平成27年4月9日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年(〇〇)第●●号 差押債権取立請求事件

口頭弁論終結日 平成27年2月26日

判 決

原告 国

被告 有限会社Y

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

被告は、原告に対し、217万円及びこれに対する平成25年9月7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

本件は、原告が、①被告から別紙物件目録記載の建物(以下「本件建物」という。)を賃借していた有限会社A(以下「A」という。)は、賃貸借契約の終了に伴い、被告に対して本件建物を明け渡した、②原告は国税徴収法62条1項に基づきAの被告に対する敷金返還請求権を差し押さえ、同法67条1項所定の取立権を取得したとして、敷金契約の終了による敷金返還請求権に基づき、被告に交付された敷金700万円から支払われるべき原状回復費用483万円を控除した残額217万円及びこれに対する催告期限の翌日である平成25年9月7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た事案である。

1 前提事実（当事者間に争いが無いか又は後掲の各証拠及び弁論の全趣旨により認められる事実）

(1) Aは、原告に対し、平成20年5月9日現在、別紙租税債権目録(1)記載のとおり、合計1029万8800円の法人税、消費税及び地方消費税(以下、これらの租税を「本件租税」という。)を滞納していた。平成26年1月31日現在の本件租税の滞納税額は、別紙租税債権目録(2)記載のとおり、合計1776万0129円であった。

(2) ア 被告は、不動産の賃貸、維持及び管理等を行うことを目的とする会社である。

イ 被告は、B(以下「B」という。)に対し、平成12年11月8日、次の約定で本件建物を賃貸し、同月9日、本件建物を引き渡した(以下、この賃貸借契約を「本件賃貸借契約」という。)

(ア) 使用目的 店舗(お好み焼き屋)

(イ) 賃料 月額76万円

(ウ) 期間 平成12年11月9日～平成17年11月8日

(エ) 更新 期間満了前に賃貸人及び賃借人のいずれかが更新の拒絶を相手側に通知しなかった場合は、同一条件で1年間更新され、以後も同様とする。

ウ Bは、本件賃貸借契約締結の際、被告との間で、敷金として700万円を交付する旨を合意し、被告に対し、敷金700万円(以下「本件敷金」という。)を交付した。

エ 被告は、平成13年2月28日、B及びAとの間で、同年3月1日をもってAが本件賃貸借契約に基づく権利義務(本件敷金に関するものを含む。)を承継することを合意した。

オ 本件賃貸借契約は、期間満了の都度、更新された。

カ Aは、被告との間で、平成21年3月31日をもって本件賃貸借契約を

解除することを合意し、同日、被告に対し、本件建物を明け渡した。上記明渡しの際、未払賃料はなかった

キ 被告は、平成23年4月8日、管理会社であるC株式会社を通じて、本件建物の原状回復費用483万円を支出した。

(3) 原告は、本件租税を徴収するため、平成20年5月9日、国税徴収法62条1項に基づき、Aの被告に対する本件敷金の返還請求権を差し押さえた。原告は、被告に対し、同月12日到達の債権差押通知書により、履行期限を不動産明渡時とする旨を通知した。(甲6の1・2)

(4) 原告は、被告に対し、平成25年8月27日到達の差押債権支払催告書により、同年9月6日までに本件敷金の返還債務を履行することを催告した。

2 争点及び争点に関する当事者の主張

本件建物の原状回復に要する費用

(被告の主張)

被告は、Bとの間で本件賃貸借契約を締結した際、本件賃貸借契約が終了したときの本件建物の原状回復について、内装等が全て撤去された状態(スケルトン状態)とすることを合意した。

Aは、株式会社D(以下「D」という。)に対し、平成21年2月24日付けで、本件建物で営んでいた店舗を含むお好み焼き屋5店舗の営業を譲渡し、被告は、同年4月1日、Dに対し、本件建物を賃貸した。Dは、被告に対し、平成22年7月30日に上記賃貸借契約を解約する旨を通知し、同年10月30日に本件建物を明け渡した。被告とDとの間で、本件建物の原状回復について紛争が生じたが、被告は、残置しても支障のない物件をそのままにし、最低限の工事をした上で、株式会社E(以下「E」という。)に対し、本件建物を賃貸した。その後、Eは、被告に対し、本件建物を明け渡した。

Eが退去した時点の状態から、Eが設置した厨房機器、鉄板テーブル、椅子、

空調機器、給湯器等を撤去するためには、123万1200円を要するところ、Aが退去した時点の状態から、Bが賃借する前の状態（スケルトン状態）に戻すためには、1649万7972円を要する。これによると、本件敷金は、その全額が原状回復費用に費消されているから、被告がAに返還すべき金額はない。

（原告の主張）

被告、A及びDは、平成21年4月1日、被告とDが新たに本件建物の賃貸借契約を締結するに際し、Aが本件建物の原状回復を行わずに退去し、Dが本件建物を居抜き状態で引き継ぐこと、同賃貸借契約に基づくDの原状回復義務については、AからDに本件建物が引き継がれた際の状態に回復することを限度とすること、その他にAが原状回復すべきものについては、Aが被告に差し入れた敷金をもって行うことを合意した。

平成22年10月30日、被告とDとの間の上記賃貸借契約が終了すると、被告は、Dの従業員がお好み焼き屋を継続するために設立したEとの間で、新たに本件建物の賃貸借契約を締結した。その際、被告は、483万円の費用を支出して本件建物の原状回復工事をした上で、Eに対して本件建物を引き渡した。被告代表者は、Dと被告との間の敷金返還請求事件（以下「別事件」という。）の代表者尋問において、上記483万円の費用について、スケルトン状態にするために要した費用である旨を供述しており、これによると、被告代表者は、上記483万円の費用について、本件建物を実質的にスケルトン状態にするための原状回復に要する費用であると認識していた。したがって、仮にAが被告に対して行うべき本件建物の原状回復がスケルトン状態に復することを含むものであったとしても、Aは、原状回復義務の全部を履行したというべきである。

仮に本件建物に残置物件が存在したとしても、被告は、D及びEに対し、その残置物件が存在する状態のまま新たな賃借人が使用することを黙示的に認め

た上で本件建物を順次賃貸したから、Aの残置物件に対する原状回復義務を免除したというべきである。

したがって、被告は、Aに対し、本件敷金700万円から原状回復費用483万円を控除した残金217万円の返還義務を負う。

第3 当裁判所の判断

1 事実関係

前提事実、証拠（甲8～10及び後掲のもの）並びに弁論の全趣旨によると、次の事実を認めることができる。

- (1) Bが被告との間で本件賃貸借契約を締結した当時、本件建物は、壁、床等の内装が施工されておらず、給湯設備、空調設備等も取り付けられていないスケルトン状態であった。（乙1、4）
- (2) Bは、本件賃貸借契約を締結した際、被告との間で、原状回復に関する覚書（乙1）を取り交わした。同覚書には、①内装等が撤去されたスケルトン状態を「原状」とすること、②原状回復において、（a）賃借人が設置した広告宣伝設備、（b）賃借人の店舗内外装設備、（c）その他賃借人の営業諸設備（換気ダクト等）及び什器備品類を撤去すること、③（a）契約期間中に賃借人が造作等を行った箇所、（b）契約期間中に賃借人の故意又は過失により破損、故障等した賃貸人の設備類を原状回復すること、④賃借人が設置した店舗奥横側出入口について、協議の上で原状回復することが記載されている。
- (3) Bは、本件建物を賃借した際、内装工事を行うとともに、テーブル、椅子、厨房機器、給排水設備、空調設備等を設置した。Aは、前提事実（2）エのとおり本件賃貸借契約に基づくBの権利義務を引き継いだ際、上記内装等も引き継いだ。
- (4) Aは、平成21年2月24日、Dとの間で、本件建物で営んでいた店舗を含む合計5店舗のお好み焼き屋の営業を同年4月1日付けで譲渡するこ

とを合意した。Dは、同年4月1日、被告との間で、本件建物の賃貸借契約を締結した。当時、本件建物内の内装、設備等が残存しており、Dは、Aから居抜き状態で本件建物を引き継いだ。

(5) Dは、被告に対し、平成22年7月30日付けで、上記(4)の本件建物の賃貸借契約を解約する旨を通知し、同年10月30日に本件建物を明け渡した。Dは、上記明渡しの際、Dが所有する什器備品、内装設備、電気設備、給排水設備及び空調機器(Aや同社とリース契約を締結した会社から買い取ったものを含む。)を搬出するなどして撤去した。Dが退去した時点で、本件建物には、①天井、壁、床等の内装設備、②外壁窓側の室外排気ダクト、③前面のアーチ型鉄骨、④テント下の入口壁部分、⑤外壁側面の排気ダクト(1階から屋上屋根に通じるもの)、⑥排煙サッシといった設備が残存していた。(乙5)

(6) 被告は、本件建物をスケルトン状態にするために要する費用の見積もりをとった上で、Dに対し、原状回復費用を負担するよう求めたが、Dは、原状回復義務は履行済みであるとして、これを拒否した。(乙2)

(7) 被告とDとの間の上記(6)の紛争は解決しなかったが、被告は、Eから、本件建物を賃借したいとの申出を受けたことから、Eとの間で、本件建物の賃貸借契約を締結した。被告は、その際、店舗の営業を可能とするために必要な限度で原状回復をすることとし、本件建物の一部の原状回復工事として、①埋設ダクトの撤去、②電気配線、器具材の撤去、③空調冷媒配管、ドレン配管の撤去、④給水、給湯、排水配管の撤去、グレーチング蓋の処分、⑤床材の撤去、⑥破損建具、ボード類の撤去、⑦誘導灯の取付けの各工事を行い、その工事費として、483万円(消費税を含む。)を支出した。Eは、本件建物の引渡しを受けた後、本件建物の内装工事を行い、お好み焼き屋を経営した。(乙3)

(8) Dは、平成23年、被告に対し、上記(4)の賃貸借契約を締結した際

に交付した敷金472万円の返還を請求する訴訟を広島地方裁判所に提起した。同裁判所は、平成24年11月30日、Dの請求を全部認容する判決を言い渡したところ、これを不服とする被告が控訴した。広島高等裁判所は、平成25年5月28日、Dが負担する原状回復義務の内容は、交渉の結果により作成された契約書の文言のとおり、賃貸借契約の締結時の状態に復することであり、スケルトン状態に復すべき義務を負ったとは認められないとして、被告の控訴を棄却する判決を言い渡した。（甲11、12）

2 本件建物の原状回復に要する費用について

(1) 前記1(2)認定のとおり、Bは、本件賃貸借契約を締結した際、被告との間で、本件建物の原状回復について、①内装等が撤去されたスケルトン状態を「原状」とすること、②(a)賃借人が設置した広告宣伝設備、(b)賃借人の店舗内外装設備、(c)その他賃借人の営業諸設備（換気ダクト等）及び什器備品類を撤去すること、③(a)契約期間中に賃借人が造作等を行った箇所、(b)契約期間中に賃借人の故意又は過失により破損、故障等した被告の設備類を原状回復すること、④賃借人が設置した店舗奥横側出入口について、協議の上で原状回復することを合意したことが認められる。これによると、Bから本件賃貸借契約に基づく賃借人の地位を承継したAは、本件賃貸借の終了に伴い、被告に対し、B又はAが取り付けた内装等の全部を撤去して本件建物をスケルトン状態に復する義務を負うことができる。

(2) 前記1(5)、(7)の認定事実によると、①Dは、被告に対して本件建物を明け渡した際、本件建物の賃貸借契約を締結した時の状態、すなわちAと被告との間の本件建物の賃貸借契約が合意解除されて終了した時の状態に復したこと、②被告は、Eとの間で本件建物の賃貸借契約を締結するに当たり、お好み焼き屋の営業を可能とするために必要な限度で原状回

復をすることとしたため、本件建物の一部の原状回復工事をするにとどまり、スケルトン状態とする原状回復工事までは行わなかったこと、③被告は、上記②のとおりの本件建物の一部の原状回復を行うために483万円を支出したことを認めることができる。

また、前記1（5）の認定事実及び証拠（乙2、5、6）によると、Dと被告との間の本件建物の賃貸借契約が終了した時点において、本件建物をスケルトン状態とするためには、①天井、壁、床等の内装設備の撤去、②本件建物の側面窓側の室外排気ダクトの撤去、③本件建物の前面のアーチ型鉄骨の撤去、④本件建物のテント下の入口壁部分の撤去、⑤本件建物の側面の排気ダクト（1階から屋上屋根に通じるもの）の撤去、⑥排煙サッシの解体、⑦アルミサッシ、排煙窓、外壁タイル、天井壁の復旧等が必要であり、これらの工事を行うためには、1199万6250円（消費税込み）を要することを認めることができる。

これらによると、被告は、本件建物について、Aから明渡しを受けた時点の状態からスケルトン状態に原状回復するためには、1199万6250円を要するといえる。Bが被告との間で本件賃貸借契約を締結した際に交付した700万円の敷金（本件敷金）は、その全額が本件建物の原状回復に費消されることとなるから、被告は、Bから本件賃貸借契約に基づく権利義務を承継したAに対し、本件敷金の返還義務を負うということとはできない。

- (3) この点について、別事件における被告代表者であるFの代表者尋問調書（甲10）には、Eに本件建物を賃貸するに当たり支出した483万円の費用について、スケルトン状態にするための費用であることを認める趣旨の供述をした部分が存在するところ、原告は、被告代表者は上記483万円の費用について、本件建物を実質的にスケルトン状態にするための原状回復に要する費用であると認識していた、仮にAが被告に対して行うべき

本件建物の原状回復がスケルトン状態に復することを含むものであったとしても、Aは原状回復義務の全部を履行したと主張する。

しかし、前記1(7)認定のとおり、被告は、Eとの間で本件建物の賃貸借契約を締結するに当たり、店舗の営業を可能とするために必要な限度で原状回復をすることとし、本件建物の一部の原状回復工事を行ったにとどまり、本件建物をスケルトン状態にしたとまで認めることはできない。また、被告代表者は、別事件の代表者尋問において、①本件建物をスケルトン状態にするためには1000万円以上の費用を要する、②Eに賃貸した際には、使用可能なものは使ってもらうこととし、最小限必要な工事をした、③Eに賃貸した際には、実際にはスケルトンにする工事は行われていないなどと具体的に供述しており、上記483万円の費用をかけて工事をするにより本件建物がスケルトン状態になったとは供述していない(甲10)。これらによると、上記483万円の費用は、本件建物の一部の原状回復に要した費用であって、被告がEに本件建物を賃貸するに当たり、本件建物について全部の原状回復が行われたということとはできない。したがって、原告の上記主張は採用することができない。

- (4) 原告は、仮に本件建物に残置物件が存在したとしても、被告は、D及びEに対し、その残置物件が存在する状態のまま新たな賃借人が使用することを黙示的に認めた上で本件建物を順次賃貸したから、Aの残置物件に対する原状回復義務を免除したと主張する。

しかし、被告とAとの間で、Aの被告に対する原状回復義務を免除する旨の合意が成立したことを裏付ける合意書等の証拠はない。また、被告が、D及びEに対し、残置物件が存在する状態で本件建物を順次賃貸したからといって、被告がAに対して原状回復義務を免除する旨の黙示の意思表示をしたということとはできない。

3 結論

よって、原告の請求は、理由がないから棄却し、訴訟費用の負担につき民事訴訟法61条を適用して、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 龍見 昇