

最近の判例から (3)

競落人が承継する敷金は、賃借人の債務不履行を担保するものに限られるとされた事例

(東京高判 平14・11・7 金商1180-38) 武藤 勇夫

商業ビルの店舗及び倉庫の競落人が、その賃借人の差し入れた敷金及び保証金には、競売の最低売却価額を定めるにあたり減価された金額を超える部分について、返還債務を負担しないことの確認を求めた事案において、競落人が返還債務を承継するのは、被担保債権として予定されていた本来の敷金の性格を有する範囲であるとされた事例（東京高裁判平成14年11月7日判決 控訴棄却（確定）金融・商事判例1180号38頁）

1 事案の概要

ファーストフードの販売会社Yは、平成4年4月及び5月に、本件ビルの店舗及び倉庫を借り受け（賃貸借期間は、店舗が開店日より満10年間、倉庫が平成4年6月22日から10年間）、店舗の敷金2億3,500万円、倉庫の保証金1,000万円を差し入れた。約定では、賃貸借契約終了時、本件敷金は、8%を償却し3か月以内に残金を一括返還、本件保証金は、延滞賃料及び損害賠償額を控除して返還とされ、賃料は、本件店舗は売上げの7%相当額（月額154万円から161万円と予測）、本件倉庫は、月額20万円の定額であった。

その後、本件店舗及び本件倉庫は競売となり、平成9年8月、競落人Xが取得した。Xは、本件競売事件の評価書には、本件店舗及び本件倉庫の占有減価率を0.4とし、減価額は、それぞれ5,522万円及び808万円とした旨記載され、物件明細書には、敷金2億3,500

万円及び保証金1,000万円の主張は過大であるため、適正敷金相当額を考慮して最低売却価額を定めた旨記載されているとして、Yに対し、①本件店舗に、5,522万円を超えて敷金の返還債務を負担していないこと、②本件倉庫に、808万円を超えて保証金の返還債務を負担していないことの確認を求めて提訴した。

原判決は、本件敷金及び本件保証金のうち、本来の敷金部分は、Xの主張金額を超えるものではないとして、Xの主張を認容したため、Yは、これを不服として控訴した。

2 判決の要旨

これに対し高等裁判所は、以下のとおり判断し、Yの控訴を棄却した。

(1) 敷金が差し入れられている建物賃貸借において、賃貸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債務を承継することになる（最高裁昭和44年7月17日判決）との理は、競落の場合も同様である。金銭の授受当事者でない者が、その返還義務を負うことが実際の取引上も是認されるのは、敷金が賃借人の債務の不履行を担保し、その額も予測可能という事情があるからで、敷金あるいは保証金の名目で金員が授受され、それが契約終了時に返還が約される場合でも、賃借人の債務不履行を担保する敷金としての性質を有しない場合は、敷

金とはいえず、新賃貸人がその返還債務を承継する理由はない。

- (2) 本件敷金は、本件店舗の予想賃料の146か月分ないし152か月分で、10年の賃貸期間の総賃料をも上回るなど、本来的な敷金としての性格を有する金員以外のもも含まれており、被担保債権と予定されていたのは、主に滞納賃料及び契約解除後明渡しまでの賃料相当損害金並びに原状回復費用である。本件賃貸借契約では、3か月以上の賃料遅滞の場合に、催告の上、契約解除の意思表示をすることから、滞納開始後、明渡しまでの予定期間は1年程度であり、その間の賃料及び賃料相当損害金は、4か月分の延滞賃料（3か月分以上の賃料滞納で催告するから、契約解除の効力が生じるのは約4か月後）と8か月分の賃料相当損害金（契約解除後の賃料相当損害金は賃料の2倍と合意）で、20か月分の賃料相当額となり、当初の想定賃料の上限161万円を基準にすると3,220万円となる。次に、本件店舗の原状回復費用は、延べ床面積、店舗の特殊性、店舗明渡しの強制執行の費用等を考慮しても、2,000万円を超えることはない。このように、本来の敷金と認められる金額は、多くても5,220万円を超えることはない。
- (3) 本件保証金も、被担保債権と予定されていたのは、滞納賃料及び契約解除後明渡しまでの賃料相当損害金並びに原状回復費用である。本件倉庫の賃貸借契約においては、2か月以上の賃料遅滞の場合に、催告の上、契約解除の意思表示をすることから、滞納開始後、明渡しまでの予定期間は1年程度であり、その間の賃料及び賃料相当損害金は、3か月分の延滞賃料（2か月分以上の賃料滞納で催告するから、契約解除の効力が生じるのは約3か月後）と9か月分の賃

料相当損害金で、12か月分の賃料相当額240万円となる。また、原状回復費用は、利用が倉庫にとどまり、多くても200万円を超えるとは認め難い。このように、本来の敷金と認められる金額は、多くても440万円を超えることはない。

- (4) 控訴人は、①抵当権に優先する賃借権の存在は、担保徴求の段階において不動産の減価要因として抵当権者が前提としたもので、その賃借権に付随して競落人が承継すべき金員は、それとは別に当然に承継される、②賃料額や敷金をいくらとするかは、当事者間の自由な意思に基づくもので、尊重されるべきであると主張する。しかし、その減価要因として考慮され、また、競落人が承継すべき敷金とは、賃借人の債務不履行を担保する内容のものに限られるので、敷金の名目で授受された金員でも、そのような内容を有しないものは、賃貸人が承継すべき理由はない。
- (5) 以上のとおり、本件敷金及び本件保証金のうち、本来の敷金の性格を有するのは、本件敷金は5,220万円、本件保証金は440万円を超えることはない。

3 まとめ

本判決は、最高裁判決昭和44年7月17日の判断を前提として、商業ビルの店舗等の賃貸借契約締結に際し、敷金や保証金の名目で授受される高額な金員について、競落した新所有者が承継するのは、本来の敷金と認められるものに限られるとし、その範囲を具体的な事案に即して明らかにしたものであり、実務上、参考になるものと思われる。

(調査研究部調査役)