

最近の判例から (10) – 建築協力金と貸主地位の承継 –

建築協力金等償還金を賃料と相殺する旨の合意の効力が、売買により賃貸人の地位を承継した者にも及ぶとされた事例

(仙台高判 平25・2・13 ウエストロージャパン) 齊藤 智昭

土地建物の賃貸借契約締結時に賃借人と賃貸人の間でなされた建築協力金等償還金と賃料の一部を相殺する旨の合意の効力を、特別清算手続きの一環として土地建物の所有権等を取得し、賃貸人の地位を承継したものに対しても、賃借人は主張できるとした事例。(仙台高裁 平成25年2月13日判決 上告 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

Y (賃借人 原審原告 被控訴人) は、平成11年3月15日、訴外Aと建物及びその敷地(借地権)(以下、一括して「本件不動産」という。)を対象とする賃貸借契約(本件借地は転貸借、以下「本件賃貸借」という。)を締結。その際、YとAは、YがAに対して有する建築協力金等の債権及び約定利息(以下「本件建築協力金等」という。)について、償還金額総括表の「償還金額合計」欄記載の金額(以下「本件償還金額」という。)を本件賃貸借に基づく賃料(以下「本件賃料」という。)と対当額で順次相殺する旨の契約(以下「本件相殺契約」という。)をし、その旨を本件賃貸借に係る契約書(以下「本件賃貸借契約書」という。)に記載した。

その後Aに対し特別清算の開始が命じられX(新賃貸人 原審被告 控訴人)は、裁判所の許可を得て、平成22年8月31日、B(媒介業者 控訴人補助参加人)の仲介により、Aとの間で本件不動産を対象とする売買契約を締結し、本件賃貸借の賃貸人の地位を承継

した。

承継後の賃料支払時に、XとYの間で本件償還金額の相殺を巡って争いになり、YがXに対し、本件相殺契約の効力は特別清算手続きによって制限されず、Xが賃貸人の地位を承継した後の本件賃料にも及ぶと主張し、契約期間中YがXに支払う賃料について本件賃料から本件償還金額を控除した金額を超える部分について支払義務がないことの確認と、既に支払った2ヵ月分の賃料のうち、本件償還金額相当額について不当利得返還請求権に基づき同金額の支払を求めた事案である。

原審は、本件相殺契約の効力は、特別清算手続きによって制限されるものではなく、Xが本件賃貸借の賃貸人の地位を承継した後の本件賃料にも及ぶものであり、Yは本件相殺契約の効力をXに対し主張できると判断し、債務不存在確認請求については、相殺効力が発生している口頭弁論終結日以前の賃料債権に限定して債務不存在を確認するとともに、2ヵ月分の賃料に係る不当利得返還請求を認容した。これに対しXが控訴した。

X及びBは、Yが本件相殺契約の効力をXに主張できない理由として以下の点を挙げた。

- ① 特別清算手続き制度の趣旨に反する
- ② 建築協力金返還債務は賃貸借契約と直接の関係がない
- ③ 対抗要件を具備する他の回収方法がある
- ④ 満額の支払は異議なき承諾とみなされる
- ⑤ Yによる相殺効力の主張は相殺権の濫用

にあたる

2 判決の要旨

当裁判所も、原審の判決を支持し控訴を棄却した。各争点に対する考え方は以下の通り。

① 「特別清算手続によってYのAに対する本件建築協力金等の返還請求権が制限を受けることと、本件建築協力金等の返還請求権を自働債権とする本件相殺契約の効力が任意売却によって特別清算手続から離脱した後の本件不動産に及ぶか否かは、問題の局面を異にするのであり、控訴人の主張は理由がない。…（中略）…旧破産法103条の廃止の経緯に照らすと、現行の倒産法制は、将来債権の財産的価値の有効利用について倒産時の不動産の売却の便宜や債権者の平等に優先させ、将来債権を受働債権とする相殺を原則として制限しない立場をとったというべき。」

② 「本件相殺契約は、実質的には賃料の金額ないし支払方法に関して本件賃貸借と同時にされた合意の性格を有し、本件賃貸借契約書に一条項として記載されて本件賃貸借と一体となってその内容になっているというべきである。したがって、賃貸人の地位を承継したXに対しても当然に効力を有し、Xは本件相殺契約により制約された賃料債権を取得したものであるというべきであって、Yは、Xが賃貸人の地位を承継した後の本件賃料についても本件相殺契約に基づく相殺を主張することができる」と解するのが相当である。」

「賃貸借契約の目的不動産を取得して賃貸人の地位を承継した当該不動産の新所有者が旧賃貸人の賃借人に対する建築協力金等の返還債務を承継するか否かと旧賃貸人と賃借人との間でされた建築協力金等と賃料との相殺契約の効力が新所有者に及ぶか否かとは次元を異にする問題であり、Xが本件建築協力金等の返還債務そのものを承継しないからとい

って、当然に本件相殺契約の効力がXに及ばないということにはならない。本件相殺契約の内容は、本件賃貸借契約書中に記載され、本件賃貸借の一条項として定められたのみならず、本件賃貸借契約書に添付された償還金額総括表と相まって、相殺される金額（本件償還金額）を具体的に明示して、本件建築協力金等の返還請求権との相殺の結果実際に支払うべき賃料額が減額されることを明らかにしており、本件賃貸借と切り離すことのできない密接な関係に立つということが出来る。したがって、本件相殺契約は、本件賃貸借の一環として定められたものであるから、結局、本件賃貸借の内容をなすものと認めるのが相当である。」

（③～⑤詳細省略 ③→回収担保手段の選択権はYにあること、④→賃貸借契約の条件は全てXに引継がれており賃料債権のみを取り出して検討する余地がないこと、⑤→Xの主張を考慮してもYによる本件相殺契約の効力の主張が相殺の濫用と認めるに至らないとしていずれもXの主張を認めなかった）

3 まとめ

Xが引用した昭和51年3月4日最高裁判決では、建築協力金を賃貸借とは別の消費貸借の目的であるとし、特段の合意がない限りその返還債務は新賃貸人に承継されないとされている。

本判決では、本件相殺契約の効力を新賃貸人に主張できるかの問題と、建築協力金返還債務の承継の問題とを別問題として捉え、新賃貸人に対し相殺効果を主張できるとした。

現在、本件は最高裁に上告されている。最高裁の判断結果によっては、賃貸借契約締結時又は承継時の建築協力金の取扱いに影響を及ぼすものであり、今後の推移を見守りたい。

（調査研究部調査役）