慶應義塾大学学術情報リポジトリ
Keio Associated Repository of Academic resouces

Title	〔民法二三〕敷金の効力 (昭和三六年三月三一日東京地裁民七部判決、一部變更)
Sub Title	
Author	宮崎, 俊行(Miyazaki, Toshiyuki)
Publisher	慶應義塾大学法学研究会
Publication year	1961
Jtitle	法學研究 : 法律・ 政治・ 社会 (Journal of law, politics, and sociology). Vol.34, No.12 (1961. 12) ,p.93- 97
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	判例研究
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00224504-19611215-0093

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the KeiO Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

判例研究

〔民法　二三〕敷金の効力

（昭和三六年三月三一日東京地裁民七部判決、一部變更）
（第一審東京北簡裁昭和三五年（レ）第六五一號家屋明渡請求控訴事件
判例時報二五六號二〇頁）

【判示事項】一、敷金によつて擔保される債權の範圍
二、敷金殘額返還債務は、家屋明渡債務と同時履行の關係に立つか
三、同時履行の抗辯權行使の効果と履行遲滯との關係

【參照條文】民法三一六條・六一九條Ⅱ項

【事實】XはYに對し、昭和二七年八月、自己所有の家屋を、賃料一ヶ月二、五〇〇圓毎月末日拂、期間の定めなく賃貸し、その際に敷金として金九萬圓を收受した。ところがYは、昭和三三年六月分以降の賃料を支拂わないので、Xは、昭和三四年七、八月頃まで殆んど毎月のように、その子を使者として支拂を請求し、また同年九月頃には、X自身Y方へ赴いて支拂を請求したが、Yはこれに應じないため、同年一一月一九日賃貸借契約解除の意思表示をなした。やがてXは、Yに對し、家屋明渡と延滯賃料および右明渡ずみに至るまでの賃料相當の損害金の支拂を求めて訴を提起した。第一審では、Xの請求が全部認容されたが、Yが控訴した。その控訴審の判決がこの判決である。控訴人Yの主張で重要なものは、Yに家屋明渡義務があるとしても、YはXに對し本件賃貸借成立當時敷金九萬圓を差し入れてあり、Xの敷金返還債務とYの家屋明渡債務とは同時履行の關係に立つものであるから、Yは本訴において同時履行の抗辯權を主張し、Xから右敷金の返還を受けるまで本件家屋の明渡しを拒否する、という點である。

【判旨】一部變更（引換給付判決）。
「敷金が授受された場合には、その敷金は、當事者間の特約その他特別の事情のない限り（本件においてはこの點につき何らの主張も立證もない）、賃貸借終了の際における延滯賃料は勿論のこと、賃貸借終了後の損害金その他當該賃貸借に關し明渡までに生じた一切

の金錢債務の支拂を擔保するものであつて、これらの債務は當然に敷金から控除され、なお殘金があるときは、その殘金は家屋の明渡と引換えに賃借人に支拂われるべきものと解するのが相當である。賃貸借終了の際における延滯賃料が敷金から當然に控除さるべきものなることについては從來異論がない。ところで、賃貸借終了後の損害金もその實質においては延滯賃料と何ら擇ぶところがないものであるし、賃借人が敷金返還請求權について同時履行の抗辯權を行使した場合には爾後家屋の占有は適法のものとなり、損害金の發生は止み、賃料相當の不當利得返還請求權が生ずるが、この請求權も亦その實質において延滯賃料請求權と同視して差支えないものであるから敷金の擔保的効力は當然これらの債務にも及びこれらの債務についても、延滯賃料と同樣に相殺の意思表示を要せず當然に敷金から控除されるものと解するのが相當である。そして、控除後にな お殘餘があるときは、賃借人保護の見地からしても、公平の原則からみても、當該殘餘金は家屋の明渡と同時履行の關係に立ち、明渡と引換に賃借人に支拂われるべきものと解するのが相當であると考える。」（傍點筆者）という理由により、「原判決を左のとおり變更する。控訴人（は被控訴人・筆者註）に對し、昭和三三年六月一日から別紙目錄記載の家屋を明け渡す日までの期間一ヶ月金二、五〇〇圓の割合により積算した金額を金九萬圓から控除した殘金の支拂と引換に右家屋を明け渡すこと。被控訴人のその餘の請求を棄却する。」との判決がなされた。

【評釋】 本判決の判示事項は、前述の通り三點にわたつているが、第二點についての判旨には、相當の疑問がある。

本判決については、すでに廣中俊雄助教授が詳細な研究をされており（廣中「敷金の効力」判例評論三九號一一頁以下）、しかも判示事項の第一點と第三點については、筆者も廣中助教授と概ね同樣な考えであるから、この二點については評釋をさしひかえる。判示事項の第二點についての判旨、すなわち敷金殘額の返還と家屋明渡とが同時履行の關係に立つべきであるとすることには、筆者は廣中助教授とは反對の意見であり、しかもこの點が判旨中最も重要なものであろうから、ここで若干の評釋をこころみることにする。

本判決によれば、敷金「になお殘餘があるときは、賃借人保護の見地からしても、公平の原則からみても、當該殘餘金は家屋の明渡と同時履行の關係に立」（傍點筆者）つものとされているが、このように「賃借人保護の見地」と「公平の原則」から、本件のような事案において、はたして敷金殘額の返還と家屋明渡とが同時履行の關係に立つ、という結論が導き出されるものであろうか。

まず本事案において、しかも敷金殘額の返還と家屋明渡しとが同

時履行の關係に立つものであるか否かを考えるに際して、特に「賃借人保護の見地から」考察する必要があるかどうか、の點について檢討してみよう。事實の項に述べたように、XY間の賃貸借は、一年五ヵ月にわたるYの賃料不拂を原因として、Xが解除の意思表示をすることによつて終了しているのであり、Xの更新拒絶によるものでも解約申入によるものでもない。賃貸人の更新拒絶や解約申入については、「賃借人保護の見地」から相當の制約があるのは、もつともであるが（借家一條の二）、賃借人の義務不履行を原因として賃貸借を解除するについては、賃借人保護の原則が、直接的な制約を加えるわけではない。そして賃貸人の解除權行使には、權利濫用禁止の原則が適用され、何を以て解除權行使の濫用となすか、の判斷に際してはやはり「賃借人保護の見地」をも斟酌しなければならないであろう。このことはそれでよいのだがしかし、本件のように賃借人の義務不履行が、毎月のように支拂請求を重ねたにも拘らず一年五ヵ月にもわたる賃料の不拂である場合には、賃貸人の保護にもかなりのウェイトをおかなければなるまい（賃借人の保護を考えるなというわけではないが）。なぜならば借家法、借地法、農地法等が適用される不動産の賃貸人は、所有權者とは名目のみであり（しかもその名目によつて所有權者としての固定資産稅納入の義務を負い）、彼の保有する權利の實質は賃料支拂請求權に轉落しているのであるが、その賃料支拂請求權すら滿足されないということは、利益を收受せずして固定資産稅納入の義務のみを負うというみじめな狀態におち入るからである。したがつてXの解除權の行使が、權利濫用禁止の原則を考慮しても、なお有効とせられるわけである。そこでXY間の賃貸借が終了し、敷金殘額の返還という場合に、まだ特に「賃借人保護の見地」を考慮する必要があるだろうか（その考慮がとにかくすでに解除權行使の段階でなされているのに再び）。この段階に至つて再び「賃借人保護の見地」を考慮することは、すこし大げさに言えば、國（立法府および行政府）の住宅政策の貧困を國民（賃貸人）の負擔において上ぬりすることに通じている。すくなくともかかることを民事法の領域においてなすべきではない。

第二にしからば、「公平の原則からみて」、はたして敷金殘額の返還と家屋明渡とが同時履行の關係に立つことになるのか否かを檢討してみよう。ところでもし兩者が同時履行の關係に立たず、家屋明渡の後に敷金殘額を返還すべきこととすると、廣中助教授も指摘されている通り、賃借人は家屋を明渡したがその直後にしかも任意の履行により敷金殘額の返還をうけられず、別訴をもつてその支拂を請求しなければならないような事態も考えられるところである。この點たしかに賃借人にとつて不安であり負擔である。しからば敷金殘額の返還と家屋明渡とを同時履行に立つとしたときには、賃貸人

に不安ないし負擔が生じないであろうか。本判決の判示事項第一點についての判旨の言う通り、賃貸借終了後明渡完了に至るまでの賃料相當額の損害金も、當然に敷金によつて擔保されるものであるから、敷金殘額が零とならない間に、明渡義務の任意履行なり强制執行なりが完了する場合には、兩者の義務が同時履行に立つとしても、賃貸人にとつて特に損害が發生することはなかろう。しかし賃貸人が返還すべき敷金殘額が零となつて後に、家屋明渡が完了する場合には、前者の時から後者の時までに生ずる損害金を、賃貸人は別に請求しなければならないであろう。しかして賃貸人賃借人間の人間關係がこじれている場合には（訴訟による場合はそれが普通だろう）、賃借人が即時に明渡義務を履行することは期待できないので、强制執行の方法によらざるを得ないが、家屋明渡の强制執行が完了するまでには數ヵ月を要するのが普通のようであるから、敷金額および賃料額にもよるけれど、敷金殘額が零となつた後において明渡が完了する場合もかなりありそうである。また賃借人が家屋明渡後（すくなくとも直後に）敷金殘額返還を訴求する場合には、すくなくとも當該家屋がその一般擔保の目的物となつているのが原則であるが、反對に賃貸人が敷金殘額が零となつた時より、明渡完了に至る間の損害金の支拂を訴求（またはその點についても判決を得ているときはその執行を）しようとする場合には、その一般擔保の目的物の存在を原則的に肯定することはできない（賃貸人は、民法三一三條Ⅱ項の先取特權を有するとするも、その目的物は限定され、また三三三條の制限もある）。

さて右にみたような、賃借人につき生ずるであろう不安、負擔と賃貸人につき生ずるであろう不安、負擔とのどちらを解消することが、市民法的に比較考量して、より當事者間の公平に適するであろうか。すくなくとも賃借人の賃料不拂を原因として賃貸借契約の解除が認められた場合には、重大な義務不履行をなしており、また明渡後敷金返還を請求してもその滿足の可能性をやや多くもつているところの賃借人に、右の不安、負擔を殘しておく方が、賃貸人にその不安、負擔を殘しておくより公平ではないだろうか。本件についてみると、昭和二七年に、月二、五〇〇圓の賃料に對し、九萬圓という相當多額の敷金を收受しておいたに拘らず、敷金殘額は控訴審判決時現在で、五、〇〇〇圓（賃料二ヵ月分相當）であり、それ以後二ヵ月以內に明渡が完了しない場合には（おそらくそうなるだろう）、明渡完了に至るまで損害が發生し、Xはその損害賠償を別訴で請求しなければならず（主文の第三項で「被控訴人のその餘の請求を棄却する」、というのだからそうなるだろう。これは不當であり、また主文のこの部分については、その理由が示されていないようであり違法である）、それでも必ずしも滿足されるかどうかわか

らないという負擔と不安がのこるであろう。

以上は判旨の表現にあらわれたところを手がかりとして、すくなくとも本件のように賃借人の義務不履行を原因とする賃貸借契約の解除により賃貸借が終了した場合には、敷金殘額の返還と家屋明渡とが同時履行の關係に立つという結論に對して、多大の疑問のあることを述べたのであるが、もうすこしそう思う理由の若干を加えよう。

敷金の法律的性質をば、「解除條件附消費寄託と、これより生ずる返還請求權を債權質とせるものとを混合せる一種の要物無名契約」であると解すれば（例、今泉孝太郎「新物權法論」一九一頁以下）もちろん、通說のように「一種の停止條件附返還債務を伴う金錢所有權の移轉」であると解する（例、我妻榮「債權各論中の一」四七二頁以下）としても、それが債權擔保の一方法であることは等しく認められているところである。敷金が一つの擔保方法であり、しかもその被擔保債權には賃貸借終了後の損害金も包含されている以上、被擔保債權が完全に消滅したとき、すなわち明渡完了のときに、はじめてその擔保方法たる敷金の存在理由が消滅し、その時に賃貸人は敷金殘額を現實に返還する義務を負う、と考えるのは當然のことであろう。

またここでは附隨的な理由としてであるが、通常の場合敷金を授受する當事者の意思は、明渡完了（終了）のとき敷金（またはその殘額）を返還することにあるらしいのも（特別實態調査をしたわけではないが、一般に利用されているらしい二、三の契約書式集の類をみるとこのような趣旨と讀めるものがあるから、例、法律實務研究會編「契約の小百科」一八三頁、一八五頁、公文社編「新體書式全書」一九九頁、渡邊剛彰「契約書大全」一八三頁、一八五頁、中川善之助・打田畯一「契約」四〇〇頁）敷金殘額返還と家屋明渡を同時履行とすることに對する疑問の一理由となるであろう。

右に述べたような諸理由により、本判決が敷金殘額の返還と家屋明渡とを同時履行の關係に立つとしたことには、多大の疑問を感ずるものである。

（宮崎　俊行）