

賃貸中の建物の譲渡と敷金の承継について

当社はビルの1室を借りて店舗を営んでいます。賃貸借契約時に貸主であるビルのオーナーに賃料5か月分の敷金を差し入れています。最近、ビルのオーナーが変わり、新しいオーナーに賃料を支払うようにとの通知を受けました。賃貸借契約が終了したときに、当社は新オーナーに対して敷金の返還を請求することができるのでしょうか。

1 敷金とは

敷金とは、一般に、建物の賃貸借契約に際し、借入者の賃料債務その他の債務を担保する目的で、借入者から貸主に交付される金銭であって、契約終了の際に、借入者の債務不履行があればその額が減額され、債務不履行がなければ全額借入者に返還されるべきものをいい、その法的性質は、停止条件付返還債務を伴う金銭所有権の移転であるとするのが判例・通説です。敷金の額は、賃料の数か月分が普通ですが、中には賃料の60か月分という事例もあります。

2 賃貸建物の譲渡と貸主たる地位の移転

建物の賃借権は、その登記がなくとも建物の引渡しがあったときは、建物について物権を取得した者に対しても対抗することができるので（借地借家法31条1項）、建物の借入者は新所有者が建物を取得するよりも前に建物の引渡しを受けていたときには賃借権を対抗することができ、新所有者は賃借権の負担を承継することになります。

判例も、「自己の所有家屋を他に賃貸している者が賃貸借継続中に右家屋を第三者に譲渡してその所有権を移転した場合には、特段の事情のない限り、貸主の地位もこれに伴って右第三者に移転する」としています（最高裁昭和39年8月28日判決）。

なお、貸主たる地位の移転については特段の事情のない限り借入者の同意は不要であるとされています（最高裁昭和46年4月23日判決）。

3 借入者の交代と敷金の承継

賃貸借の存続中、賃貸建物の所有権が移転し借入者の地位が承継された場合、任意譲渡の場合（最高裁昭和39年6月19日判決）であっても、競落の場合（大審院昭和5年7月9日判決）であっても、敷金の返還債務は新所有者に当然に承継され、このこと

は差し入れられている敷金額の多寡、敷金差入れの事実についての新所有者の善意悪意、新旧所有者間の現実の授受には左右されないというのが原則です。その理由は、敷金が賃借人が負うべき債務の担保として賃貸人の地位と密接に結びついており、賃借人からみても敷金の返還請求権について不動産の所有権がこれを実質的に担保しているという点にあります。

新所有者に承継される敷金の範囲は、原則として、差し入れられた金額そのものですが、旧所有者に対する賃料延滞等があるときは、所有者交代時において当然に清算され、残額のみが新所有者に承継されるとされています（最高裁昭和44年7月17日判決）。

商業ビルの賃貸借契約に伴って差し入れられた賃料の55か月分の金員全額について、賃貸人の地位を承継したビルの競落人に対する敷金全額の返還請求を認容した裁判例があります（大阪地裁平成17年10月20日判決）。この事例では、競落人は、執行裁判所が物件明細書に「敷金1億1000万円の主張はあるが、最低売却価額は、それが過大であることを考慮して定めた。」と記載していることから、本件敷金の返還範囲を制限すべきであると主張しました。しかし、上記大阪地裁判決は、①執行裁判所の評価は最低売却価額を決めるためのもので実際に敷金のうちどの部分が引き継がれるべきであるかを定める効果を有するものではないこと、②競売参加者は、敷金の主張が真実であればその負担を受けざるを得ないが、その危険性が大きいと判断すれば入札を断念するだけでたやすくそのリスクを回避でき、逆に占有者等によって主張されている敷金が単なる偽装である場合もあり、そのときにはむしろうまみある競売物件となる可能性も生じるのであり、結局競落人に不測の損害が生じたとは評価できないことなどを理由として競落人の主張をしりぞけました。

4 賃貸建物の新旧所有者が敷金返還義務を旧所有者に留保した場合

上記のとおり、賃貸借の存続中に賃貸建物の所有権が移転し賃貸人の地位が承継された場合、敷金は新所有者に当然に承継されることになるので、仮に賃貸建物の売買契約の際に新旧所有者間で敷金の返還義務を旧所有者に留保する旨の合意をしたとしても、新所有者は敷金の返還義務を承継することになるものと考えられます。

最高裁平成11年3月25日判決は、自己の所有建物を他に賃貸して引き渡した者が建物を第三者に譲渡して所有権を移転した場合に、新旧所有者間において敷金の返還義

務のみならず従前からの賃貸借契約における賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨の合意をしたという事案に関するものですが、賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨の合意は、上記最高裁昭和39年8月28日判決にいう「特段の事情」に当たらず、賃貸人の地位も第三者に移転し、賃借人から交付されていた敷金に関する権利義務も第三者に承継されるとしました。その理由は、新旧所有者間の合意のみで特段の事情があるとする、賃借人が転借人と同様の地位に立たされることになり、旧所有者の債務不履行によって賃借人がその地位を失うなど不測の損害を被るおそれがあるという点にあります。

もちろん、新旧所有者間の敷金返還義務留保の合意を賃借人が承認していたような場合には、新所有者に対する敷金返還請求は認められないことになります。

5 本件の場合

本件建物の所有権が新オーナーに移転した場合には賃貸人の地位もこれに伴って新オーナーに移転し、敷金の返還義務も新オーナーに承継されることとなります。任意譲渡の際に旧オーナーと新オーナーとの間で敷金の返還義務を旧オーナーに留保する旨の合意をしていたとしても同様です。

承継される敷金の範囲については、旧オーナーに対する賃料延滞等があるときは、所有者交代時において当然に清算され、残額のみが新オーナーに承継されます。

したがって、当社は、賃貸借契約が終了したときに、敷金から旧オーナーに対する延滞賃料等を差し引いた分について、新オーナーに対して返還請求できることとなります。

以上が本件の敷金返還についての法的な判断ですが、実際には、当社と新オーナーとの間で現時点で差し入れている敷金の額及び契約終了時に新オーナーが敷金返還義務を負っていることの確認をしておくのがよいでしょう。