

●商事判例研究

平成五年度第一回

1 建物の譲渡と賃貸借契約に基づく
保証金返還債務の承継

星野 豊

東京大学商法研究会

東京地裁平成五年五月三日判決
 (平成四年(ワ)第一〇八一四号、日本人材サービ
 ス株式会社対安田信託銀行株式会社、保証金返還
 債務確認
 請求事件)
 判例時報一四七五号九五頁

(参照条文) 民法五二〇条、旧借家法一条、信託法
 一条

(事実) 訴外Aは、平成元年三月一七
 日に本件建物(判旨のいう「本件全体ビ
 ル」)を建築してその所有権を取得した
 が、同時に本件建物を訴外Bに譲渡し、
 かつBから本件建物全体を賃借した。

原告Xは、平成元年六月一六日、本件
 建物の一部(以下「本件建物部分」とい
 う)につき、Aとの間で、貸主A、借主X、
 預託保証金約三四〇〇万円、賃貸借契約
 終了後本件建物部分が明け渡されたとき
 は、償却費を控除した預託保証金残額が
 直ちに返還される旨を定めた賃貸借契約
 (以下「本件賃貸借契約」といふ)を締結
 し、約定額の保証金(以下「本件保証金」

という)を預託した。

平成二年二月一五日、AはBから本件
 建物を買戻し、同年三月二七日、本件
 建物の所有権を訴外C外三八名に売り渡
 した。そしてCら全員が、それぞれ同月
 同日に本件建物の各持分を被告Yに信託
 譲渡した。そしてYは、同日、訴外Dと
 の間で、本件建物全体につき、貸主Y、
 借主D、使用目的を転賃とする賃貸借契
 約を締結し、さらにDは同日、Aとの間
 で、本件建物全体につき、貸主D、借主
 A、使用目的を転賃とする賃貸借契約を
 締結した。

その後、平成三年九月一二日、Aは破
 産宣告を受けた。又、平成四年九月三〇
 日に本件賃貸借契約が終了し、Xは本件
 建物部分を明け渡した。

本件は、XがYに対し、AがBから本
 件建物を買戻したことによりA B間の
 賃貸借関係は混同により消滅し、その後
 本件建物の所有権はAからCら、さらに

Yへと譲渡されたから、Yは本件賃貸借
 契約の貸主の地位を承継した、と主張
 し、本件保証金の約定残額の返還を求め
 たものである。YはXの主張に対し、X
 は本件建物部分を、所有者Bから賃借し
 たのではなく、賃借人Aから転借を受け
 たのだから、その後たまたまAがBから
 本件建物を買戻してもA B間の賃貸借
 関係は混同により消滅せず、CらやYは
 本件賃貸借契約の賃借人をAのままとす
 ることを合意して本件建物の所有権を取
 得したから、Yは本件賃貸借契約の貸主
 の地位を承継していない、と反論した。

【判旨】 請求認容。

一 不動産の所有者たる賃借人が転賃
 借契約成立後に目的不動産を他に譲渡し
 ても、転賃人との関係で転賃人の地位の
 承継は生じないが、本件ではAがBから
 本件建物を買戻したのだから、「Bと
 Aとの間の本件全体ビルの賃貸借契約
 は、その存立の基盤を失い、混同によっ
 て消滅することは明らかである」。

二 従って、本件の法律関係は、Aか
 らCら、さらにYに本件建物の所有権が
 移転した場合における、Xに対する賃借
 人の地位の承継の有無として考えれば足
 りるところ、「賃借人が賃貸借の目的た
 る建物を第三者に……譲渡したとき、右
 賃借人と引渡しを受けた賃借人との間の
 賃貸借関係における貸主たる地位は、そ
 のまま右第三取得者に当然に承継され
 ……」、右第三取得者は、保証金が預託さ

れていたことを知っていたかどうかなど
 にかかわらず、契約条件に従ってこれを
 賃借人に返還すべき義務を負う」。この
 場合に「賃借人と第三取得者とが第三取
 得者において賃借人たる地位を承継しな
 い旨の合意をしても、それだけでは賃借
 人に対して効力を生じる余地はない」。

三 このことは、いわゆる「不動産小
 口化商品」の場合も同様である。

四 又、Y D A三者が形成した前記の
 各賃貸借関係と本件賃貸借契約とが相俟
 って、A X間にAを貸主とする新たな賃
 貸借関係が成立したとみる余地もない。

さもなければ、Xと建物所有者との「賃
 貸借契約が、Xの意思にかかわらずなく、
 転賃借関係に転化し……、不当にXの利
 益を害することになる」。

五 「積極財産と消極財産とを含む包
 括財産を信託の目的とすることはできな
 いけれども、保証金の返還債務等を含む
 賃貸借関係は、賃貸目的物の所有権と結
 合した一種の状態債務関係ということが
 できるから、公租公課の負担を伴った財
 産権などと同様に、「賃貸借関係を伴っ
 た不動産についての信託の設定は許され
 る」。

【評釈】 結論賛成。

一 本判決は、前記のとおり、やや複
 雑に権利関係が変遷した建物の賃貸借に
 関し、転賃人が預託した保証金の返還債
 務の承継について判断した事例であり、
 不動産小口化商品及び信託の各分野での

重要な論点をも含むものである。なお、本判決に対するYの控訴は、東京高判平成七・四・二七金法一四三四号四三頁によって棄却されているが、本稿では本判決の判旨について専ら検討を行うこととし、控訴審については扱わない。

二 質借人が質貸人から質貸借契約の目的物を取得した場合には、質借権が第三者の権利の目的となっていたり、質借の目的物が地上権や質権の対象となっていたため質借人において質借権を存続させる利益がある等の事情のない限り、質借権は混同によって消滅する(民法五二〇条、大判昭和五・六・一二民集九卷五三二頁。本件では、Aのために質借権を存続させる理由はなく、本件建物をAが買い戻した当時、AX間で本件質貸借契約が締結されていたことも、AのBに対する質借権がXの「権利ノ目的」になっている場合にあたるとはいえず、Aが本件建物の質借人から建物の所有者となってもXに不利益は生じないから、XのためにAの質借権を存続させる必要もない。従って、Aが本件建物を買い戻したことによりAB間の質貸借関係が混同によって消滅するとの判旨一は当然である。もっとも本件では、Aが本件建物を買い戻した時点と、AがCらを経てYに本件建物を譲渡した時点とが異なっていたため、Aの質借権が消滅することは疑いがなかったが、仮にAによる買い戻しとCらに対する譲渡が同時に行われ、かつ

登記や契約書等の外形上Aが所有権移転に関与していなかったような場合には、Aが本件建物の実質的な買い戻しを行い、AB間の質貸借関係が消滅したとすべきか否かに関して、かなり微妙な判断が要求された筈である。かかる判断に際しては、契約の外形のみならず、契約当事者間の対価の授受の態様や、Aが建物所有権移転に関して利益を得ている事実があるか否か等の事情をも考慮して、Aを含めた建物所有権移転に関する当事者の意思を探究すべきであるが、これは本件の問題でないためこれ以上立ち入らない。

三 質借人が建物の引渡を受けている場合には、質貸人である所有者から建物を譲り受けた新所有者に対して、質貸借契約はその効力を生ずるから(旧借家法一条、借地借家法三二条、本件建物を譲り受けたCらやYは本件質貸借契約の貸主の地位を承継したことになる(最判昭和三三・九・一八民集一二卷一三三〇四〇頁、新版注釈民法(一五)一八八頁以下(幾代通)ほか、判例通説。本判決もこの判例通説に従ったことは明らかだが、本件での問題は、XがAに預託した本件保証金につき、貸主の地位を承継したCらやYがその返還債務を承継したのか否かである。

質貸借関係につき、「保証金」名下で借主が貸主に交付する金員の性質については、借主の貸主に対する単なる貸金である場合、貸金ではあるが質貸借契約に

付随して担保的機能を有する場合、敷金に該当する場合、敷金と他の性質とを併有しない区分する場合等、具体的な契約に依りて様々であるとされているため、「保証金」返還債務が貸主の地位の移転に伴い当然に承継されるか否かについても、判断が分かれることになる(肯定例として東京高判昭和五〇・一一・一八判時八一号五五頁、否定例として最判昭和五一・三・四民集三〇卷二二五頁。判例学説の詳細については、石外克喜「保証金返還請求権の担保化」金法九六号六頁、升田純「保証金をめぐる最近の諸問題」ジュリー一〇六〇号一八頁参照。本判決は、質貸借契約が終了して借主が建物を明け渡した後直ちに償却費を差し引いて返還される、と定められた本件保証金につき、その返還債務は貸主の地位の移転に伴い当然に譲受人に承継されるとしており(判旨二)、本件保証金を敷金に該当すると判断したと推測できる(大判昭和五・七・九民集九卷八三九頁参照)。「保証金」の性質が事実ごとくに区々である現状では、本件保証金の性質が敷金であること、すなわち本件保証金が本件質貸借契約に係るXの債務を担保するものであることを具体的に判示する必要があったと思う(松本崇「本件判

批」後掲四二頁)。

そのうえ、仮に本件保証金が敷金であるとしても、かかる保証金返還債務が建物所有権の移転に伴い譲受人に当然に承継されると考えてよいかは、別に検討する必要がある。本件は、たまたま建物の譲渡人であるAが破産し、譲受人であるYが相当の資力を有していた事例だったが、AとYの資力の有無が逆であった場合を想定すれば、保証金返還債務が建物所有権の移転に伴い当然に譲受人に承継されることが質借人にとって不利益となることは明らかだからである。

判例通説は、敷金に関する法律関係は、質貸借契約に付随従属するものであるから、質貸借継続中に質貸借の目的物が譲渡された場合には、敷金返還債務は質貸人の地位の移転に伴って当然に新質貸人に承継される一方、質貸借終了後に目的物が譲渡されても、敷金返還債務は質借人の承諾のない限り譲受人には移転しないとし(最判昭和四八・二・二民集二七卷一八〇頁、質貸借継続中は質貸人の地位の移転に伴い敷金返還債務を承継させることが、むしろ質借人にとって有利であると考えている(我妻栄・債権各論中巻一・四七五頁)。このような判例通説の考え方の背景には、質貸借継続中の質借人にとって最も重要なことは、質貸人の地位の移転にかかわらず目的物の使用収益を継続することであり(我妻・前掲書四四八頁参照)、敷金返還債務が発生するのは、質貸借契約が終了して目的物の明渡がなされ、質貸借に関してそれまでに生じた質借人の債務が控除された後であるから、敷金返還債務の履行確保の問題もその時点で考えれば足りる、との判断が

そのうえ、仮に本件保証金が敷金であるとしても、かかる保証金返還債務が建物所有権の移転に伴い譲受人に当然に承継されると考えてよいかは、別に検討する必要がある。本件は、たまたま建物の譲渡人であるAが破産し、譲受人であるYが相当の資力を有していた事例だったが、AとYの資力の有無が逆であった場合を想定すれば、保証金返還債務が建物所有権の移転に伴い当然に譲受人に承継されることが質借人にとって不利益となることは明らかだからである。

あるものと推測できる。

しかし、上記の判例通説が形成された当時と異なり、現在の質貸借契約では、本件でもみられるとおり、質貸借終了時において質借人に對し相当額の返還をあらかじめ予定していることが珍しくない。又、不動産取引の活性化に伴い、質貸人の資力が常に安定しているとは限らなくなったことに加え、預託される金員が高額に及ぶため、質借人が自己の債務を累積させて相殺を行う形で返還請求権の履行確保を行うことも事実上困難となっている。このような現状からすれば、質貸借継続中の質借人にとって、将来の敷金返還請求権の履行確保は、目的物の使用収益の継続と同様に重大な関心事といふべきであるから、判例通説に従い、質貸借継続中の資金返還債務は質貸人の地位に伴い当然に新質貸人に移転する、とすることが、果たして質借人の利益を害する恐れがないかについては、再検討が必要である。その場合、質借人保護に立脚した一つの考え方は、敷金返還債務の帰属に関して質借人の選択を認めることであるが（星野英一・民法概論Ⅳ二六頁参照）、新旧質貸人、すなわち不動産取引の当事者が、取引の相手方が将来無資力となる危険について、取引段階でどの程度予測が可能であるか、という点を考慮することも必要となるであろう。

四 次に判旨は、保証金返還債務が質主の地位の移転に伴い当然に承継される

ことは、不動産小口化商品の場合も同様であるとする（判旨三）。敷金の性質を有する保証金が、質貸借に関して生ずる借主の債務を担保するものである以上、譲受人が誰かによって貸主の地位の移転に伴い承継される負担に差異を設ける必要はないから、本件保証金を敷金と考える限り、この判断は一貫している。

しかし、多数の持分権者に建物が譲渡された場合の保証金返還債務の承継については、以下に述べるような問題がある。すなわち、建物の譲受人が複数である場合には、持分権者全員が保証金返還債務を連帯して負うことになるが、これは、僅かな持分を有するにすぎない持分権者であっても、一時的にせよ保証金全額の返還を強制されるおそれがあることを意味し、持分権者相互の円滑な求償が期待できない場合には、保証金の返還を強制された持分権者の利益を害する結果となる。しかし逆に、個々の持分権者が持分の割合に応じた範囲で保証金返還債務を負うにすぎないとすると、質借人は多数の持分権者に対して個別に保証金の返還を請求しなければならず、建物所有権の移転につき自らの意思を反映させることのできない質借人に不測の不利益を負わせることとなって妥当ではない。従って、持分権者が保証金全額の返還を強制されるおそれがあることは、現時点ではやむを得ないということになる。

このような、多数の持分権者、すなわ

ち投資家に対する保証金返還債務の帰属に係る法律関係は、不動産小口化商品一般に通ずる問題であるにもかかわらず、現在のところ解釈においても立法においても有効な対策が講じられていない。本件に対する適用はないが、不動産特定共同事業法（平成六年法七七号）にも、かかる事態に対する特別の規定は置かれておらず、二四条で契約締結前における投資家に対する説明義務が事業者に課されているのみである。そうすると、質借人と投資家との間で保証金返還債務の帰属等をめぐって紛争が発生した場合には、質借人との関係では投資家の利益は保護されないと考えるほかになく（岩原紳作ほか〔座談会〕「不動産特定共同事業の概要と金融

取引上の諸問題」金法一四二〇号一四頁以下参照）、かかる不動産小口化商品を投資家に販売するなどした事業者の説明義務違反の問題として、投資家と事業者との間で負担の調整を図ることが必要となるであろう。本件でも、Xに對する保証金返還債務が履行された後に、YがCらに對してかかる債務の負担を転嫁しようとした場合には、Yの説明義務違反を問題とする余地がある。

なお、立法論としては、以上の不動産小口化商品についての問題のほか、前記三で述べた質貸人が無資力となった場合における質借人との利害調整の問題に對処するため、預託された保証金相当額につき、将来の返還債務を履行するための

特別目的財産を質貸人に設定させる等の規制を設けることが望ましい。

五 判旨は、本件建物AからCらを経てYに譲渡された後、YDA三者の合意によって、YD間及びDA間の質貸借関係が形成されても、それが本件質貸借契約と相俟ってAX間に新たな質貸借関係が発生したとみる余地はないとし、その理由として質借人Xの地位が不当に害されることを挙げる(判旨四)。しかし、そのような実質的理由を挙げるまでもなく、前記二のとおりAB間の質貸借関係が混同によって消滅し、以後の建物所有権の移転に伴って質貸人の地位が承継された以上、Yに本件建物が信託譲渡された時点において、本件質貸借契約はYX間で成立していることになるから、Xの合意のない限り、YDA三者のみの合意による法律関係の形成によって、AX間に新たな質貸借関係が設定されたことにならないのは当然である。

六 信託法の通説的見解では、信託の対象となる「財産権」(信託法一条参照)とは積極財産を指しており、積極財産と消極財産とが混在する包括財産が信託された場合には、積極財産のみにつき信託が成立し、積極財産と消極財産とが分離できない場合は信託の設定は無効であって、消極財産を受託者に移転するには別に債務引受等が必要とされている(四宮和夫・信託法(新版)一三三頁)。しかし、信託行為と債務引受等とが法律行為として

別個の要件が必要であるとの点とはともかく、信託設定後における信託財産の管理、処分過程で信託財産が債務を負うことが認められている以上(四宮・前掲書一七八頁)、消極財産を含んだ財産について信託を設定できないとする実質的理由は必ずしも明らかでない。

もつとも、全ての信託に共通する目的は、信託財産の管理処分による利益を受益者に享受させることにあるから(信託法七条参照。又、受益者に利益が帰属することのない永久蓄積信託は無効である。四宮・前掲書一五二頁)、かかる利益享受を可能とするためには、設定された信託財産において、積極財産が消極財産を上回っていることが必要である。そうすると、包括財産につき信託の設定を認めた場合には、消極財産が積極財産を上回ることが信託設定後に判明したときの処理が問題となってくる。

しかし、そのような場合でも、信託の設定を無効とすることのみが唯一の解決ではない。すなわち、①信託が目的達成不能により終了したとして、残余財産の帰属の問題の類推として考えること(信託法五六条・六一條・六二条参照)、あるいは、②受託者が信託の引受を強制されることがない以上(生前信託は委託者受託者間の契約と解され、受託者の引受拒絶は自由であり、遺言信託では信託法四九条二項により引受拒絶が認められている)、信託財産の第三者に対する債務を受託者に履行させ

たとしても、受託者の利益を不当に害することにはならないから、第三者に対する信託財産の債務は受託者が履行すべきものとしたうえで、受託者が負った費用、補償の問題として解決すること(信託法三六条参照)も可能である。従って、包括財産についての信託の設定は有効であるとの議論も、今後は十分検討に値すると思う。

この点について本判決は、以上のようない一般論に立ち入ることなく、保証金返還債務を含む質貸借関係は「一種の状態債務関係」であり、公租公課の負担を伴う財産権と同様、質貸借関係、すなわちこれに含まれた保証金返還債務を伴った不動産を信託の目的とできると判示した(判旨五)。しかし、保証金返還債務を含む質貸借関係が「状態債務関係」であるということは、質貸借の目的物の所有権の移転に伴い質貸借関係が当然に新所有者に承継されること(我妻・前掲書四二〇頁参照、すなわち、かかる包括財産については積極財産と消極財産とが分離不能であることを意味しているにすぎず、「状態債務関係」であることそれ自体から、かかる債務を伴った財産について信託の設定が有効であるとの結論を導くことはできない)。又、公租公課の負担を伴う財産権についての信託の設定は可能とされているが(四宮・前掲書一三三頁)、ここでいう「公租公課の負担」とは、信託された財産につき将来課されることある

べき公租公課の負担を指しており、このような将来の負担と既に発生している条件付債務である保証金返還債務とを同視することは困難である。

従って、判旨の述べる上記の理由のみでは、保証金返還債務を伴った不動産につき信託の設定が可能であるとするには困難であり、前述のとおり、消極財産を含む包括財産について信託を設定できないとする実質的理由はないこと、又、質貸借関係を伴う不動産の信託譲渡に際して、敷金の性質を有する保証金の返還債務が存在することを取引当事者が予測することは必ずしも困難でなく、受託者を不当に害するおそれもないこと等から、包括財産について信託を設定することは可能であるとの一般論を展開する必要があったと思う。

* 本判決については、松本崇・金商九三七号三七頁がある。

(はしの・ゆたか||東京大学大学院)