競売により所有権を失った賃貸人による 未払共益費等の支払請求が認められた事例

(東京地判 平16・7・22 金法 1756—69)

建物賃貸人が賃借人に対して、共益費や消費税等の不払により建物賃貸借契約を解除したとして、賃貸借契約終了に基づき建物の返還を求めるとともに、未払の共益費及び消費税の支払を求めた事案において、金銭の請求については認容されたが、建物の明渡請求は棄却された事例（東京地裁 平成16年7月22日判決 一部認容〔確定〕金融法務事情1756号69頁）

1 事案の概要

Xは平成元年3月、Yに対し、賃貸期間「平成元年4月から平成3年3月末まで」、賃料「月額25万円（共益費を含む）」、特約を「Yは貸室及び共用部分における電気・ガス代等を負担する、水道・電気料は当社計算様式による」等とする約定で建物を賃貸（以下「本件賃貸借契約」という。）した。本件賃貸借契約は平成5年4月、法定更新され、平成12年5月、XとYは6月分から建物賃料を月額16万円、共益費を4万円の計20万円に減額することで合意（以下「本件合意」という。）した。

Xは、Yに対し、平成15年4月、未払の共益費、電気料金及び消費税相当額の合計190万円余を支払うよう催告し、支払がない場合は賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。本件賃貸借契約に基づく賃料債権は、債権者訴外A生命保険株式会社の申立により差押え（平成9年差押命令）がなされ、その請

求債権は平成14年9月、訴外B債権回収株式会社に譲渡された。平成15年1月、Bの申立により競売開始決定がなされ、同年12月株式会社Cが落札して、Xは本件建物の所有権を失っている。Xは平成15年11月、YのA及びBに対する未払賃料340万円を支払うよう催告し、支払がない場合は本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした。

一方、原告を訴外有限会社D、被告を訴外株式会社E、X、Xの代表者甲の3者とし、訴外F信託銀行のEに対する貸金返還請求権をDがFから譲り受けたとする貸金返還請求権及びFとXとの間の連帯保証契約に基づく連帯保証債務履行請求権等を訴訟物とする訴訟において、E、X及び甲がDに対して連帯して残元金の一部5億円を支払うよう命じた確定判決が存在し、Dは、平成15年5月、このうち200万円をYに贈与した。Yは同債権を自働債権とし、Xの本訴請求債権を受働債権として対当額で相殺するとの意思表示を示した。

Xは、賃貸借契約終了に基づく建物の返還、未払の共益費及び消費税等190万円余の支払を求めて提訴し、Yは、Xは競売により本件建物所有権を喪失しており本件建物明渡請求権を失った、消費税についてXは税務申告をしておらず納入する意思もない、本件合意は、共益費相当額を差押から免れさせることを目的とするものであり、公序良俗に反し無効である等として争った。

2 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を示した。

- (1) 本件では、Yは建物引渡を受けており對抗要件を具備しているから、本件建物所有権をCが競売によって取得したことにより、賃貸人たる地位も当然にCに移転している。従って、Xによる本件建物賃貸借契約の解除が有効である場合にも、契約の終了に伴い本件建物の返還を請求できる立場にあるのはCであってXでないことは明らかであり、Xは、解除が有効であるか否かに関わりなく、Yに対して本件建物の返還を請求することはできない。
- (2) Yは、本件賃貸借契約締結後長期間にわたり消費税を支払ってきており、本件訴訟提起後初めて異議を申し述べるにいたった経過等に照らすと、本件賃貸借契約開始時点ではYは、消費税の支払義務があると認めていたというほかになく、消費税支払いを免れない。消費税を支払った相手方が納税するか否かは相手方と税務署の問題であり、相手方が納税する見込が少いからといって消費税の支払いを拒絶する理由とはならない。
- (3) 共益費が建物賃貸人に入金されなくなると最終的には建物の維持管理に支障を生じ、結局のところ賃料を差押さえた債権者にとっても不利益をもたらすことになる。とすると、賃料とは別個に共益費を定めることにより差押の効力が共益費には及ばないようにすることも一律に不当であるとはいえない。減額変更後の賃料額等に照らして、本件合意は、公序良俗に反するとはいえず無効とはいえない。
- (4) DがYに債権を贈与した理由は、確定判決を得ても任意に支払をしようしないX

に対する腹いせでXの妨害をしていると認定するほかはない。Yが正当な対価を支払ってDから相殺の自働債権を取得したのではないことに照らすと、Yによる本件相殺は信義則に違反するものとして許されない。

- (5) 以上によれば、XのYに対する建物明渡請求には理由がないから棄却することとし、その余の金銭請求には理由があるからこれを全部認容する。

3 まとめ

賃借人が對抗要件を具備した賃借建物の所有権取得者は、取得と同時に当然に賃貸借を承継することで判例は固まっている（最判昭33. 9. 18、最判39. 6. 26、最判昭46. 4. 23）とされており、本件においても、賃貸借契約解除の有効性について判断するまでもなく、競売によって建物所有権を失った原告は被告に対して、建物の明渡しを求めることはできないとされた。一方、未払の共益費及び消費税の支払請求については、原告の支払い請求額の全額が認められた。消費税・共益費の取扱についての考え方等、実務上参考になる事例と思われる。