

平成25年5月17日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年(〇〇)第●●号 差押債権取立請求反訴事件

口頭弁論終結日 平成25年3月19日

判 決

反訴原告 国

反诉被告 株式会社Y

主 文

- 1 反訴原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は反訴原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

反诉被告は、反訴原告に対し、647万3000円及びこれに対する平成23年11月18日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

- 1 本件は、反訴原告(以下「原告」という。所轄庁名寄税務署長)が、租税を滞納した訴外有限会社A(以下「滞納会社」という。)の反诉被告(以下「被告」という。)に対して有する賃貸借契約に付随して締結された保証金預託契約に基づく保証金返還請求権を差し押さえ、被告に対し、国税徴収法67条の取立権に基づき、保証金の残額647万3000円及び上記差押えに係る債権差押通知書到達日の翌日である平成23年11月18日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の支払を求めている事案である。

なお、被告は、原告に対し、上記原告の差押えに係る保証金返還請求権の不存在確認を求める本訴を提起していたが、同事件は平成24年12月14日取

下げにより終了した。

2 前提事実（証拠等を摘示した部分を徐き、当事者間に争いが無い。）

(1) 当事者等

滞納会社は、定食屋のフランチャイズに加盟し、弁当の販売業等を営んでいた特例有限会社である。

被告は、店舗の賃貸業等を営む株式会社である。

(2) 原告の滞納会社に対する租税債権の存在

原告は、滞納会社に対し、平成23年12月15日時点において、別紙1「租税債権目録(1)」記載のとおり、既に納期限を経過した消費税及び地方消費税合計225万5000円（以下「本件租税債権」という。）を有していた。

(乙2の1)

なお、本件租税債権は、平成24年8月20日時点において、別紙2「租税債権目録(2)」記載のとおり、総額242万8400円となり、現在においても、同月21日以降発生した国税通則法60条所定の延滞税が加算されている。（乙2の2）

(3) 滞納会社と被告との間の契約等

ア 滞納会社と被告は、平成18年2月20日、次のとおり賃貸借契約を締結した（以下「本件賃貸借契約」といい、本件賃貸借契約に係る契約書を「本件賃貸借契約書」という。）。

目的物 北海道名寄市所在の建物（以下「本件建物」という。）（本件賃貸借契約書1条）

期間 平成18年5月1日から平成28年4月30日まで（同3条）

賃料 月35万5000円（同4条）

滞納会社は、本件建物において、食堂を営んでいた。

イ 滞納会社と被告は、本件賃貸借契約に付随して、次のとおり敷金契約（以下「本件敷金契約」といい、同契約に係る敷金を「本件敷金」という。）

及び保証金預託契約（以下「本件保証金預託契約」といい、同契約に係る保証金を「本件保証金」という。）を締結した。（本件賃貸借契約書6条）

本件敷金 450万円

本件保証金 1050万円（合計1500万円）

本件保証金返済方法 毎月、120回に均等に分割した金額を賃料と相殺する。（1項）

なお、本件保証金の1か月当たりの相殺額は、当初8万7500円（10,500,000÷120）である。

（ア）賃借人の債務の担保

期間満了又は本件賃貸借契約の解除により契約が終了した場合において、未払賃料その他滞納会社の責めに帰すべき債務の不履行がある場合には、被告は、任意に本件敷金及び本件保証金からその損害額を控除することができる。（2項）

（イ）不返還特約

被告は、契約期間中に滞納会社の都合により契約を解除する場合、本件敷金及び本件保証金を返還しない（以下「本件不返還特約」という。）。

ただし、滞納会社が、引き続き、被告の認めた後継テナントをあっせんし、そのテナントが本件賃貸借契約と同一条件で被告と賃貸借契約を開始した時点では、被告は、本件敷金及び本件保証金の残額を直ちに返還する。

（3項）

（ウ）賃貸人の都合により解約する場合の特約

契約期間中に被告の都合により契約を解除となる場合は被告は本件敷金及び本件保証金の残額を直ちに返還する。（4項）

ウ 滞納会社は、被告に対し、本件敷金契約及び本件保証金預託契約に基づき、本件敷金及び本件保証金の合計1500万円を預託した。

エ 滞納会社は、被告との間で、平成19年10月30日、平成20年1月

分から平成21年12月分までの間、月額賃料と本件保証金の返済分との相殺額を8万7500円から10万3500円に増額する旨の合意をした。

(甲7)

オ 滞納会社は、被告に対し、経営不振を理由に本件賃貸借契約の解約を申し入れ、平成21年9月25日、営業を停止し、滞納会社と被告は、同日ころ、本件賃貸借契約を合意解約した。

カ その後、滞納会社は、本件建物から退去した。

キ 本件保証金は、平成18年5月分から平成21年10月分までの賃料合計402万7000円との相殺によって消滅しており、本件保証金の残額は647万3000円である。

#### (4) 被告と新賃借人との間の賃貸借契約

被告は、平成22年4月9日、訴外株式会社B（以下「新賃借人」という。）との間で、次のとおり賃貸借契約を締結した。

目的物 本件建物  
契約期間 平成22年8月1日から5年間  
賃料 月30万円

被告は、新賃借人との間で、賃貸借契約に付随して敷金契約を締結し、敷金は50万円とされた。

新賃借人は、本件建物において、写真店を営んでいる。

#### (5) 原告による差押え及び取立権の取得

原告は、本件租税債権を徴収するため、平成23年11月17日、国税徴収法62条の規定に基づき、滞納会社が有する本件保証金残額の返還請求権（以下「本件保証金返還請求権」という。）を差し押さえ、その債権差押通知書は、同日、第三債務者である被告に交付送達された。

これにより、原告は、国税徴収法67条の規定に基づき、本件保証金返還請求権の取立権を取得した。

(6) 被告は、現在に至るまで、滞納会社又は原告に対し、本件敷金及び本件保証金の残額をいずれも返還していない。

### 3 争点

本件不返還特約の公序良俗違反の有無

### 4 争点に関する各当事者の主張

(原告の主張)

①本件保証金は、基本的には建設協力金としての性質を有し、無利息であるから、本則どおり滞納会社に返還されるべきであること、②本件建物は、特殊な構造ではなく、立地も良いから、新たな賃借人の確保が容易であること、③本件保証金のほかに、賃料の1年分に相当する本件敷金も不返還の対象となっていることからすると、本件不返還特約は、合理的、常識的な範囲での不返還を超え、賃貸人に暴利を与えるものであるから、公序良俗に反し無効である。

(被告の主張)

本件賃貸借契約は、①賃借人が指定する仕様により賃貸人が建物を建築して賃貸借をするというオーダーメイドの賃貸借契約であること、②既に完成していたショッピングセンターの駐車場に滞納会社の申入れによって本件建物を建築したものであること、③契約期間を10年とし、契約期間内は原則として本件賃貸借契約を解除することができないこと、保証金1050万円は契約期間内で均等返還することが本件賃貸借契約書に明記されていること、④契約期間内に賃借人側の事情で契約解除になる場合には敷金及び保証金残金は返還されないとする一方で、賃貸人側の事情で契約解除となる場合は敷金及び保証金残金は直ちに返還されるという約定になっていること、⑤賃借人側の事情で契約解除となる場合であっても、賃借人が同一条件で賃借できる別の賃借人をあっせんできた場合は、敷金及び保証金残金は直ちに返還されること、⑥賃貸人が建物及び敷地の所有権を

他に移転しようとするときは、賃借人の事前の同意を必要とし、賃貸人は新たな所有者に敷金及び保証金を含む本件賃貸借契約を継承させる義務を負っていることなどを内容とするものである。また、本件賃貸借の締結に当たっては、滞納会社のフランチャイザーである株式会社C（以下「C」という。）も関与の上、対等な立場で本件賃貸借契約に係る交渉が行われ、賃貸人が賃借人の無知や経験不足につけ込んで規定された条項はない。さらに、被告が本件賃貸借契約と同一の条件で本件建物を賃貸できる可能性は低く、滞納会社は原状回復義務を履行することなく本件建物を明け渡したため、被告に対し、本件賃貸借契約に関し債務不履行による損害を与えていることも考慮されるべきである。

以上によれば、本件不返還特約は、当事者双方の事業計画に基づき、自由な交渉の結果、合意されたものであって、公序良俗に反するとはいえない。

### 第3 当裁判所の判断

1 前記前提事実、証拠（以下に掲記のもの）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 被告は、滞納会社から、被告が所有する名寄市等（以下「本件土地」という。）所在のショッピングセンターの駐車場土地の一部で食堂を営業したいとの申入れを受け、本件土地上に本件建物を建築して滞納会社へ賃貸することになった。

滞納会社は、Cとフランチャイズ契約を結び、本件建物において食堂を営業するというものであり、本件建物は、Cの設計・仕様によるものとして新築された。（甲6、17）

(2) 本件賃貸借契約の契約条件の交渉には、滞納会社のフランチャイザーであるCも関与の上、契約条件が定められた。（甲17）

(3) ア 本件賃貸借契約の契約期間は10年とされ、契約期間内は原則として

契約を解除することができないとされ、契約期間内に賃借人の都合により解約しようとする場合はあらかじめ6か月前に書面により賃貸人の承諾を得なければならないとされている。(本件賃貸借契約書3条、13条)

イ 被告と滞納会社との間で、本件建物の建築費2500万円(消費税を除く。)のうち、1050万円を保証金、450万円を敷金として滞納会社が負担することを合意した。(甲2、13)

ウ 本件賃貸借契約において、保証金1050万円は、120か月無利息均等月払で賃料と相殺するものとされており、その相殺額は、当初は月額8万7500円であったが、平成20年1月分から平成21年12月分までは月額10万3500円とされた。契約期間中に賃借人の都合により契約解除となる場合は敷金及び残余保証金は返還しないものとするが、賃借人が後継テナントをあっせんし、同一条件で賃貸借契約を開始した場合は敷金及び残余保証金を直ちに返還するものとされている。また、未払賃料その他賃借人の責に帰すべき債務の不履行がある場合には、賃貸人は任意に敷金及び残余保証金からそれらの金額を控除することができるものとされている。他方で、賃貸人の都合により契約解除となる場合は敷金及び残余保証金を直ちに返還するものとされている。(本件賃貸借契約書6条)

(4) 滞納会社は、平成21年9月25日、営業を停止し、その後、滞納会社は内部の造作を放置し、原状回復義務を履行することなく、本件建物を退去した。

(5) 被告は、賃貸借の仲介を仲介業者に依頼し、平成22年4月9日、新賃借人との間で、本件建物の賃貸借契約を締結した。新賃借人において、本件建物の内装を食堂用から写真店用に変更するために費用を要すること(滞納会社の残置物の撤去等に115万9200円を要した旨の書面がある[甲16]。)などを考慮して、被告と新賃借人との間で、賃貸借契約の賃料は30

万円とすること、敷金額は50万円とすることが合意された。(甲17)

滞納会社が事実上倒産したことから、被告は滞納会社に対し、原状回復費用や損害賠償の請求等はしていない。(弁論の全趣旨)

- 2 本件賃貸借契約の契約期間は10年であったにもかかわらず、約3年4か月(平成18年5月1日から平成21年9月25日ころまで。ただし、平成21年10月分の賃料の支払及び保証金の償還はあり。)で、賃借人である滞納会社の都合により中途解約となったため、本件不返還特約をそのまま適用すれば、預託した本件保証金1050万円のうち、本件保証金の残額647万3000円の返還を受けられないことになる(なお、現在、本件敷金450万円についても不返還である。)

上記認定した事実によれば、①本件賃貸借契約の締結に当たっては、滞納会社のフランチャイザーも関与の上、契約条件が定められ、本件賃貸借契約書中には、賃借人の都合による中途解約の場合には本件不返還特約がある一方、賃貸人の都合による中途解約の場合には敷金及び残余保証金を直ちに返還する旨の条項があるなど、滞納会社側に一方的に不利な契約条件が条項として設けられたなどの事情はなく、事業者同士の対等な立場で契約条件が定められたものと認められる。また、②本件賃貸借契約は、被告所有のショッピングセンターの駐車場土地の一角で食堂を営業したいとの滞納者側の申入れにより契約締結の交渉が開始され、滞納会社のフランチャイザーの指定する設計・仕様で本件建物を建築して賃貸することになったものであり、被告と滞納会社との間で、本件建物の建築費2500万円(消費税を除く。)のうち、1050万円を保証金、450万円を敷金として滞納会社が負担することを前提として、保証金1050万円については契約期間10年間にわたり均等償還するが、賃借人の都合による中途解約の場合には本件不返還特約が適用される旨が定められていたことから、滞納会社としては、本件不返還特約が適用された場合に被る滞納会社の不利益を十分承知の上で、本件賃貸借契約を締結したものと認められる。

さらに、③滞納会社の中途解約により、約6か月の間、本件建物は空き店舗となっていたこと、新賃借人との間の賃貸借契約の契約条件は、本件賃貸借契約よりも賃料額が減額されるなど、同一条件のものではなく、滞納会社は内部の造作を放置し、原状回復義務を履行することなく、本件建物から退去したため、新賃借人の費用負担で残置物の撤去を要することなどにより、新賃借人の敷金が低額に抑えられたことなど、滞納会社の中途解約により、被告が一定の損害を被ったことも指摘できる。

以上によれば、中途解約の場合の空室損料を補償し、賃借人指定の設計・仕様で建築された賃貸建物の多額の建築費用を賃貸人が一時期に負担することのないようにするなどの趣旨で、賃借人の一方的な都合により賃貸借契約が中途解約となった場合に賃貸人に生じる通常の損害賠償額の予定又は不利益を回避するための措置として、残余保証金を不返還とする合意も不合理なものとはいえず、本件においては、中途解約の時期に照らし、本件不返還特約の適用により不返還となる残余保証金の額が賃貸人に現実に生じる損害額と比較して不相当に過大なものであるともいえないから、本件不返還特約について公序良俗に反し無効であるということとはできない。

### 3 結論

よって、原告の請求は、理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

旭川地方裁判所民事部

裁判官 田口治美