継されないとした。

そしてその合理的理由とは、他の敷金の事例との比較や敷金の額の合理性あるいは相当性ではなく、「不動産の交換価値が敷金の増額分だけ低下することを考慮しても、なお敷金を増額することが当該不動産の交換価値を維持するために必要な保存行為であると評価できるところか」によって判断されるべき」との制限して、最近の不動産競売で見られる種々の執行妨害を念頭に置いた解釈を示している。

最近の経済状況を考えると、競売物件は今後さらに増加し、また、一般消費者の参加も増加すると考えられる。競売物件を競落、競落の代行等をする行為自体は、宅地建物取引業法に基づく業ではないといわれているが、競売物件に関する紛争等を考慮すると、宅地建物取引業者として蓄えた知識・経験を生かすことが時代の要請といっても過言ではない

と考えられる。

(企画調整部調整第一課長)