

平成25年7月16日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年(〇〇)第●●号 取立金請求事件

口頭弁論終結日 平成25年6月11日

判 決  
原告 国  
被告 Y株式会社

主 文

- 1 被告は、原告に対し、333万1460円及びこれに対する平成23年10月22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、1項に限り、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

- 1 本件は、有限会社A（以下「A」という。）が被告から別紙物件目録記載1及び2の建物（以下、別紙物件目録記載1の建物を「本件建物1」、別紙物件目録記載2の建物を「本件建物2」という。）を賃借し、その際、保証金（敷金）としてそれぞれ229万9000円及び183万9200円を支払っていたところ、Aが所得税等を滞納したため、原告が上記各敷金返還請求権を差し押さえ、その後、Aが被告に対し、本件建物1及び2を明け渡したとして、原告が、被告に対し、上記各敷金返還請求権に基づき、上記差し入れた敷金の8割5分又は8割（いずれも約定の割合）である149万22

60円及び183万9200円の計333万1460円並びにこれに対する履行期（明渡し日）の翌日以降である平成23年10月22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。

## 2 前提となる事実

- (1) 被告は、土地・建物の賃貸借等を目的とする株式会社である（甲3）。
- (2) Aは、被告との間で、平成18年1月31日、本件建物1について、賃料を月額19万1520円、期間を竣工日（同年6月末日を目処とする。）から2年間で賃借する内容の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約1」という。）を締結した（甲4、5）。
- (3) Aと被告は、本件賃貸借契約1を締結する際、Aが被告に対し、保証金として175万5600円を支払い、本件賃貸借契約1が解約され、本件建物1が返還されたときは、契約期間が2年以上10年未満であれば、上記保証金の8割5分を返還するとの合意（以下「本件敷金契約1」という。）をした（甲4）。
- (4) Aは、被告に対し、本件賃貸借契約1の保証金として、平成18年1月20日に52万0520円、同年6月30日に123万5080円をそれぞれ支払った（甲5）。
- (5) Aは、平成18年7月1日、被告から本件建物1の引渡しを受けた（甲5）。
- (6) Aは、被告との間で、平成18年10月27日、本件建物2について、賃料を月額20万9000円、期間を同日から2年間で賃借する内容の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約2」という。）を締結した（甲6）。
- (7) Aと被告は、本件賃貸借契約2を締結する際、Aが被告に対し、保証金として229万9000円を支払い、本件賃貸借契約2が解約され、本件建物2が返還されたときは、契約期間が2年以上10年未満であれば、上記保証金の8割を返還するとの合意（以下「本件敷金契約2」という。）をした（甲

- 6)。
- (8) Aは、被告に対し、本件賃貸借契約2の保証金として、平成18年10月25日に45万9800円、同年11月30日から平成20年11月7日までに24回に分けて計183万9200円を支払った(甲5)。
- (9) Aは、平成18年12月1日、被告から本件建物2の引渡しを受けた(甲5)。
- (10) Aは、本件建物1において飲食店「B」を経営していたが、平成19年春頃には、被告の承諾を得た上で本件建物1と2の間の仕切りを取り払い、本件建物1及び2において上記飲食店を経営していた。その後、Aは、平成20年秋頃からは店名を飲食店「C」に変え、本件建物2のみでこれを経営していたところ、平成22年頃からは、本件建物1において、もつ鍋店「D」の経営を始めた(甲5、16)。
- (11) 原告は、Aに対し、平成21年9月15日時点で、別紙租税債権目録1記載の租税債権を有していた(甲2の1)。
- (12) 原告は、上記租税債権を徴収するため、被告に対し、平成21年9月16日、債権差押通知書を送達し、本件敷金契約1及び2に基づく各保証金(敷金)返還請求権を差し押さえた(甲10の1・2)。その後、新たにAが滞納した租税債権を徴収するため、原告は、被告に対し、別紙租税債権目録2記載の番号2ないし5及び9ないし11に関して平成23年12月14日に、別紙租税債権目録3記載の番号6、13及び14に関して平成24年9月19日に、それぞれ債権差押通知書を送達している(甲11の1・2、甲12の1・2)。なお、同月18日時点で、原告がAに対して有している租税債権は、別紙租税債権目録3記載のとおりである(甲2の3)。
- (13) Aは、被告に対し、平成22年9月22日までに本件建物1を明け渡した(甲5、弁論の全趣旨)。
- (14) Aは、被告に対し、平成22年12月27日までに本件建物2を明け渡

した（甲5、弁論の全趣旨）。

### 3 争点

- (1) 返還すべき保証金の額（争点1）
- (2) Aによる免除（争点2）

### 4 争点に対する当事者の主張

- (1) 争点1（返還すべき保証金の額）について

#### ア 原告の主張

(ア) 被告が返還すべき保証金の額は、本件敷金契約1に基づき差し入れた保証金175万5600円の8割5分である149万2260円、本件敷金契約2に基づいて差し入れた保証金229万9000円の8割である183万9200円である。

(イ) Aは、被告に対し、E（以下「E」という。）が本件建物1をAが経営していたもつ鍋店「D」の店舗のまま（居抜きのまま）賃貸することの同意を得た上で、本件賃貸借契約1を解約しているから、Aは、本件建物1について原状回復義務を負担していない。

(ウ) Aは、被告に対し、F（以下「F」という。）が本件建物2をAが経営していた飲食店「C」の店舗のまま（居抜きのまま）賃貸することの同意を得た上で、本件賃貸借契約2を解約しているから、Aは、本件建物2についても原状回復義務を負担していない。

(エ) したがって、内装撤去や備品類処分費用、Aが荷物を残置したことによる損害（残置場所の賃料相当損害金）を保険金から差し引く理由はない。

#### イ 被告の主張

Aは、本件建物1又は2内に荷物を残置し、間仕切りを取り払ったままにするなど原状回復を行っておらず、内装撤去等費用126万1706円、備品類処分費用30万円、荷物の置いてある場所（3.2坪）の1か月の賃

料相当額3万8400円の21か月分の賃料相当損害金80万6400円の計23万68106円の損害が発生しているため、これらを保証金から差し引くべきである。

(2) 争点2 (Aによる免除) について

ア 被告の主張

本件賃貸借契約1及び2の16条2号(契約解除事由)に該当する事由があったこと、上記各契約を解約したときにAから保証金の返還が請求されていないことなどの事情からすれば、Aは本件敷金契約1及び2に基づく保証金返還請求を放棄(債務を免除)したものである。

イ 原告の主張

(ア) Aが、本件敷金契約1及び2の解約時に本件敷金契約1及び2に基づく保証金の返還を請求していないとしても、債務を免除したことにはならない。

(イ) Aによる解約前に原告が本件敷金契約1及び2に基づく各保証金返還請求権を差し押さえているところ、原告の差押え後に保証金返還債務の免除等差押えられた財産(保証金返還請求権)の法律上の処分をしても、そのことをもって原告に対抗することはできない。

第3 争点に対する判断

1 争点1 (返還すべき保証金の額) について

(1) 証拠(甲5)によれば、Aと被告は、本件賃貸借契約1及び2を合意解除したことが認められ、その後、被告が、E及びFに対し、本件建物1及び2をAに貸していたときの状態のまま(居抜きのまま)賃借したことは当事者間に争いが無い。

そうである以上、Aが本件建物1及び2を原状に戻さずに明け渡すことが想定されていたというべきであって、Aと被告との間で、現状のままE及びFに本件建物1及び2を引き継ぐこと、すなわち、Aが原状回復義務を負わ

ないことを合意していたことが認められる（甲5）。したがって、Aは、本件賃貸借契約1及び2に基づく原状回復義務を負担していない。

また、E及びFがAの従業員であったとしても、そのことから直ちにE及びFが本件建物1及び2から退去する際の原状回復に関し、Aが重ねて義務を負うと認められるものではないし、そのほか、AがE及びFと併せて原状回復義務を負うと認めるに足りる事情は見当たらない。

(2) 仮に、Aがその所有する動産等を本件建物1及び2に残置していたとすれば、本件建物1及び2の明渡し後の不法行為に基づいてAが損害賠償責任を負う可能性はあるとしても、上記のとおり、本件賃貸借契約1及び2に基づく損害の賠償ではない以上、本件敷金契約1及び2によって担保される損害賠償には当たらない。

(3) したがって、仮に、内装撤去等費用126万1706円、備品類処分費用30万円、荷物の置いてある場所（3.2坪）の1か月の賃料相当額3万8400円の21か月分の賃料相当損害金80万6400円の計236万8106円の損害が発生しているとしても、本件敷金契約1及び2に基づく保証金から差し引くべきものとは認められない。また、上記損害の発生を認めるに足りる証拠もない。

(4) 以上によれば、被告が返還すべき保証金の額は、本件敷金契約1に基づき差し入れた保証金175万5600円の8割5分である149万2260円、本件敷金契約2に基づいて差し入れた保証金229万9000円の8割である183万9200円となる。

## 2 争点2（Aによる免除）について

(1) Aが、原告に差し押さえられていたので返還を求めることができないと考えて（そのように考えていた旨Aの代表者が説明している（甲5）。）、明渡しの際に保証金の返還を求めなかったとしても不自然ではないから、差押えという本件賃貸借契約1及び2の16条2号の契約解除事由に該当する事

由があったり、上記各契約を解約したときにAから保証金の返還が請求されていなかったからといって、直ちにAが本件敷金契約1及び2に基づく各保証金返済債務を免除していると認められるものではない。被告の主張においても、上記事情等から、被告が、Aが保証金返還請求を放棄したものと判断したといっているにとどまり、Aから明示的に免除の意思表示があったと言っているわけではない。他方で、Aの代表者が、突っ込んだ話はしていないものの、明渡しの際に被告代表者に対して口頭で保証金の返還は求めたと説明するなど、保証金返還債務を免除する意志はなかったと解される説明をしている（甲5）。そのほか、被告が主張する事情（Aの家賃滞納や残置物の処理に応じないことなど）を考慮しても、Aが明示ないし黙示的に免除の意思表示をしていたとまで認めることはできない。

（2）そうである以上、被告のAによる免除の主張には理由がない。

#### 第4 結論

以上によれば、被告に対し、本件敷金契約1及び2に基づき、149万2260円及び183万9200円の計333万1460円並びにこれに対する履行期（明渡し日）の翌日以降である平成23年10月22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る原告の請求にはすべて理由がある。

よって、主文のとおり判決する。

大阪地方裁判所第25民事部

裁判官 松本 武人