

論 説

敷金返還請求権と国税滞納処分をめぐる諸問題について

福山大学経済学部教授
白木 康晴

◆SUMMARY◆

敷金については平成 29 年の民法改正によりその定義や基本的な規律が明らかにされたところであるが、敷金返還請求権と国税滞納処分をめぐっては、なお未解決の問題が少くない。

本稿は、こうした問題のうち、①賃貸人たる地位の移転が生じた場合の差押えの効力、②賃借権の譲渡等により賃借人が変更になった場合の敷金返還請求権の承継と滞納処分、③差押えに係る敷金から未払い賃料、損害金等の充当の可否、④差し押された敷金返還請求権の取立てのために賃貸借契約の解約権を行使できるか否か、⑤敷金以外の権利金、建設協力金、保証金等に対する滞納処分、といった点について、裁判例を基に検討を行うものである。

(令和 3 年 12 月 17 日税務大学校ホームページ掲載)

(税大ジャーナル編集部)

本内容については、全て執筆者の個人的見解であり、
税務大学校、国税庁あるいは国税不服審判所等の公式
見解を示すものではありません。

目 次

第1章 はじめに	14
第2章 賃貸借、敷金等に関する民法改正の内容	14
第3章 敷金返還請求権が差し押さえられた後に賃貸人たる地位の移転が生じた場合の差押えの効力	16
第4章 賃借権の譲渡等により賃借人が変更になった場合の敷金返還請求権の承継と滞納処分	18
第5章 差押えに係る敷金から未払賃料、損害金等の充当の可否	20
第6章 差し押さえた敷金返還請求権の取立てのために賃貸借契約の解約権を行使できるか	22
第7章 敷金でない場合（権利金、建設協力金、保証金等）の滞納処分について	23
第8章 結びに代えて	25

第1章 はじめに

敷金について、従前の民法は、敷金に言及する規定（旧民法316条、619条2項等）が存在していたが、敷金の定義を定めた規定や敷金返還債務の発生時期や返還すべき金額など敷金に関する基本的な規律を定めた規定はなかったところ、平成29年5月26日、民法における債権関係の規定等を改正する法律が成立した。改正民法（平成29年法律第44号による改正後のもの、以下「改正法」という。改正前のものは、本章及び以下の章において、「旧民法」という。）において、敷金に関する定義や基本的な規律が明らかにされたところである。しかし、敷金返還請求権と国税滞納処分をめぐっては、①賃貸人たる地位の移転が生じた場合の差押えの効力、②賃借権の譲渡等により賃借人が変更になった場合の敷金返還請求権の承継と滞納処分、③差押えに係る敷金から未払い賃料、損害金等の充当の可否、④差し押さえた敷金返還請求権の取立てのために賃貸借契約の解約権を行使できるか否か、⑤敷金以外の権利金、建設協力金、保証金等に対する滞納処分—といった問題があ

り、本稿はこれらの問題について検討を行うものである。

第2章 賃貸借、敷金等に関する民法改正の内容⁽¹⁾

(1) 合意による不動産の賃貸人たる地位の移転（新設）

改正法605条の3前段は、不動産の譲渡人と譲受人の合意により、その賃貸人たる地位を、賃借人の承諾を要せずに譲受人に移転させることができることを定めている。これは、賃貸借契約の目的物の所有権が移転すると、賃貸人たる地位は賃借人の承諾がなくとも旧所有者と新所有者の合意のみで賃貸人たる地位の移転の効力が生じるという判例法理（最判昭和46年4月23日民集25巻3号388頁、判タ263号210頁）を明文化したものとされている。

(2) 敷金返還債務等の承継（新設）

改正法605条の2第4項は、賃貸不動産が譲渡され、賃貸人の地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、敷金返還債務

は譲受人又はその承継人が承継すると定めている。これは、建物賃貸借契約において、当該建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位に移転があった場合には、旧賃貸人に差し入れられた敷金は、未払賃料債務があればこれに当然充当され、残額についてその権利義務関係が新賃貸人に承継されるという判例法理（最判昭和44年7月17日民集23巻8号1610頁、判タ239号153頁）を明文化したものとされている。

（3）敷金の定義、敷金返還時期とその金額（新設）

イ 改正法622条の2第1項は、敷金の定義として、括弧書きで「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。」と定めている。これは、判例（大判大正15年7月12日民集5巻616頁、大判昭和10年2月12日民集14巻204頁）、通説⁽²⁾を踏まえて明文化したものとされている。この要件に該当するものであれば、当事者間で「保証金」や「権利金」と呼んでいたとしても、敷金に関する規律の適用を受けることとなる⁽³⁾。

ロ また、同項は、賃貸人は、敷金を受領した場合において、①賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき（1号）、②賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき（2号）は、受領した敷金額から未払賃料、賃借物の用法違反による損害賠償額等を控除した残額を返還しなければならないと定めている。

敷金返還債務の発生時期について、①上記1号の明渡時（最判昭和48年2月2日民集27巻1号80頁、判タ294号337頁）、②上記2号の賃借権の譲渡時（最判昭和53年12月22日民集32巻9号1768頁、判

タ377号78頁）となることについては、それぞれの判例法理を明文化したものとされている。

（4）賃貸人の敷金充当権（新設）

改正法622条の2第2項は、①敷金返還債務の発生前に、賃借人が賃貸人に対する債務を履行しないときは、賃貸人は敷金をその債務の弁済に充当することができるこ（同項前段）、②この場合において、賃借人にはその充当請求権がないこと（同項後段）を定めている。同項も判例法理（大判昭和5年3月10日民集9巻253頁）を明文化したものとされている。

（5）差押えを受けた債権を受働債権とする相殺の禁止

イ 改正法511条第1項は、①被差押債権の第三債務者は、差押え後に取得した債権（反対債権）による相殺をもって差押債権者に対抗できない、②差押え前に取得した債権による相殺をもって対抗することができる旨定めている。同項は、旧民法511条の規定と基本的に同内容であるが、後半部分に、「差押え前に取得した債権による相殺をもって対抗することができる。」と付加されている。同項により、第三債務者は、差押え前に反対債権を取得していれば、これを自働債権とし、被差押債権を受働債権として両者の弁済期の先後を問わず（差押え時に相殺適状にある必要がない）、相殺をもって差押債権者に対抗することができる。これは、相殺に関し無制限説を採用した最判昭和45年6月24日（民集24巻6号587頁、判タ249号125頁）の判例法理を明文化したものとされている。

ロ 改正法511条第2項本文は、差押え後に反対債権を取得した場合であっても、差押え前の原因に基づいて生じたものであるときは、第三債務者は、その反対債権による

相殺をもって差押債権者に対抗することができるることを定めている。これは、差押え前に反対債権の発生原因が既に存在していれば、その相殺の期待を保護すべきであることが根拠とされており、旧民法の規定よりも相殺の範囲を拡張するものとなっている⁽⁴⁾。

ハ 同項但書きは、第三債務者が差押え後に他人の債権を取得したときは、相殺をもって差押債権者に対抗することができないことを定めている。これは、他人の債権の取得では差押え時点での相殺の担保的機能に対する期待が保護に値しないという考えに基づくものとされている。

(6) 経過措置

イ 改正法施行日前に賃貸借の契約が締結された場合におけるこの契約及びこれに付随する契約については、なお従前の例による（附則 34 条 1 項）⁽⁵⁾。

ロ 改正法施行日前の原因に基づいて債権が生じた場合におけるその債権を自働債権とする相殺（差押えを受けた債権を受働債権とするものに限る。）については、なお従前の例による（附則 26 条 3 項）。

第 3 章 敷金返還請求権が差し押さえられた後に賃貸人たる地位の移転が生じた場合の差押えの効力

(1) 前記第 2 章(1)のとおり、賃貸借契約の目的物の所有権が移転すると、賃貸人たる地位は賃借人の承諾がなくとも旧所有者（譲渡人）と新所有者（譲受人）の合意のみで賃貸人たる地位の移転の効力が生じ、敷金返還債務も新賃貸人に移転することとなる。

ところで、敷金返還請求権が差し押さえられた後に賃貸人たる地位の移転が生じた場合、差押えの効力が新賃貸人に及ぶか否かについて、差押えの効力が新賃貸人に及ぶときは、賃借人に敷金返還債務を履行し

ても、それを差押債権者たる国に対抗することができないのに対し（改正法 481 条 1 項）、差押えの効力が新賃貸人に及ばないときは、賃借人に敷金返還債務を履行することにより、敷金返還請求権が消滅し、それを差押債権者たる国に対抗することができることになる。この点に関する最高裁の判断ではなく、下級審の判断も効力が及ばないとするものと及ぶとするものに分かれている状態である。

(2) 裁判例について

イ 東京地判平成 18 年 1 月 20 日（金融法務事情 1782 号 52 頁、確定）

本判決は、民事執行事件に関するものであるが、仮差押命令の効力は新賃貸人に及ばないとの発想に立っているものと解される判決である。

（事案の内容）

原告が債務者の第三債務者に対する敷金返還請求権の仮差押命令を得た後に、第三債務者が賃貸目的物を被告（譲受人）に譲渡し、その後、訴外甲が債務者の被告に対する敷金返還請求権の差押命令を得た上、被告によって供託された金員の交付を受けたことに対し、原告が、「被告が後行の債権執行手続きにおいて、執行裁判所に対し、競合債権者としての原告の存在を告げなかつたため、原告は全く配当を受けられなかつた」旨主張し、不法行為に基づく損害賠償を請求した事案である。本判決は、「…

（略）…本件仮差押命令は、住友生命（筆者注：旧賃貸人）を第三債務者とするものであるから、敷金返還債務の被告への移転が認められる以上、対象を欠くことになる。

（略）原告としては、請求債権実現のためには、被告を第三債務者として改めて敷金返還請求権を差し押さえるべき」とあると判断している。

本判決は、民事執行法上の仮差押命令で

あるが、敷金返還請求権の仮差押命令を得た後に賃貸人たる地位の移転が生じた場合、当該仮差押命令の効力は新賃貸人に及ばないとの発想に立ち判断したものと理解されている。

ロ 東京地判平成 21 年 2 月 26 日 (TKC 判例等データベース、確定)

本判決は、国が国税滞納処分により、(敷金の性質を有する) 保証金返還請求権の差押えをした後に賃貸人たる地位の移転が生じたところ、当該差押処分の効力は新賃貸人(原告)に及ぶとされた事案である。原告は、「本件差押処分による第三債務者は、あくまで旧賃貸人であり、原告に本件差押処分の効力は及ばない。」と主張していた。

本判決は、「滞納処分として保証金返還請求権が差し押さえられても、その差押えの効力によって、賃貸借がされている建物の売買は何ら禁じられないから、賃貸人たる建物所有者が、他の者に本件建物を売却したならば、当該建物の所有権は新所有者に移転し、それに伴って賃借人に対する賃貸人の地位もまた新所有者に移転すると解される。そして、敷金の性質を有する保証金についての債権債務関係は、賃貸借契約に付随従属するものであって、賃貸借契約を離れて独立の意義を有するものではないから、賃貸建物の所有者が移転し、新所有者が賃貸人の地位を承継した場合には、賃借人の承諾の有無にかかわらず、その保証金返還債務は当然に新所有者に承継されることになると解される。… (略) そして、上記のとおり、新賃貸人が保証金返還債務を当然に承継した場合に、その保証金返還債務の内容に何らかの変更が生じると解すべき規定は存在しないから、新賃貸人は、旧賃貸人が有していた内容の保証金返還債務をそのまま承継すると解すべきであり、したがって、新賃貸人は旧賃貸人が有していたものと同じ内容である、法 62 条 2 項に

よる履行禁止等の制限が付された保証金返還債務を承継すると解するのが相当である。」と判断している。

(3) 検討

上記(2)イの平成 18 年東京地判は、民事執行法上の仮差押命令の事案であり、国税滞納処分による差押えではないが、差押えの効力が新賃貸人に及ぶか否かについて、両者で別異の取扱いをするべき理由がなく、当該判決の発想に立つと、国税滞納処分による差押えの効力は新賃貸人に及ばないことになる。債権を取り立てるためには、新賃貸人を第三債務者として改めて敷金返還請求権の差押えが必要となる。他方、上記(2)ロの平成 21 年東京地判を根拠にすると、国税滞納処分による差押えの効力は新賃貸人に及ぶことになる。

私見では、改正法 605 条の 2 第 4 項は、賃貸不動産が譲渡され、賃貸人の地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、敷金返還債務は譲受人又はその承継人が承継すると規定しており、この「承継」とは、平成 21 年東京地判に即した場合、履行禁止等の制限が付された敷金返還債務を承継することになると思われる。もっとも、国としては、念のため新賃貸人を第三債務者として改めて敷金返還請求権の差押えをしておく方が安全であろう⁽⁶⁾。

なお、新賃貸人に承継されるのはあくまで「敷金」の債権債務関係であることに注意が必要である。名目にかかわらず、敷金、担保としての性質を有していれば新賃貸人に返還債務が承継されることになる。

また、平成 21 年東京地判は、上記(2)ロに記載した形式的解釈だけでなく、新賃貸人と差押債権者の利益状況といった実質的な検討を行っている。要約すれば、①差押えの効力が及ばないとなると債務者や第三債務者は、賃貸建物の所有権を移転するこ

とで容易に差押えの効力を免れることになり著しく不合理な結果をもたらす、②新賃貸人は、旧賃貸人から保証金返還請求権についてその差押えの有無や金額を確認することによって知悉することが予定されている、③仮に新賃貸人が保証金返還請求権の差押えの事実を知らなかつたため、二重払いをせざるを得ないことになったとしても、新賃貸人は賃借人に求償し、あるいは、旧賃貸人に対し損害賠償請求等を行うことなどにより保護される、と述べている。

上記(1)のとおり、敷金返還請求権が差し押さえられた後に賃貸人たる地位の移転が生じた場合、差押えの効力が新賃貸人に及ぶか否かについて、最高裁の判断が下されていないので、今後の裁判例の動向に注意を払う必要がある。

第4章 賃借権の譲渡等により賃借人が変更になった場合の敷金返還請求権の承継と滞納処分

(1) 賃借権の譲渡、競売

イ 賃借人側に変更があった場合は、賃貸人の場合と異なり、敷金交付者が賃貸人との間で敷金をもって新賃借人の債務不履行の担保とすることを約し、又は新賃借人に対して敷金返還請求権を譲渡するなどの特段の事情のない限り、敷金の債権債務関係は新賃借人に承継されない。国税滞納処分による差押えとの関係について、上記合意又は譲渡が行われたときであっても、それより以前に敷金返還請求権が国税の徴収のため国税徴収法に基づいてすでに差し押さえられている場合には、上記合意又は譲渡の効力をもって差押えをした国に対抗することはできないとされている（最判昭和53年12月22日、既出）。

したがって、敷金返還請求権の譲渡前又は対抗要件を具備する前に差押えがされていれば、国に対抗することはできないが、

差押えの前に譲渡され、かつ、対抗要件を具備した場合は、国に対抗することができるうことになる。

賃借人が代わった場合に敷金が新賃借人に承継されない理由として、賃借権の譲渡には賃貸人の承諾が必要であり、承諾する際に新賃借人から新たに敷金の交付を求めることができるので、敷金の承継を認めて賃貸人を保護する必要がないからであるとされている⁽⁷⁾。

ロ 上記イの昭和53年最高裁判決の事案は、借地上の建物の競売について土地賃貸人（地主）が賃借権の取得を承諾した事例であるが、借地上の建物の譲渡、競売等において土地賃貸人が賃借権の譲渡を承諾しない場合、裁判所が代わって許可を与えることができる。その際、裁判所は借地条件の変更や財産上の給付を定めることができる（借地借家法19条1項、20条1項、借地非訟手続）、敷金の差入れを命じることができるとかが問題となつた。

この点に関して、最決平成13年11月21日（民集55巻6号1014頁、判タ1079号175頁）は、「裁判所は、法20条に基づく賃借権の譲受けの承諾に代わる許可の裁判をする場合には、賃貸人が上記の（筆者注：敷金による）担保を失うことになることをも考慮して、法20条1項後段の付隨的裁判の内容を検討する必要がある。…（略）裁判所は、旧賃借人が交付していた敷金の額、第三者の経済的信用、敷金に関する地域的な相場等の一切の事情を考慮した上で、法20条1項後段の付隨的裁判の一つとして、当該事案に応じた相当な額の敷金を差し入れるべき旨を定め、第三者に対してその交付を命ずることができるものと解するのが相当である。」と判断している。

本決定は、競売の場合、賃貸人は敷金による担保を失うとしており、敷金返還請求権は旧賃借人に帰属したままとなり、買受

人が新たに敷金を交付することになる。

ハ 上記ロの平成 13 年最高裁決定の事案は、借地借家法が施行される前の借地契約であり、敷金の差入れを命じるという事例であった。平成 4 年に施行された借地借家法において、一般定期借地権、事業用借地権等の制度が創設され、それらの借地権が設定されるに当たり、返還請求権付の保証金が差し入れられているとされている⁽⁸⁾。これらの場合の保証金は、借地人の債務の担保という敷金の性質を有しているとされており、平成 13 年最高裁決定は、定期借地権付建物の競売による賃借権の譲渡に関するもの射程が及ぶとされている。

そのため、滞納者の定期借地権付建物が競売された場合、保証金返還請求権は定期借地権に随伴して買受人に移転するものではなく、特段の事情がない限り、新賃借人（買受人）には移転しないので、滞納者に帰属する財産となる。

なお、敷金以外の権利金、建設協力金、保証金等の場合については、後記第 7 章で検討することとする。

（2）会社分割

イ 平成 12 年、会社が事業に関して有する権利義務の全部又は一部を他の会社に承継させる手続きである会社分割の制度が新設された。会社分割には、吸収分割と新設分割があり、吸収分割は分割しようとする会社（分割会社）の権利義務を既存の他の会社（承継会社）に承継せるものであり、新設分割は、新たに設立する会社（設立会社）に承継せるものである。承継会社・設立会社は、権利義務の承継の対価を分割会社に対して交付することとなる（以下、本稿では新設分割について論じることとする。）。

会社分割制度ができる以前は、現物出資・事後設立等による子会社の設立や事業

譲渡の方法があったが、現物出資・事後設立等は変態設立事項として裁判所の選任する検査役の調査が必要であり、事業譲渡の場合は、債務を移転するには債権者の個別の同意が必要であり、契約上の地位（雇用契約等）を移転するには契約相手方の同意が必要とされるのに対し、会社分割は、これら手続きが不要とされている⁽⁹⁾。

ロ 新設分割をする場合、新設分割会社（新設分割により新設分割をする会社をいう。以下同じ。）は、新設分割計画書を作成し、株主総会決議による承認を受ける必要がある。当該新設分割計画書において、分割設立会社（新設分割により設立する会社をいう。以下同じ。）が新設分割会社から承継する資産・債務、雇用契約その他の権利義務に関する事項等を定めることとなり、当該定めに従い、各権利義務が新設分割会社と分割設立会社のいずれかに帰属することが決定されることとなる⁽¹⁰⁾。

近年は、事業再編の一つとして会社分割を利用し、負債を新設分割会社に残し、資産を分割設立会社に承継させるケースが受けられるところである。本稿で検討対象としている内容に即していえば、負債や滞納税金は新設分割会社に残し、賃借人の地位（賃借権）及び敷金返還請求権等を分割設立会社に承継させ、その対価として分割設立会社は発行する株式の全てを新設分割会社に交付することとなる（分社型分割の場合）⁽¹¹⁾⁽¹²⁾。

ハ 分割設立会社は、設立の登記を経て成立し、その成立の日に新設分割計画の定めに従い、新設分割会社の権利義務を承継することになる（会社法 49 条、764 条 1 項）。この場合における権利義務の承継は、個々の権利義務に基づき個別の移転行為を必要としない包括承継であるが、権利の移転に対抗要件を必要とするものについては、対抗要件を具備しなければ、承継を第三者に

対抗することができないとされている⁽¹³⁾。

そのため、会社分割により分割設立会社に敷金返還請求権を承継させたとしても、対抗要件を具備しない限り、承継を第三者に対抗することができないこととなる。

ニ 国税不服審判所平成24年12月6日裁決 (裁決事例集89—509頁)

本件は、滞納法人（新設分割会社）の滞納国税を徴収するため、譲渡禁止特約が付された敷金返還請求権の差押えが行われたところ、審査請求人（分割設立会社）が、当該敷金返還請求権は差押処分前に滞納法人が実施した会社分割（新設分割）により審査請求人が承継した財産であり、滞納法人に帰属するとしてされた差押処分は違法であるとして、その取消しを求めた事案である。

審判所は、当該敷金返還請求権には譲渡禁止特約が付されていたが、差押処分前に確定日付による債権移転通知及び第三債務者である賃貸人による譲渡の承諾があったと認定し、当該敷金返還請求権は審査請求人（分割設立会社）に帰属するとして差押処分を取り消した。

第5章 差押えに係る敷金から未払賃料、損害金等の充当の可否

(1) 敷金返還請求権が差し押さえられた後、賃借人に未払賃料等が発生し、賃貸借契約の終了、建物の明渡しがされた時、賃貸人は賃料債権を自働債権とし敷金と相殺又は充当（差引計算）ができるかという問題がある。差押えと相殺の関係については、前記第2章(5)のとおりの改正が行われているが、旧民法511条は、「支払いの差止めを受けた第三債務者は、その後に取得した債権による相殺をもって差押債権者に対抗することができない。」と規定していた。同条の解釈について、制限説、無制限説等の複数の学説があったが、最判昭和45年

6月24日（既出）により、第三債務者は差押え前に反対債権を取得していれば、これを自働債権とし、被差押債権を受働債権として、両者の弁済期の前後を問わず、相殺をもって差押債権者に対抗することができる（無制限説）⁽¹⁴⁾。しかし、第三債務者が、差押え後に債権を取得した場合は、改正法511条2項の場合を除き、これを自働債権として相殺したとしても差押債権者に対抗することができない。

(2) 最判平成14年3月28日（民集56巻3号689頁、判タ1089号127頁）

本最高裁判決は、敷金が授受された賃貸借契約に係る賃料債権につき、抵当権者が物上代位権を行使してこれを差し押さえた場合において、当該賃貸借契約が終了し、目的物が明け渡されたとき、賃料債権は敷金の充当によりその限度で消滅すると判断したものである。

本件の第1審判決（東京地判平成11年5月10日、金融法務事情1557号78頁）は、（敷金の性質を有する）本件保証金返還請求権は、物上代位による差押え後に発生したものであるから、民法511条により、賃借人（被告）はこれを自働債権とする相殺をもって差押債権者（原告）に対抗することはできないとして、原告の請求を認容した。

これに対し、原審（東京高判平成12年3月28日、金融・商事判例1091号3頁）は、敷金返還請求権は、相殺のような当事者の意思表示を必要とすることなく、賃貸借終了、明渡時における延滞賃料等の賃借人の債務と当然に差引計算されて、残額について発生する。したがって、敷金の授受がある場合の賃料債権は、将来敷金によって差引計算されて消滅するに至る危険性を伴うものといわなければならない。このように敷金の授受がある場合の賃料債権がそもそも

も上記のような危険性を有するものである以上、これを差し押された場合であっても、これを譲渡した場合と同様に、差押債権者が取立てないし転付命令に基づく弁済を受ける前に賃貸借が終了し、目的物が明け渡されたときは、その賃料は当然に敷金が充当される結果、差押えに係る賃料債権は消滅すると解さざるを得ないものというべきである、として1審判決を取り消し原告の請求を棄却した。

原告の上告及び上告受理申立てに対し、上告については棄却されたが上告受理申立てが受理された。平成14年最高裁判決は、「敷金の充当による未払賃料等の消滅は、敷金契約から発生する効果であって、相殺のように当事者の意思表示を必要とするものではないから、民法511条によって当然消滅の効果が妨げられないことは明らかである。また、抵当権者は、物上代位権行使して賃料債権を差し押さえる前は、原則として抵当不動産の用益関係に介入できないのであるから、抵当不動産の所有者等は、賃貸借契約に付随する契約として敷金契約を締結するか否かを自由に決定することができる。したがって、敷金契約が締結された場合は、賃料債権は敷金の充当を予定した債権になり、このことを抵当権者に主張することができるというべきである。」として原審を維持している⁽¹⁵⁾。

(3) 検討

イ 平成14年最高裁判決の事案は、敷金の充当による未払賃料等の消滅は敷金契約から発生する当然の効果であって、「相殺」によるものではないから、差押えによる処分禁止効と相殺の可否に関する民法511条によって「充当」の効果は妨げられないとするものである。ところで、本最高裁判決は、賃料債権が被差押債権で、敷金から充当(差引計算)できるという事案であるのに対し、

本稿で検討対象としているのは、敷金返還請求権が被差押債権で、未払賃料等に充当(差引計算)できるかということであるため適用場面が異なっている。しかし、いずれの場合も敷金契約が締結された賃貸借契約であり、不動産の所有者は賃貸借契約に付隨する契約として敷金契約を締結するか否かを自由に決定することができ、敷金契約が締結された場合は、賃料債権は敷金の充当を予定した債権になり、このことを差押債権者に主張することができるというべきであるから、本最高裁判決の射程が及ぶものと考えられる。そうすると、敷金返還請求権が差し押さえられた後、賃借人に未払賃料等が発生し、賃貸借の終了、建物の明渡しがされた時、賃貸人は敷金を未払賃料等に充当(差引計算)することができ、その限度で敷金返還請求権は消滅することになると考えられる。

なお、賃借人から敷金を未払賃料等に充当するよう請求する権利はないが、賃貸人から充当することは可能である。

ロ 平成14年最高裁判決の射程が及ぶのは敷金としての性質を有する場合であり、敷金性を有しない金員の場合は一般債権となり、民法511条が適用される場面となる⁽¹⁶⁾。

最判平成13年3月13日（民集55巻2号363頁、判タ1058号89頁）は、抵当権者が物上代位権行使して賃料債権の差押えをした後は、抵当不動産の賃借人は抵当権設定登記の後に賃貸人に対して取得した債権を自働債権とする賃料債権との相殺をもって、差押債権者に対抗することはできない旨(差押えがされる前は対抗できる)判示している⁽¹⁷⁾。この平成13年最高裁判決の射程は、賃借人が賃貸人に対して取得した債権の内容が、敷金返還請求権以外の一般債権の場合についての判断であるとされており、敷金性を有しない金員の場合、第三債務者は差押え後に取得した債権を自

働債権とする相殺をもって差押債権者に對抗することはできないこととなる。

第6章 差し押された敷金返還請求権の取立てのために賃貸借契約の解約権を行使できるか

(1) 敷金返還請求権に対する滞納処分による差押えによって、国は取立て権を取得するが（国税徴収法67条1項）、敷金返還請求権の発生時期は、前記第2章(3)ロのとおり、賃貸借が終了し、賃借物を明け渡したときであることから、賃貸借契約が継続している間は取り立てることができない。そこで、国は、取立て権に基づいて解約権を行使し、賃貸借契約を終了させることができるかが問題となる。

(2) 民事執行手続きにおける取立て権について
民事執行法155条は、差押債権者が自己の名で被差押債権の取立てに必要なあらゆる裁判上及び裁判外の行為をすることができることを定めており、債務者の有する解除権、取消権などの形成権についても、①一身専属的、人格的権利でない、②取立ての目的・範囲を超えるような形成権の行使でない限り、取立て権の効果として行使することができると解されている⁽¹⁸⁾。

(3) 最判平成11年9月9日（民集53巻7号1173頁、判タ1013号100頁）

本件は、生命保険契約の解約返戻金請求権を差し押された債権者は、これを取り立てるため、債務者の有する解約権を行使することができるとした事案である。

民事執行法155条に基づく取立て権を取得した債権者は、上記(2)のとおり、①一身専属的、人格的権利でない、②取立ての目的・範囲を超えるような形成権の行使でない限り、取立て権の効果として解約権を行使することができるので、①生命保険契約の解約

権は一身専属的か、②解約により解約返戻金請求権が具体化する反面、死亡保険金請求権及び高度障害保険請求権、入院給付金請求権等が消滅するという不利益が生じ、解約は取立ての目的・範囲を超えないか、の二点が検討された。

本判決は、生命保険契約の解約権は一身専属的権利ではなく、また、解約権の行使が取立ての目的の範囲を超えるということはできないとしている⁽¹⁹⁾。

(4) 東京地判平成28年9月12日（金融法務事情2064号88頁）

本件は、損害保険（自動車保険）契約の解約返戻金請求権を差し押された債権者がこれを取り立てるために債務者の有する解約権行使することは、取立ての目的の範囲を超えるものとして許されないとされた事案である。

本件においても、解約権の行使が、①一身専属的、人格的権利でない、②取立ての目的・範囲を超えないかの点が検討されたところ、本判決は、①解約権は一身専属的権利ではないとしたが、②生命保険契約との異同（生命保険契約における解約返戻金の基本的性格は積立金であるのに対し、損害保険契約における解約返戻金は、未経過保険料の返還である。）を念頭に置きつつ、自動車保険契約が保険契約者の意思によらず解約されてしまう不利益には看過し得ない重大なものがあるので、解約権行使することは取立ての目的の範囲を超えるものとして許されないとすべきであるとしている。

(5) 検討

民事執行手続きにおいて、敷金返還請求権の差押債権者による賃貸借契約の解約、退職金債権の差押債権者による雇用契約の解約申入れは、いずれも一身専属的権利で

はないが、解約権の行使により差し押さえた条件付権利が現実化する反面、債務者が重大な不利益を被ることから、取立ての目的の範囲を超えるので取立権の効果が制限されている⁽²⁰⁾。

国税滞納処分による差押えに基づく取立権の効果について、民事執行法155条の取立権の効果と異同はないと考えられているので⁽²¹⁾、国税滞納処分による敷金返還請求権の差押えの場合であっても、取立てのために賃貸借契約の解約権を行使することは取立ての目的の範囲を超えるのでできないこととなる。

第7章 敷金でない場合（権利金、建設協力金、保証金等）の滞納処分について

(1) 土地、建物の賃貸借契約を締結するに当たり、敷金、権利金、保証金等様々な名目で賃借人から賃貸人に交付される一時金がある。このような一時金の取扱いは、土地と建物で異なり、目的、用途、地域性、時代等の事情によっても異なるが、このうち敷金、権利金はその法的な性質が比較的明らかになっており、実務上の取扱いも安定しているとされている。これに対し、保証金は従来からその法的な性質があいまいであるとされ、貸金、敷金、権利金、これらの性質を併有するものなどがあるとされている⁽²²⁾。また、前記第4章(1)のように、定期借地権契約の際に、返還請求権のある保証金の差入れが行われている。

(2) 土地の賃貸借

土地の賃貸借にあたって借地権（普通借地権）を設定する場合、権利金等を授受する取引上の慣行がある地域では権利金の授受が行われ、権利金を收受したときは、個人であれば、原則として不動産所得の収入金額となり、法人であれば益金の額に算入される⁽²³⁾。他方、借地借家法（平成4年施

行）で創設された定期借地権は、①一般定期借地権（存続期間50年以上）、②事業用定期借地権（同10年以上50年未満）、③建物譲渡特約付借地権（30年以上経過後譲渡可）の三類型があるが、これらの定期借地権契約の際に権利金等を授受する取引上の慣行がまだ成立しておらず、借地期間の満了時に返還される合意のある一時金（保証金）が交付される場合が多いとされている⁽²⁴⁾。この場合の保証金は預り金であり収入金額等に算入されないが、無利息で預託されることによる経済的利益は、収入金額等に算入される⁽²⁵⁾。

(3) 建物の賃貸借

建物の賃貸借契約の際に、敷金が交付され、その後賃貸人の変更があった場合、敷金の権利義務関係は新賃貸人に承継されるのは前記第2章(2)のとおりである。保証金名下で交付されたとしても、それが賃借人の賃貸借契約上の債務を担保するためのものであれば敷金の性質を有し、保証金返還債務は新賃貸人に承継されることとなる。他方、敷金の他に権利金が授受された場合、権利金は特約がないかぎり契約終了時に返還を受けることができず、賃貸人に帰属する財産となる。

建設協力金としての保証金については、下記(4)のとおり、消費貸借の目的であり、当該保証金の返還債務は当然には新賃貸人に承継されない。建設協力金としての保証金は貸付金となり、当事者間で無利息の合意がされていても利息が認定される場合がある⁽²⁶⁾。

(4) 裁判例

イ 最判昭和43年6月27日（金融・商事判例118号15頁、判タ224号145頁）

本件は、期間の定めのない店舗の賃貸借において、当該店舗の場所的利息の対価と

しての性質を有する権利金名義の金員が賃借人から賃貸人に交付された場合には、賃貸借がその成立後 2 年 9 か月で合意解除されたとしても、賃借人は当然には賃貸人に對して当該権利金の返還を請求することができるものではないとされた事案である。

建物の賃貸借契約に伴って授受される権利金を類型的に分類すると、①場所的利益ないし営業上の利益の対価、②賃料の一部の前払い、③賃借権の譲渡承諾の対価の性質があるとされている。授受された権利金が上記②の性質を有する場合、賃料の前払期間経過前に賃貸借が終了したときは、残存期間に相当する金額の返還を請求することができる。上記③の性質を有する場合、賃借権を第三者に譲渡して出捐を回収できる。上記①の性質を有する場合、基本的には、賃借人は①のような利益を賃貸人に返還するのでそれらの利益の対価である権利金の返還を請求できるとする見解が有力である。

しかし、本判決が引用している最判昭和 29 年 3 月 11 日（民集 8 卷 3 号 672 頁）は、期間の定めのない店舗の賃貸借において授受された場所的利益および営業設備等の対価たる権利金について、賃借人が既に二十数年間も建物を賃借使用し、格段な特約が認められないことを理由としてその返還を認めなかつた⁽²⁷⁾。本判決は、昭和 29 年最高裁判決とほぼ同性質の権利金について、賃貸借が 2 年 9 か月で終了しても当然には返還請求が許されるものではないと判断している⁽²⁸⁾。

□ 最判昭和 51 年 3 月 4 日（民集 30 卷 2 号 25 頁、判タ 336 号 212 頁）

本件は、賃貸借契約成立のときから 5 年間据え置き、6 年目から毎年日歩 5 厘の利息を加えて 10 年間毎年均等の割合で返還するとの約定で、賃借人から賃貸人に対し敷金とは別にその 5 倍の保証金が差し入れ

られていたところ、建物の所有権移転に伴って新賃貸人が旧賃貸人の保証金返還債務を当然承継するか否かが争われた事案である。賃借人（原告）は、本件保証金は借家法 1 条 1 項の趣旨に則り新賃貸人（被告）が旧賃貸人からその返還債務を承継したと主張し、被告に対してその返還を求めた。これに対し被告は本件保証金の差入れに関する契約は、本件貸室の賃貸借とは別個の金銭消費貸借契約にすぎず、したがって、被告において債務引受け等特段の合意をしない限り、当然に旧賃貸人の保証金返還債務を承継するものではないと反論していた。

本判決は、「本件保証金は建設協力金であつて、賃貸借とは別個に消費貸借の目的とされたものであり、建物の所有権を譲り受けた新賃貸人は当然に旧賃貸人の保証金返還債務を承継するものではない。」と判断している⁽²⁹⁾。

ハ 東京地判平成 12 年 10 月 26 日（金融・商事判例 1132 号 52 頁）

本件は、建物賃貸借契約に伴って賃借人（被告 Y1、Y2）が当初の賃貸人 Z に対し敷金名義で金員（Y1 は月額賃料の約 72 か月分、Y2 は月額賃料の約 30 か月分）を差し入れたところ、Z は A に対して、本件建物を売却し、さらに X（原告）が競売により本件建物を買い受け賃貸人の地位を承継した。X は、承継すべき敷金返還債務は、いずれも賃料月額の 7 か月分が相当であり、それを超える部分は存在しないとして確認請求をしたところ、Y1、Y2 は約定の償却費（敷金の 1 割 5 分）を差し引いた残金の返還債務を負うと反論した。

本判決は、「本件で差し入れられた金員は、敷金と権利金との性質を併有し、賃貸借契約と密接に関連する重要な要素として合意したものであり、建物の明渡後に償却分を控除して返還されることが明確に合意されているから、その返還約束は契約内容とし

て引き継がれたものであり、建物所有権を取得した X は金員返還債務を承継する。」と判断している。

建物の賃貸借に伴う権利金は、昭和 29 年最高裁判決によると、格段の特約のない限り、賃貸借終了時に返還を受けられないが、本件の金員のように敷金と権利金の性質を併有する場合、敷金と権利金がそれいくらになるのか賃貸借契約の内容を検討する必要がある。

(5) 権利金等の場合の帰属について

敷金でない場合の権利金等を授受したとき、その財産の帰属が問題となる。返還される合意のある保証金は賃借人に返還請求権があるのに対し、格段の特約のない権利金等は、賃借人に返還されず、賃貸人の財産となる。上記(4)ハのような敷金と権利金の性質を併有している場合は、敷金部分は返還請求権があるが、権利金部分は返還されないので、賃貸借契約の内容を検討する必要がある⁽³⁰⁾。

第 8 章 結びに代えて

本稿において、敷金返還請求権と国税滞納処分をめぐっては、前記第 3 章ないし第 7 章で述べたような問題があり、判断が定まっていないものも少なくないので今後の裁判例の動向に注意を払うことが必要である。

さらに、敷金返還請求権と国税滞納処分をめぐっては、敷金返還請求権の譲渡と国税滞納処分による差押えが競合し、第三債務者が供託した場合において、供託金返還請求権の譲渡と滞納処分による差押えの優劣がどうなるのかという問題がある。この問題については、稿を改めて検討することとしたい。

(1) 民法改正(債権関係)の内容については、安達敏男ほか『徹底解説 民法改正(債権関係)』(日本

加除出版、2016) 及び筒井健夫・村松秀樹編『一問一答 民法(債権関係)改正』(商事法務、2018) を参考にした。また、民法における相続関係の改正法(平成 30 年法律第 72 号)は平成 30 年 7 月 6 日に成立している。

- (2) 通説は、停止条件付返還債務を負う金銭所有権移転説とされている(判タ 239 号 153 頁)。
- (3) 敷金に関する裁判例をまとめたものとして、清水俊彦「敷金の範囲に関する一考察」判タ 1040 号 33 頁(2000)、宮永忠明「敷金をめぐる裁判例と問題点」判タ 1295 号 45 頁(2009)。
- (4) 安達ほか前掲 1 書 258 頁。
- (5) 改正法の施行日は、ごく一部を除いて令和 2 年 4 月 1 日となっている。
- (6) 改めて敷金返還請求権を差し押された場合、既に行われている差押処分とは別個の処分となり、既存の差押処分と併存するものと考えられる。
- (7) 平田浩・最高裁判所判例解説民事篇昭和 53 年度 629 頁。
- (8) 田山輝明ほか編『新基本法コンメンタール 第 2 版借地借家法』136 頁(日本評論社、2014)。
- (9) 江頭憲治郎『株式会社法(第 7 版)』900 頁(有斐閣、2017)。
- (10) 前掲 9 書 906 頁。
- (11) 前掲 9 書 898 頁の注書(3)において、「分割会社の租税債務を承継会社・設立会社に承継させることは認められない」と記載されている。
- (12) 平成 13 年度の税制改正において、法人が会社分割(分社型分割を除く。)をした場合、その分割により事業を承継した分割承継法人は、その分割法人の分割前の国税について、その分割法人から承継した財産の価額を限度として、連帶納付責任を負うこととされた(国税通則法 9 条の 3)。
- (13) 前掲 9 書 912 頁注書(13)。

ここで、分社型分割が除かれているのは、分社型分割の場合、分割法人は分割承継法人に移転した財産の対価として分割承継法人株式等を取得することとなるので、分割法人の財産は減少しないことから連帶納付責任の対象とはされていない(「平成 13 年改正税法のすべて」523—524 頁)。

ないとされている（同書 854 頁）。

(14) 千種秀夫・最高裁判所判例解説民事篇昭和 45 年度 461 頁。

(15) 中村也寸志・最高裁判所判例解説民事篇平成 14 年度 358 頁。

(16) 前掲 15 書 374 頁注書(25)参照。

(17) 杉原則彦・最高裁判所判例解説民事篇平成 13 年度 257 頁。

(18) 高部眞規子・最高裁判所判例解説民事篇平成 11 年度 548 頁。

(19) 民事執行手続上、取立権に基づき解約権を行使する方法の他に、譲渡命令を得た上で自らの権利として解約権を行使する方法、債権者代位権に基づき保険契約者に代位して解約権を行使する方法が考えられる。債権者代位権に基づく解約権の代位行使の場合、他の 2 つの方法と異なり債務名義は不要であるが、債務者に無資力要件が必要となる（判タ 1013 号 100 頁）。

(20) 前掲 18 書 565 頁。

(21) 吉國二郎ほか編『国税徴収法精解（平成 30 年改訂版）』528 頁（大蔵財務協会、2018）

(22) 升田純「保証金をめぐる最近の諸問題」（ジュリスト 1060 号 18 頁）

(23) 法人の場合、権利金等の一時金の授受が慣行となっている地域で通常收受すべき権利金等を收受せず、相当の地代（原則、土地の更地価額の年 6%）の支払いを受けない場合は、権利金の認定課税が行われる。

(24) 前掲 8 書 136 頁以下。

(25) 保証金に対する所得税の取扱いについて、保証金の運用益部分が経済的利益として課税対象となるが、①保証金を事業用資金として運用している場合、経済的利益を収入金額に計上するとともに同額を必要経費に算入する、②保証金を金融資産に運用している場合、利子の支払い時に源泉分離課税されているので、経済的利益の計算は不要である、③上記①及び②以外の場合（家事消費等）、保証金から生じる経済的利益の額を不動産所得の金額の計算上、収入金額に算入する（平成 17 年 7 月 7 日付国税庁審理室長文書回答）。

(26) 金子宏『租税法 第 23 版』338 頁（弘文堂、2019）。

(27) 三淵乾太郎・最高裁判所判例解説民事篇昭和 29 年度 47 頁。

(28) 野田宏・最高裁判所判例解説民事篇昭和 43 年度 513 頁。

(29) 斎藤次郎・最高裁判所判例解説民事篇昭和 51 年度 11 頁。

(30) 前掲 22 書 19 頁において、「保証金名義の一時金の性質を判断する基準については、その名義、その額と月額賃料に対する比率、敷金・権利金の交付の有無、賃貸借契約終了時の返還額・返還の時期・返還方法に関する特約（例えば、償却特約、据置特約、没収特約等の特約）、賃貸借契約上の賃借人の債務担保に関する特約の有無・内容、賃貸借の目的等事情を考慮して判断することになる。」と記載されている。