

最近の判例から (6)

譲渡された賃貸建物の敷金返還請求権に設定された質権の 債権者の旧賃貸人に対する支払請求が否認された事例

(大阪高判 平16・7・13 金商1197-6)

建物賃貸借契約における保証金（敷金）に対して賃借人の借入金担保としての質権が設定されている場合で、当該賃貸建物が第三者に譲渡された場合には、敷金返還債務も新賃貸人（新所有者）に移転していることから、旧賃貸人に対して質権行使による敷金返還請求は出来ないとされた事例（大阪高裁 平成16年7月13日判決 金融・商事判例1197号6頁）

1 事案の概要

賃借人Aは、平成元年12月25日、賃貸人Yから、下記の内容で建物部分を賃借した。

所在：伊丹市、物件：鉄骨造4階建の1階の一部90㎡（店舗）、契約期間：平成元年12月25日から2年間（更新可能）賃料：1ヵ月20万円：保証金（敷金）：1,000万円（賃料の50ヵ月分）

信用金庫Xは、平成8年7月1日、Aに対し、次の約定で700万円を貸し付けた。返済期限：平成18年6月20日、返済方法：毎月7万2210円ずつの分割返済、担保：「ビル入居保証金担保差入証」により、保証金に700万円を限度とする質権設定。

その後、賃貸人Yは、平成8年11月15日、本件建物全体を敷地とともに、株式会社Tに譲渡した。AとTとの賃貸借契約は継続されていたが、平成10年7月ごろ、両者は、賃貸借契約を終了させ、Aは建物部分を明渡した。

Aは、平成14年9月19日、神戸地方裁判所

に自己破産の申立てをした。そのため、遅くとも、同年12月10日にはAは本件借入につき期限の利益を喪失しており、Xに対し、残元金2,965,101円、利息金79,392円及び残元金に対する平成14年12月11日から支払済みまで年14%の遅延損害金の債務を負っている。

このため、Xは、Yに対し、平成15年7月26日到達の書面で、本件質権の実行を通知し、保証金の返還金のうち残元金等の金員の支払請求をした。

一審は、Xの主張を全面的に認めたため、Yが控訴したものである。

2 判決の要旨

(1) 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、旧賃貸人に差入れられた敷金は、未払賃料等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（最高裁昭和44年7月17日第一小法廷判決・民集23巻8号1610頁参照）。

(2) そもそも、敷金返還請求権は、支払時期、額が確定しているわけではなく、賃貸借契約終了時において初めて確定し、それまでの賃貸借契約の履行状況に左右されるという不安定な側面を有する債権であって、賃借人の債権者（質権者）が、ここから債権回収を図ろうとする場合に、そのような不安定さを甘受すべきであることは当然であ

る。敷金は、賃貸借契約上の賃借人の債務を担保するためのものであり、賃貸人の交代による承継は、敷金の性質上当然のことである。従って、賃借人の債権者が敷金返還請求権に質権を設定しても、それは、敷金自体の性格からくる制約を甘受せざるを得ないとすべきである。

- (3) 敷金返還請求権は、建物賃貸借契約によって本質的なものではなく、あくまで付随的なものであるにも拘らず、いったん質権が設定されると、建物所有者が目的物を処分することまでも制約することにもなりかねないような解釈は相当ではない。そもそも、賃借建物の譲渡によって、敷金返還請求権も建物譲受人に移行すると解した場合、結果として質権者に不利益になる可能性はなくはないものの、それは、敷金返還請求権の性質上当然に予定されているものである。従って、本件建物の譲渡は、質権者を害するような権利変更であるとは認められない。
- (4) Xは、民法481条の類推適用を主張するが、本件は、Yは賃貸借の対象となっている物件を第三者に譲渡しただけであり、質権設定を承認しながら賃借人に敷金を返還してしまったものではないから、同条を類推適用して、敷金返還義務の承継をXに対抗できないものとするのは相当でない。
- (5) 以上から、本件保証金返還債務は、本件建物の譲渡によって新所有者（新賃貸人）であるTに移転したのであり、Yには返還義務はないというべきである。従って、Xの本件請求には理由がない。

3 まとめ

本判決では、質権が設定されていない場合は、敷金は未払賃料債務があれば当然これに充当され、残額について新賃貸人（新所有者）

に承継されとすることについては争いがないとしている（前述のとおり最高裁昭和44年7月17日判決引用）。これに対して、質権が設定されている場合については、これまで先例がなかった部分であり注目される判断であるが、上述最高裁判断に準じて、敷金返還義務は新賃貸人へ移転すると判示した。

本件のような質権を設定するのは金融機関である場合が多いと思われるが、本判決では、金融機関が懸念する、①返還義務者（新賃貸人）の資力が低下する恐れや、②質権者のあずかり知らないところで、第三債務者が変更になってしまうという不都合については、質権設定に伴う問題ではなく、そもそも敷金自体の性格から当然に内包する敷金返還請求権の不安定さによるものであるから、それを担保にとる質権者はその不都合を甘受すべきであると断じている。実務上、参考になる事例である。