

最近の判例から (14)－保証金返還請求－

賃借人が、賃貸人から保証金残金の支払いを受けた破産管財人に対して求めた保証金返還請求が一部認容された事例

(東京地判 平25・9・27 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

保証金は賃借人に帰属するとの約定により賃借人の地位を譲渡した賃借人が、賃貸人から保証金残金の支払いを受けた破産会社の破産管財人に、不当利得返還請求権に基づき保証金相当額の支払いを求め、賃貸人には、保証金返還請求権に基づき、保証金相当額の支払いを求めた事案において、破産管財人への請求は、賃貸人への弁済債務を差し引いた保証金残金の限度で理由があるとして、請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成25年9月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

株式会社Aは、賃貸人Y1（被告）から学習塾の教室として複数の建物（以下「本件各建物」という。）を賃借し（以下「本件賃貸借契約」という。）、Y1に保証金1000万円（以下「本件保証金」という。）を差し入れていた。

株式会社X（原告）は、平成18年3月1日、Aを吸収合併して、権利義務を承継した。

Xは、平成19年3月29日、株式会社Bと、本件各建物における学習塾の営業権及び営業用資産を譲渡し、それに伴って本件各建物の賃借人の地位（以下「本件賃借権」という。）を移転するとする営業譲渡契約（以下「本件営業譲渡契約」という。）を締結した。なお、同契約書には「本件教室等の賃貸借契約における敷金及び保証金はXに帰属し、譲渡代金には含めない。」との条項（以下「本件留保条項」という。）があった。

Bは、平成19年5月1日、株式会社Cと、

本件各建物における学習塾の営業権及び営業用資産を譲渡し、それに伴って本件賃借権を移転するとする営業譲渡契約を締結した。

Cは、平成22年6月4日、破産手続開始決定を受け、Y2（被告）が破産管財人となった。Y2は、Y1と、本件賃貸借契約を解約する旨合意し、同年7月1日、本件各建物を明け渡し、Cの未払賃料等合計296万円余（以下「本件未払賃料等」という。）を控除した本件保証金残金703万円余（以下「本件保証金残金」という。）の支払いを受けた。

Xは、Y1に対しては、保証金返還請求権に基づき、Y2に対しては、不当利得返還請求権に基づき、1000万円及び遅延損害金の支払いを求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を一部認容した。

一般に、建物の賃貸借契約とそれに付随して締結される敷金契約又は保証金契約とは、別個の契約であり、賃借人の地位が移転したからといって、敷金又は保証金に関するそれらの交付者の権利義務関係は、当然に新賃借人に承継されるものではない。（最高裁判決 昭和53年12月22日 事件番号 昭52(ワ)844号）

また、本件留保条項から、XとBとは、本件学習塾の営業権を譲渡するに当たり、Xが有する本件各建物の敷金及び保証金の返還請求権を譲渡の目的から除外する合意をしたことが明らかというべきで、本件各建物の敷金

又は保証金の返還請求権は、Xに留保され、Bに譲渡されていないと認定される。

Xは、Y1に無断で、本件賃借権をBに譲渡し、本件各建物をBやCに使用収益させたのであるから、BやCが使用収益して生じたY1に対する債務も、Xが、本件賃貸借契約の賃借人として、弁済義務を負うべきで、その支払いがされず、Y1に本件各建物が明け渡された場合、本件保証金が支払いに当然充当されるものというべきである。本件保証金は、明渡し時点での本件未払賃料等296万円余の支払いに当然充当されたものというべきであり、Xは、充当分の額の返還をY1に請求できないものというべきである。

本件営業譲渡契約によって、本件賃借権がXからBに譲渡される一方で、本件保証金の返還請求権がXに留保されていたにもかかわらず、Xがその返還を受領する権限を、BやCに対して授与しなければならない合理的理由はないものというべきであり、また、XがCに返還金を受領する権限を授与していたと認めることもできない。

Y2は本件保証金の返還を受領する権限がないのにY1から上記残金を受領したのであるから、Xは、Y2に対する不当利得返還請求権に基づき、Y2が受領した本件保証金残金相当額の返還を求めることができるものというべきである。

Y1は、XがAを合併した際に、本件賃貸借契約書の賃借人名義の書き換えを行っておらず、Cとの賃貸借契約書締結に際しても、Aとの契約書を賃貸期間満了による書き換えの趣旨で作成したにすぎないことから、Y1は、Aが合併した事実を知らず、また、CとAが同じ会社であると信じていたものと推認するのが相当である。

一方、Xは、Aとの合併事実を少なくとも明示的にはY1に知らせたことはなく、合併

後も「A」の名称で本件学習塾を経営していたこと、Cも「A」の名称で経営をしていたこと、Cの破産手続き開始申立てまでの大半の賃料は、「A」名義で振り込まれていたこと等の事実から、Y1が、CとAが同一会社であり、Cの管理処分権を有するY2が本件保証金の受領権限を有すると信じたことにも過失はないというべきである。

Y1からY2に対する本件保証金残金の支払いは、民法478条により、債権の準占有者に対する弁済として効力を有するから、本件保証金残金の返還債務は、消滅したというべきであり、Xが、Y1に対し重ねてその支払いを求めることはできない。

以上により、Xの請求は、Y2に対し、不当利得返還請求権に基づいて、703万円余及び遅延損害金の支払いを求める限度で理由があり認容すべきであるが、Y2に対するその余の請求及びY1に対する請求はいずれも理由がないから棄却すべきである。

3 まとめ

本件は、最高裁判決も援用しながら、保証金の権利義務は新賃借人に当然には承継されず、留保されていると認定されたが、新賃借人の賃貸人に対する未払賃料に関しては、賃借人が賃貸借契約を終了せず、明渡しもせず、賃貸人に無断で賃借権を譲渡したことで、賃借人が引き続き弁済義務を負うべきであり、賃借人に留保された保証金からの充当は当然であるとして、新賃借人の未払賃料弁済に充てられた保証金分の返還請求は棄却された。

そもそも民法612条1項により、賃借人による賃借権の無断譲渡は認められていないことから、賃借権譲渡の合意がない以上、賃借権を譲渡した新賃借人に生じた賃貸人への債務について、賃借人が引き続き弁済業務を負うことに異論はないであろう。