

平成24年2月24日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年(〇〇)第●●号 損害賠償請求事件

口頭弁論終結日 平成23年12月14日

判 決  
原告 国  
被告 株式会社Y

主 文

- 1 被告は、原告に対し、30万1095円及びこれに対する平成23年4月9日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。
- 3 この判決は、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

主文同旨

第2 事案の概要等

- 1 本件は、被告との間で建物賃貸借契約を締結した有限会社A（以下「訴外会社」という。）が有する敷金返還請求権を訴外会社に対する租税債権の滞納処分として差し押えた原告が、被告に対し、上記敷金返還請求権に基づいて、その支払を求める事案である。
- 2 前提となる事実（後記認定事実中に掲記の各証拠及び弁論の全趣旨により認められる事実）
  - (1) 訴外会社は、平成19年7月17日、被告との間で、次の賃貸借物件について定期建物賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、敷

金300万円（以下「本件敷金」という。）を預け入れた。（争いのない事実）

建物所在地 山口市

建物の名称 B

賃貸借物件 売場2階 156.78平方メートル

倉庫 13.20平方メートル

(2) 訴外会社及び被告は、平成19年12月21日、本件賃貸借契約について敷金を300万円から200万円に変更することに合意した。（争いのない事実）

(3) 原告は、訴外会社に対し、別紙1のとおり納期限を経過した租税債権を有しており、その額は平成20年9月11日現在で210万2578円であった（以下「本件租税債権」という。）。本件租税債権の額は、訴外会社による納税等により、平成23年6月21日現在、別紙2のとおり合計260万8317円となり、同月22日以降も延滞税が加算されている。

(甲3の1)

(4) 原告は、本件租税債権を徴収するため、平成20年9月11日、国税徴収法62条（平成19年法律第102号による改正前のもの）の規定に基づき、訴外会社の被告に対する敷金返還請求権（以下「本件敷金債権」という。）を差し押さえ、同年10月6日、履行期限を不動産明渡時と定めた債権差押通知書が被告に送達された。（甲3の1・3の2）

(5) 訴外会社及び被告は、平成22年9月30日付けで本件賃貸借契約を解除し、訴外会社は賃貸借物件を明け渡した（争いのない事実）

(6) 原告は、平成23年3月28日、本件敷金債権からこれが担保する債務（その内容については当事者間に争いがある。）を控除した額の履行を求め、履行期限を同年4月8日と定めた差押債権に係る弁済の履行催告書を送付し、同催告書は、同年3月29日に被告に送達された。（甲4の1、4の2）

被告は、平成23年3月31日、山口税務署長に対し、69万8484円を支払った。（争いのない事実）

(7) 原告は、平成23年4月18日、被告に対し、被告の支払額が履行すべき金額に30万1095円不足していたとして、その履行を求め、履行期限を同年4月28日と定めた差押債権に係る弁済の履行催告書を送付し、同催告書は同月19日、被告に送達された。（甲6の1、6の2）

3 本件の争点は、本件敷金が担保する債権にレジ運営費並びにCカード値引積立負担金及び値引積立金半額負担金（以下「本件レジ運営費等」と総称することがある。）が含まれるか否かである。

#### 4 原告の主張

(1) 本件敷金債権からこれが担保する債権を控除した本件敷金債権の履行額は99万9579円（以下「要履行額」という。）であり、被告の支払額は本件敷金債権の要履行額に30万1095円不足している。

(2) 本件レジ運営費等は、いずれも本件賃貸借契約から生ずるものではなく、本件賃貸借契約とは別個の契約から生ずるものであるから、本件敷金により担保される債権には当たらない。

#### 5 被告の主張

敷金で担保される債権の範囲は、賃貸借契約から生ずる一切の債権であるところ、本件賃貸借契約は単なる建物の賃貸借契約ではなく、ショッピングセンター事業を運営する被告が提供するカード・システム、販売促進機能等のサービスを入居する店舗が利用することを前提として締結されるものであり、本件レジ運営費等はそのようなサービスの利用に伴う費用ないし負担金である。

また、本件レジ運営費等の内容は、被告のカード・システムの利用に関する契約（以下「本件カード・システム利用契約」という。）に規定されているものの、本件賃貸借契約の契約書に訴外会社が被告のカード・システムに加入すべきことが定められており、訴外会社はこれに基づいて被告との間で本件カー

ド・システム利用契約を締結したことや、本件カード・システム利用契約が本件賃貸借契約の終了と同時に終了するとされていることなどからすると、本件カード・システム利用契約と本件賃貸借契約は一体であるということができ、本件レジ運営費等も本件賃貸借契約に起因して発生したということが出来る。

上記に述べたところによれば、本件レジ運営費等は、いずれも本件賃貸借契約から生ずるものであり、本件敷金により担保されるものである。そして、訴外会社が支払をしなかったために本件敷金により充当された本件レジ運営費等の額は別紙3のとおり合計30万1095円である。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 認定事実

第2の2に判示した事実に加え、後記認定事実中に掲記の各証拠及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

(1) 本件賃貸借契約の契約書には要旨次のような定めがされている。(甲1、甲2)

ア 訴外会社は、家賃として月額合計17万8285円を支払う(第4条)とともに、共益費として月額35万6325円を支払う(第7条)。

共益費の内訳は、①暖房・冷房及び通風換気費、②電力関係費、③給排水関係費、④保安関係費、⑤昇降機運転費、⑥内線電話費、⑦共用部分の水道光熱費・清掃費等、⑧顧客用駐車場の維持・管理費、⑨前各号に定めた経費以外の必要管理費とされている。

なお、契約書には、販売促進費についての規定もあるが(第9条)、その金額については定められていない。

イ 本件敷金について

(ア) 訴外会社は、敷金として300万円(ただし、その後、200万円に変更されている。)を被告に預託する。(第5条1項)

(イ) 敷金は無利息とし、本件賃貸借契約が終了し、訴外会社が売場を被告

に明け渡した後、被告の訴外会社に対する債権がある場合にはこれを相殺して訴外会社に返済する。（第5条2項）

ウ ①売場において訴外会社が直接使用する水道光熱費及び電話料等（第8条1項1号）、②塵芥処理費及び訴外会社の売場の清掃費用（同項2号）、③訴外会社の所有物件に関する保険料（同項3号）、④販売上必要な包装資材、⑤訴外会社が設置した設備等に関する公組公課（同項5号）、⑥その他もっぱら訴外会社のために支出する費用（同項6号）は訴外会社が直接負担する。被告、訴外会社のいずれの負担に属するか明らかでないものについては、被告及び訴外会社が協議の上でその負担を決定する（第8条2項）。

エ カード・システム等について

訴外会社は、被告の定めたカード・システムを導入するものとし、これに必要な契約を別途締結する（第30条1項）。また、訴外会社は、被告の商品券、株主優待券、値引券などの取扱いをするものとし、その精算方法は別途定める（第30条2項）。

(2) ア 訴外会社は、本件賃貸借契約の際、被告との間で、本件カード・システム利用契約を締結し、以後、本件賃貸借契約を解約するまでの間、被告の運営するカード・システムを利用し、これに対する運営費や負担金を被告に支払った（ただし、被告が本件敷金から充当されたと主張する別紙3の金額は除く。）。ただし、本件カード・システム利用契約の際、契約書は作成されなかった。（乙3の1、3の2）

イ 被告が、本件カード・システム利用契約と同様の契約を締結する際に用いる契約書には、要旨次の定めがある。（乙5）

(ア) 本契約は、顧客に対するショッピングセンター全体の一体性及び顧客の利便性の観点から、被告の運営管理するショッピングセンターに専門店として利用した専門店テナントが、被告のカード・システムを利用することを目的として締結する。（第1条）

(イ) 専門店テナントは、専門店テナントがその顧客に付与した値引積率（顧客が専門店テナントの売場においてカードを提示して買物をした場合に、販売代金100円につき1円を付与するもの）額を値引積立負担金（消費税は別途加算）として被告に支払う。（第4条1項、2項）

(ウ) 専門店テナントは、カード・システムに必要な被告指定のIP（カード・ポイントを入力するための端末機）を被告から貸借し、その月額の利用料を被告に支払う。（第6条）

なお、訴外会社が被告に負担していたレジ運営費は月額4000円であった（乙3の1、3の2）。

(エ) 本契約は、専門店テナントが被告の運営管理するショッピングセンターに専門店として入店している限り継続され、専門店テナントが退店した場合には、本契約も自動的に終了するものとする。（第7条）

(3) 被告が本件敷金により担保されると主張する本件レジ運営費等の内訳は、別紙3のとおり合計30万1095円である。（争いのない事実）

## 2 判断

(1) 本件敷金は、被告と訴外会社との間で定期建物賃貸借契約が締結された際に差し入れられたものであるが、建物の賃貸借における敷金は、賃貸借存続中の賃料債権のみならず、賃貸借終了後の目的物の明渡しまでに生ずる賃料相当損害金その他賃貸借契約により賃貸人が賃借入に対して取得することとなるべき一切の債権を担保するものである。したがって、本件レジ運営費等が本件敷金により担保されるものであるか否かは、これが本件賃貸借契約により生じたものといえるか否かにより決せられるため、1及び第2の2に判示した事実を前提にして検討する。

(2) 本件カード・システム利用契約は、被告が運営するショッピングセンターに入居する店舗を対象とした契約であり、被告がこのような店舗との間で建

物の賃貸借契約を締結することは当然であるから、本件賃貸借契約と本件カード・システム利用契約は、これらの契約を締結する目的からして密接に関連するものであることは確かである。また、本件賃貸借契約には訴外会社が被告との間で本件カード・システム利用契約を締結すべき旨の定めがあり、本件レジ運営費等が同契約に基づいて発生している関係にあることや、本件カード・システム利用契約が本件賃貸借契約と同時に締結することが予定されているとともに、本件賃貸借契約と同時に終了する旨定められていることなどからすると、本件賃貸借契約及び本件カード・システム利用契約の内容に照らしても、本件賃貸借契約と本件カード・システム利用契約が密接に関連するものであるということはできる。

しかし、賃貸借契約に密接に係る契約に基づいて発生した債権であるからといって、これが当然に賃貸借契約締結に伴って差し入れられた敷金により担保されると解する根拠は見当たらない。また、本件賃貸借契約には、本件カード・システム利用契約に関する規定以外にも訴外会社が加入すべき損害保険契約に関する定め（第26条）、テナント会への加入に関する定め（第29条）、訴外会社の取り扱う被告の商品券等の定め（第30条2項）などの賃貸された店舗の運営に関する事項が規定されている一方で（甲1）、本件カード・システム利用契約には、カードを利用したクレジット販売に関する定め（第5条、第10条）など本件賃貸借契約と直接には関連しないと解される事項についての定めがあること（乙5、弁論の全趣旨）を考慮すると、本件賃貸借契約に本件カード・システム利用契約に関する定めがあるからといって、両契約が不可分一体であり、それ故に本件カード・システム利用契約に基づいて発生する本件レジ運営費等が本件敷金により当然に担保されると解釈することは困難である。そして、他に、本件レジ運営費等が本件敷金により担保されるものであると認めるに足りる証拠はない。

かえって、本件賃貸借契約には、訴外会社が負担すべき債務として家賃に

加え、共益費の額及びその内訳が明記されるとともに、訴外会社が直接負担をする費用についても定めがされている一方で、カード・システムの利用に関する契約については別途締結するとのみ定められ、これに伴う費用の負担については特段の定めがないことを考慮すると、本件賃貸借契約における当事者間の意思を合理的に解釈すれば、本件賃貸借契約の締結に伴って差し入れられた本件敷金により担保されるのは、本件賃貸借契約の契約書において被告が訴外会社に請求することができる旨定められた債権又は賃貸借の目的物を毀損したことに基づく損害賠償請求権など賃貸契約の性質上当然に生じることが想定される債権に限られるというものであったと推認される。（なお、被告は、本件レジ運営費等が本件賃貸借契約の「その他もっぱら訴外会社のために支出する費用」（第8条1項6号）又は被告、訴外会社で協議の上でその負担を決定する費用（第8条2項）であると主張する。しかし、仮に本件レジ運営費等が「その他もっぱら訴外会社のために支出する費用」であるとすると、当該費用は訴外会社が直接負担するものであり、むしろ本件敷金により担保される性質のものではないということになるし、また、被告、訴外会社で協議の上でその負担を決定する費用に当たるとしても、その費用負担が本件賃貸借契約により定められていないのであるから、いずれにしても、被告の上記主張は、本件レジ運営費等が本件敷金により担保される債権であることの根拠にはならない。）

(3) 以上述べたところによれば、本件レジ運営費等が本件敷金により担保される債権であるとは認められないから、被告は、本件敷金の返還請求権を差し押さえた原告に対し、本件レジ運営費等に相当する30万1095円及びこれに対する商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の支払義務を負う。

3 以上によれば、原告の本訴請求は理由があるから認容し、訴訟費用の負担につき民事訴訟法61条を、仮執行宣言につき同法259条1項をそれぞれ適用して、主文のとおり判決する。

広島地方裁判所民事第1部

裁判官 衣斐 瑞穂

平成●●年（〇〇）第●●号 差押債権取立請求事件

更 正 決 定

原告 国  
被告 株式会社Y

上記当事者間の頭書事件について、平成24年2月24日、当裁判所が言渡した判決に明白な誤りがあるから、職権により次のとおり決定する。

主 文

上記判決の事件名が、「損害賠償請求事件」とあるのを「差押債権取立請求事件」と更正する。

平成24年2月24日

広島地方裁判所民事第1部

裁判官 衣斐 瑞穂