

最近の判例から (8)－未払賃料等と賃貸人の地位移転－

建物を譲り受けた建物賃貸人による未払更新料および差額賃料の支払い、償却済保証金の補填等の請求が棄却された事例

(東京地判 平30・1・30 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

建物を譲り受けた建物賃貸人が、賃借人に対し、契約更新時に支払うべき更新料が未払いであり、また、賃料が増額されたにもかかわらず従前の賃料しか支払われていないとして、これらの支払いを求めるとともに、契約更新時に償却された保証金の補填がなされていないとして、その償却済の保証金相当額の預託を求めた事案において、その請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成30年1月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成18年7月、建物所有者Aと賃借人Y（被告：個人）は、概要以下の内容で事業用建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結した。①期間：平成18年7月8日から平成20年7月7日まで。②月額賃料：202,776円（税込）。③保証金：1,931,200円、④保証金の償却：契約更新時ごとに20%。なお、保証金が償却された場合は、償却時から10日以内に償却分を補填しなければならない。⑤更新料：賃貸人と賃借人は、協議のうえ本契約を更新することができ、本契約が更新される場合には、賃借人は賃貸人に対し、新賃料の1か月分の更新料を支払う。⑥賃料改定：租税負担の増減等により賃料が不相当になった場合、契約期間中であっても協議の上、賃料を改定できる。⑦賃借人要望のトイレ等の改修工事終了の翌月以降は、賃料を10%増額し、保証金は1,911,888円に変更する。⑧連帯保証人：連帯保証人たるBは、Yと連帯して、合意更新・

法定更新にかかわらず本契約が存続する限り、本契約から生じるYの一切の債務を負担する。

平成20年7月に本契約は法定更新された。

平成27年4月、Aは本件建物をX（原告：法人）に譲渡し、本契約の賃貸人の地位を引継ぐとともに、保証金全額を承継した。Aは、譲渡翌日にYに対して、Xへの賃貸人変更の連絡と併せて、保証金の補填と未払更新料・増額分賃料の支払いを求める通知書を送付したが、Yはこれに応じなかった。

同年7月、XはYに対して、本契約の条件変更（賃料増額等）と更改を求め、同年9月には保証金の補填（191万円余）と未払更新料・増額分賃料（計280万円余）の支払いを求めたものの合意には至らなかった。

これを受けて同年10月に、XはYに対して、未払更新料・増額分賃料の支払いと保証金の補填を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

（差額賃料と更新料の請求について）

(1) 既発生の未払賃料及び更新料の請求権は、賃貸人たる地位の移転に伴い当然に新賃貸人に移転するものではなく、別途、債権譲渡の合意が必要である。しかし、差額賃料や更新料の請求権がAからXに譲渡されたとは認められず、かえって、本件建物の譲渡直後にYに送付した通知書には、Aが差額賃料を

受領する権利を留保する旨の記載すらある。

したがって、差額賃料及び更新料について A が X に譲渡したとは認められず、その請求権が発生したか否かを検討するまでもなく、X の主張は理由がないことになる。

(2) 請求権の発生自体も以下の通り認められない。

① 契約書には賃料増額の根拠も記載されているが、その時期の特定はなく、いわゆる自働増額特約のような内容の明確性を備えていない。仮に、X が主張するように改修工事が完了していたとしても、賃貸人と賃借人の協議なしに増額できる趣旨とは解しがたいところ、かかる協議がなされたとは認められないし、A が Y に対し増額された賃料を請求した形跡も、Y がこれを支払った形跡もない。

② 更新料については、「協議の上、本契約を更新することができる。」とあり、さらに「本契約が更新される場合には、更新料を支払わなければならない。」とあるように、ここでいう更新料は、合意更新を前提とすると解するのが相当である。本契約では、連帯保証の定めにおいても合意更新と法定更新の区別は意識されていたにもかかわらず、上記のような書きぶりしかしていないのであるから、賃貸人としても「更新」に漫然と法定更新を含める趣旨であったとは解しがたい。実質的にも、更新料は、合意更新された期間内は賃貸借契約を存続させることができるという利益の対価の趣旨を含むところ、法定更新の場合にかかる対価を支払う理由はない。そして、平成20年7月の法定更新後は、本契約は期間の定めのない賃貸借契約となったから（借地借家法26条1項）、そもそも更新を観念できず、更新料発生之余地はない。

よって、差額賃料及び更新料にかかる X の主位的請求に理由はない。

(償却された保証金の預託について)

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には、旧賃貸人に差入れられた敷金は、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解される（最一判 昭44・7・17 民集23-8-1610）。本契約における保証金も、敷金同様に本契約から生じる債務の担保として預託されるものであるから、A から Y に承継されたものといえ、このことは A も認めている。

しかし、A が、Y に対し、保証金償却分について補填を求めたとは窺えず、本件建物を X に譲渡した後も、預託された保証金をそのまま X に承継した旨を述べており、仮に償却分の補填義務があるとしても、X にその権利は承継されていないというべきである。

3 まとめ

本事例は、賃貸ビルの買主が賃借人に対して、増額分賃料・未払更新料の支払いと保証金の補填を求めたものの、買主に対して債権譲渡がなされたとはいえず、そもそも賃借人がそれらの債務負っているとも認められないとして、請求が棄却された事例である。

①賃料等の延滞がある賃貸物件の売買においては、延滞賃料の取扱いについて売買契約書等で明確にさせるとともに、債権を譲渡するのであれば、賃借人にその通知を行うこと、②賃貸借の契約においては、更新料や保証金償却の定めについて、当事者間で解釈に違いが生じないような契約書の内容とすること、が重要であると言えよう。

なお、更新料不払いによる賃貸人からの契約解除が認められた事例として、東京地裁平29・9・28 (RETIO110-122) があることから、併せて参考にされたい。

(調査研究部調査役)