

**最近の判例から** (19)

**敷金返還請求権の譲渡につき賃貸人が異議を留めない承諾をしたときは、  
敷金の一部不納入を債権の譲受人に対抗できないとされた事例**

(東京簡判 平15・4・8 ホームページ下級裁主要判決情報) 武藤 勇夫

建物の借主の地位と敷金返還請求権の債権者である地位を、賃貸人の承諾のもとに譲り受けた者が、本件建物の賃貸借契約を合意解約したところ、賃貸人が敷金の一部を返還しないため、敷金の残金の支払を求めた事案において、賃貸人は、預託額を超えた敷金返還請求権の債権譲渡につき異議なく承諾しており、敷金全額の返還義務があるとして、敷金の残金の支払を命じた事例（東京簡裁平成15年4月8日判決 一部認容、一部棄却 確定ホームページ最高裁判所—各地の裁判所—主要判決速報—下級裁主要判決情報搭載）

賃貸借の期間	平成12年6月1日より 平成14年5月31日まで
敷金	240万円を寄託済み
敷金の返還時期	YはXより本件建物の返還を受けた後、速やかにXに敷金を返還する。

XとYは、平成13年11月20日、本件建物の賃貸借契約を11月30日付で解約する旨合意し、Xは、11月30日、Yに対し本件建物を明け渡した。

しかし、Yは、本件建物の賃貸借契約の敷金240万円のうち、金200万円を平成13年12月27日に返還したのみで残金40万円を返還しない。

このため、Xは、Yに対し、①敷金の返還請求権に基づく残金40万円の支払を求めるとともに、②ZはXに本件の240万円の敷金返還請求債権を譲渡し、Yは、この譲渡について異議を留めない承諾をしたから、敷金として受領した累計額が200万円であって240万円ではないとの事由でXに対抗することはできないとして、提訴した。

**1 事案の概要**

建築資材の販売を業とする会社であるZは、昭和53年8月、賃貸人Yとの間で、建物（倉庫他）の賃貸借契約（賃料の額不詳、敷金80万円、期間2年間）を締結した。

契約更新後、Zは、本件建物の賃料の増加に伴って、Yに対し、昭和63年6月に120万円を敷金として追加寄託するとともに、さらに、平成2年4月に40万円を寄託した。

その後、建築資材の販売を業とする会社であるXは、平成11年7月31日、Yの承諾のもとにZより本件建物の借主である地位を承継し、もって、Yに対する敷金返還請求権の債権者である地位も承継した。

Xは、平成12年5月、Yとの間で、本件建物の賃貸借契約を次の内容等で更新した。

賃料	月額82万円
----	--------

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、以下のような判断を下し、Yに、Xに対する敷金の残金40万円の支払を命じた。

(1) 証拠及び弁論の全趣旨によれば、Zが平成2年4月に金40万円をYに敷金の追加と

して預託した事実を認めるに足る証拠はない。したがって、ZがYに預託した金額200万円は既にYが返還してあるから、Xの①の主張は理由がない。

- (2) 次に、Xは、平成11年7月31日、Yの承諾のもとにZより本件建物の借主たる地位を承継し、もってYに対する敷金返還請求権の債権者たる地位も承継した事実については、当事者間に争いがなく、敷金返還請求権の債権譲渡につき、なんらの留保なしに敷金額240万円の記載のある地位承継契約書に署名押印したことにより、Yは異議なく承諾した事実が認められる。
- (3) Yは、上記の異議なく承諾したのは、Yの担当者が、預託された金額を勘違いして承諾したものであり、まさに錯誤によりなされたものであるから承諾は無効であると主張するが、上記承諾が錯誤によるものであるとしても、経理帳簿に入金記録がないことを容易に調査して承認行為をしないことができたはずで、これを怠って異議なき承認行為をしたYには、民法95条ただし書の重大な過失が認められるから、Yの錯誤による無効の主張は理由がない。したがって、民法468条1項本文により、Yが本件敷金返還請求権の譲渡につき、異議を留めないでなした承諾は有効であると解するのが相当である。してみれば、本件敷金返還請求権の内容である敷金の額は地位承継契約書記載の金240万円であることをYは争えないことになると解されるから、YはXに対し、返還分を除く金40万円について返還義務を負うものと解される。
- (4) また、Yは、ZとXは実体上一体であり、本件敷金返還請求権の譲渡はないと主張するが、商号の類似性及び会社役員の兼任の存在のみで本件敷金債権の譲渡が民法468条1項本文の適用を受ける債権譲渡と言え

ないとは認められず、また、Zが追加敷金40万円の入金がないことにつき、悪意であったことを認めるに足る証拠はない。

### 3 まとめ

本判決は、借主が敷金の一部を賃貸人に寄託した事実を認めるに足る証拠はなく、賃貸人が借主から寄託された敷金額を敷金返還請求権の譲受人に返還しており、譲受人からの敷金残金の支払請求は理由がないとしながらも、賃貸人が、敷金の返還請求権の譲渡につき、敷金の寄託金額の調査を怠り、異議を留めないでなした承諾は、重大な過失があり、錯誤による無効を主張できず、民法468条1項本文により有効であると認定し、譲受人に対する敷金残金の支払を命じたものである。簡裁事案ではあるが、賃借人の地位承継に伴う賃貸人の敷金額の錯誤が問題となった事例である。

敷金管理業務に関して一石を投じるものであり、実務の参考になるものと思われる。