

「第366回判例・事例研究会」

賃貸人が死亡した場合の敷金返還請求権の請求の相手方について

日 時	令和3年1月6日
場 所	湊総合法律事務所 第1会議室
報 告 者	弁護士 中村 駿

【判例】

事件の表示	大阪高裁令和1年12月26日
事案の概要	<p>Xは、Aとの間で甲建物を目的物とする建物賃貸借契約を締結し、Aに対し、敷金として3000万円を差し入れた。その後、Aは死亡し、甲建物のその後も賃貸借契約は継続され、後に合意解約された。なお、甲建物の持分は、Aの相続人の1人であるBが取得し、同人が賃貸人の地位を承継した。</p> <p>Xは、Aの相続人の1人であるYに対し、敷金返還請求権に基づき、Yの法定相続分28分の1に応じた750万円及び遅延損害金の支払いを求める訴えを提起した。</p> <p>第一審は、賃貸人の地位の承継があった場合、敷金に関する法律関係も当然に新賃貸人に承継されるとして、Xの請求を棄却した。</p> <p>これに対し、Xは、賃貸物件を売買等により特定承継した場合に敷金返還債務が当然に承継されることと相続による包括承継の場合とを同視することは相当ではない、相続による包括承継の場合は、金銭債務その他の過分債務を当然分割とすることで、恣意的に無資力者に金銭債務全額が承継されるのを防止し、相続債権者を保護しているところ、敷金返還債務も金銭債務であることに変わりはなく、同様の結論となる等と主張して控訴した。</p>
争 点	敷金返還債務が相続された場合、賃借人は、賃貸人の相続人のうち誰に敷金の返還を請求することができるか（各相続人が分割承継するか、又は賃貸人が全部承継するか）。

<p>結 論</p> <p>判 旨</p>	<p>控訴棄却</p> <p>(1) 敷金は、賃貸人が賃貸借契約に基づき賃借人に対して取得する債権を担保するものであるから、敷金に関する法律関係は賃貸借契約と密接に関係し、賃貸借契約に随伴すべきものと解されることに加え、<u>賃借人が旧賃貸人から敷金の返還を受けた上で新賃貸人に改めて敷金を差し入れる労と、旧賃貸人の無資力の危険から賃借人を保護すべき必要性とに鑑みれば、賃貸人たる地位に承継があった場合には、敷金に関する法律関係は新賃貸人に当然に承継されるものと解すべきである。</u>そして、上記のような敷金の担保としての性質や賃借人保護の必要性は、賃貸人たる地位の承継が、賃貸物件の売買等による特定承継の場合と、<u>相続による包括承継の場合とで何ら変わるものではないから、賃貸借契約と敷金に関する法律関係に係る上記の法理は、包括承継の場合にも当然に妥当するものというべきである。</u></p> <p>Xは、相続の際に敷金返還債務も他の金銭債務と同様に当然分割とすることで、無資力者に債務全額が承継されるなどの危険から賃借人は保護される旨主張するが、<u>賃借人にとって賃貸人の相続人を探索することの労は看過できない上、新たな賃貸人には敷金返還債務の引当てとなる賃貸物件があるのに対し、賃貸人以外の相続人の資力は賃借人にとって不明であり、賃貸人以外の相続人の無資力の危険を賃借人に負わせることになる点でも、Xの上記主張は採用できない。</u></p> <p>(2) 原判決を引用して認定・説示したとおり、平成27年1月23日に相続人らの代理人らが集まった際、本件債務について承継割合を含めた具体的協議がされたとは認められず、…本件債務を法定相続分に従って分割承継するとの合意が成立したと認めることはできない。</p> <p>以上によれば、Xの請求は理由がないから棄却すべきものであるところ、これと同旨の原判決は相当である。</p> <p>よって、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。</p>
-----------------------	--