

信託契約構成による転借人から 貸貸人に対する敷金返還請求の可否

—控訴審・大阪高裁平成20年9月24日判決・判例時報2078号38頁、
第1審・大阪地裁平成19年8月31日判決・判例時報上掲同号50頁—

関 智文

1. はじめに

今回採り上げるテーマは、建物（貸店舗）の転借人が転貸人兼賃借人に預け入れた敷金が転貸人兼賃借人から貸貸人への敷金に充てられた場合に、転借人が信託契約が成立したと構成して貸貸人に対して直接的に敷金の返還請求することが可能かというものである。この問題は、転貸人兼賃借人に破産手続や民事再生手続が開始されたことにより、転借人から転貸人に対する敷金の全額返還請求が困難になった場合に生じる。当該建物が大型の貸店舗で敷金の額が数億円に上るような場合には転貸人兼賃借人に破産手続や民事再生手続が開始されると預託した敷金は全額返還されないことになるので転借人にとっては多大の不利益を被ることになる。

本件の第1審判決は転借人が貸貸人に対する敷金返還請求権を有することを認めたのに対し、控訴審判決は、その理由中では敷金返還請求権が信託財産と認められる場合があることを認めたものの、結論としては信託契約の成立を否定し、転借人の請求を棄却した。そこで、本稿では、本件の第1審判決と控訴審判決の内容を紹介し、その判断の違いがどこから来たのかを分析しながら、若干の検討をしてみたい。

2. 本件事案の概要

(1) 本件は、鉄道事業を営む阪急電鉄（以下「Z」という。）が建設した本件建物の1階部分（以下「本件店舗」という。）につき、中堅ゼネコ

ンである転貸人兼賃借人（以下「Y」という。）において貸貸人であるZとの間で賃貸借契約を締結して敷金4億円を預け入れ、それと併行して、パチンコ店経営を目的とする転借人（以下「X」という。）においてYとの間で本件店舗の賃貸借契約（転貸借契約）を締結して、敷金4億円を預け入れていたところが、Yが民事再生申立をしたため、Zに対する敷金返還請求権の帰属をめぐるXとYとの間で争われた事例である。Xは本件敷金返還請求がXに帰属する理由として、もっぱら信託契約の成立を主張したところに本件訴訟の特徴がある。

(2) 本件建物が建設されたのは大阪の繁華街である梅田地区の小松原町が存する所であり、その敷地である本件土地の所有者はZと財団法人民間都市開発推進機構（判決中では「民都」と略称されている。）であった。本件土地及びその周辺地域は、バブル崩壊後には開発計画が進まず、駐車場として放置されていたが、平成11年10月21日に至り、Zが「小松原開発計画」と称する開発計画をプレス発表した。同開発計画では3階建のスポーツ・アミューズメント施設として本件建物を建築し、1階にパチンコ・スロットホール、2階にアミューズメント施設、3階にボーリング場を誘致して、平成12年8月に開業することが予定されていた。

(3) 本件訴訟に至るまでの事実経過は以下のとおりである。

- ・平成10年秋頃、ZはYに本件建物の1階でパチンコ・スロットホールのテナントを誘致することを条件に本件建物の建築請負工事につ

- いて鹿島建設とのJVの構成員として参加するように依頼し、Yは承諾した。
- 平成11年4月26日、Zが本件店舗にパチンコ店を出店するテナント(転借人)として選択したパチンコ業のTグループとZ側が初顔合わせ。
 - 平成11年7月頃までに、Zにおいて、本件店舗でパチンコ店を出店するテナントとしてTグループが確定した。
 - 平成11年10月1日、Z及び鹿島建設の主催で本件開発計画の第2回近隣説明会が開催。
 - 平成11年10月21日、Zが「小松原開発計画」をプレス発表。
 - 平成11年11月17日、Tグループは本件店舗で営業するパチンコ店のテナント(転借人)として株式会社Xを設立。Zはこのころには、本件店舗についてはYに賃貸し、YがX(Tグループ)に転貸する方式(出店契約)を採用することを決定していた。
 - 平成12年3月9日、X代理人甲川弁護士は、Yに対し本件店舗の敷金4億につき銀行から融資が得られない場合は60回(5年間)の分割支払いを求める「御願書」送付した。
 - 平成12年3月13日、YはZに資金力がないとしてXをテナントから外したいと申し入れた。
 - 平成12年3月27日、Z側の調査の結果、Yはテナント変更の意見を撤回。その後、ZはYを賃借人、Xを転借人とするスキームを確定し、契約条件についてはZとXの間で直接協議した。
 - 平成12年3月21日、XはYに転貸借契約(判決中では「本件賃貸借契約1」と呼ばれる。)の予約証拠金として5000万円交付(後日、敷金に充当された)。
 - 平成12年4月25日、ZとY、YとXは出店予約契約を締結した。同日、XはYに上記と同趣旨で1億5000万円を交付(後日、敷金に充当された)。
 - 平成12年4月27日、YはZに賃貸借契約(判決中では「本件賃貸借契約2」と呼ばれる。)

の予約証拠金として2億円交付(後日、敷金に充当された)。

- 平成12年6月26日、ZとYとの間で出店契約(本件賃貸借契約2)が締結された。
- 同日、YとXとの間で出店契約(本件賃貸借契約1)が締結された。
- 平成12年6月27日、XはYに本件賃貸借契約1の敷金として2億円を交付(本件敷金4億円の一部)した。
- 平成12年6月28日、YはZに本件賃貸借契約2の敷金として2億円を交付(本件敷金4億円の一部)した。
- 平成12年7月25日、本件建物完成。
- 平成12年8月からXは本件店舗でパチンコ店の営業を開始した。
- 平成12年8月31日までに、XはYにC工事請負工事代金として総額4億8300万円を支払った。ここにいうC工事とは、入店者の費用負担において入店者側が設計施工した工事で、本件賃貸借部分を返還する時に入店者の費用をもって原状に回復するとされたものである。
- 平成12年9月28日までに、XはYにB工事請負工事負担金として総額1億6401万円を支払った。ここにいうB工事とは、入店者の負担においてZ側が設計施工した工事又は入店者の費用負担において入店者側が設計施工した工事のうち、入店者がZへの無償譲渡を認めた工事である。
- 平成13年12月21日、従来、民都が所有していた本件土地の一部の所有権がZに移転された。
- 平成17年3月7日、X Y間で本件敷金返還請求権の債権譲渡について大筋合意されたが、その後、YからZに債権譲渡通知は出されなかった。
- 平成17年5月5日、Yは民事再生手続き開始申立。

3. Xの請求

- (1) 第1審におけるXの請求は、「①XがZ

に対し、Z・Y間の賃貸借契約に基づく4億円の敷金返還請求権を有することを確認する。②Yは、Zに対し、Z・Y間の賃貸借契約に基づく4億円の敷金返還請求権がXに移転した旨を通知せよ。」というものであった。

(2) 第1審判決後、Zが債権者不確知を理由とする弁済供託をしたことから、控訴審においては「XとYとの間において、Xが当該供託に係る供託金還付請求権を有することを確認する。」というものに変更された。

(3) Xの請求原因事実の要旨

信託契約が成立したと主張するXの請求原因は、要約すると「XはYに対し、Zの承諾のもとに、Xが本件店舗でパチンコ店を営業する目的で、YがZとの間で賃貸借契約を締結すること、Yが当該賃貸借契約の当事者としての契約を管理することを委託し、Yがこれを受託して、本件委任契約が成立していたとの事実経過に照らして、XのYに対する本件敷金の交付につき、本件委任契約の趣旨に従い、これをZに本件敷金として交付するという目的に従って処分することが合意されていたと認められるのであって、XのYに対する本件敷金の交付によりXを委託者兼受益者、Yを受託者とする信託契約が成立したというべきである。したがって、YがZに交付した本件敷金はXの信託財産であるから、本件委任契約の終了に伴い、本件信託契約も終了し、本件敷金返還請求権もXに帰属する。」というものであった。

本件訴訟の中心的な争点は、控訴審判決が整理したところによれば、「法律関係としては転貸借関係が存在し、原賃貸借、転貸借の両方について敷金が交付された場合に、当事者が信託という法律構成を選択した認識やそれを示す表示がないときであっても、原賃貸借関係における本件敷金返還請求権を、転借人を委託者かつ受益者とし、原賃借人兼転貸人を受託者とする信託財産であると認定できるような特段の事情があるかどうか。」ということになる。

4. 第1審判決の要旨

第1審判決は、本件信託契約が成立したことを認めてXの請求を認容した。その理由については、次のように述べた。

すなわち、信託法1条による信託とは「財産権ノ移転其ノ他ノ処分ヲ為シ」「他人ヲシテ一定ノ目的ニ従イ財産ノ管理又ハ処分ヲ為サシムル」ことが要件であるところ、①4億円を敷金として交付したことは移転処分に該当し、②本件賃貸借契約1及び本件賃貸借契約2の予約契約及び本契約に際しては、Yの介在を排除して、もっぱらXとZとの間で契約条件が合意されたこと、両賃貸借契約は賃料・共益費等の支払期日が異なる外は全く同一であること、B工事及びC工事の権利義務の帰属主体はいずれもXであることなどを総合すると両賃貸借契約の実質はZとX間の賃貸借契約そのものであると評価できると認定した。そのような本件の事実関係の下においては、XがYに交付した本件敷金については、Xを委託者兼受益者、Yを受託者とし、YのZに対する本件敷金返還請求権として管理させることを目的として交付されたものであるから、XとYとの間で本件信託契約が成立したと解するのが相当であるとした。そして、信託法28条の規定する受託者の信託財産の分別管理義務については、信託財産の分別管理がされていないとしても、それは信託の成立要件ではないと解した上で、本件においては、XがYに交付した本件敷金が、一時、Yの一般財産に混入した事実はあるが、その後、YがZに対して本件敷金を交付したことによって、YはXから交付を受けた本件敷金を分別管理しているということもできるとし、いずれにしても、この点で信託契約の成立が否定されるものではない、との見解を示した。

5. 控訴審判決の要旨

控訴審判決は第1審判決とは逆に信託契約の成立を否定し、Xの請求を棄却した。その理由につ

いては、次のように述べた。

(1) まず控訴審判決は、「Xも主張するように、当事者が信託という文言を用いていたか否か、法的な意味において信託契約であるという認識を有していたか否かは、信託契約の成否につき決定的ではないと考えられるところである。そうであれば、本件の争点は、法律関係としては転貸借関係が存在し、原貸借、転貸借の両方について敷金が交付された場合に、当事者が信託という法律構成を選択した認識やそれを示す表示が存しないときであっても、原貸借関係における本件敷金返還請求権を、転借人を委託者かつ受益者とし原賃借人兼転貸人を受託者とする信託財産であると認定できるような特段の事情があるかどうか、ということになる。」と述べて、特段の事情があれば信託契約が成立する場合があることを認め、その特段の事情の有無について検討した。

(2) 続いて信託の成立要件について、次のように述べた。すなわち、「旧信託法1条によれば「財産権ノ移転其ノ他ノ処分ヲ為シ」、「他人ヲシテ一定ノ目的ニ従イ財産ノ管理又ハ処分ヲ為サシムル」を信託であると規定している(ちなみに現行信託法(平成18年法律第108号)は、信託とは「特定の者が一定の目的(専らその者の利益を図る目的を除く)に従い財産の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべきものとするをいう。」(2条1項)としたうえで、信託の方法を限定して、その一つに信託契約を規定し、「特定の者との間で、当該特定の者に対し財産の譲渡、担保権の設定その他の財産の処分をする旨並びに当該特定の者が一定の目的に従い財産の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべき旨の契約」(3条1号)としている。)。本件事案は旧信託法の適用下の時点で生じたので、信託の成立要件としては、①財産権の処分、②他人をして一定の目的に従いその財産の管理又は処分をさせること、となる。しかし、それが契約即ち意思表示の合致により成立するものである以上、効果意思即ち一定の法律効果を欲する意思の合致が必要であることは

いうまでもない。」と述べたうえ、「信託については、信託財産が受託者の一般財産とは独立した法的地位に立ち、受託者の債権者からの執行や倒産手続から隔離され、執行の対象とされず、かつ、受託者が倒産した場合でも委託者に取戻権が確保されることが重要となる。すなわち、受託者の財産との混淆を許容すると、信託財産から利益を得るなどの受託者の義務違反行為を防遏(ぼうあつ)し難いだけでなく、上記のような法的地位とは矛盾するから、信託の効果意思の内容となる財産の管理又は処分は、受託者の財産とは何らかの区分をつけたものであること、すなわち信託財産の分別管理は不可欠である。・・・以上によれば、本件敷金4億円の管理又は処分につき、受託者の財産関係と何らの区分がつけられていたわけでもなく、またXを含む関係者も意識していないのであるから、本件においてY及びXに、信託の効果意思があったと認めることはできない。」と結論づけた。

(3) 控訴審判決はXの主張に対しては、概略次のような理由で認めることができないとした。

① 第1に、Z・Y間の賃貸借契約、Y・X間の転貸借契約に際して作成された契約書のいずれにも信託の文言は使用されていないので、法的な意味における信託契約が意識されていた形跡は一切存在しない。第2に、賃貸借契約とこれに基づく転貸借契約とは別個の契約であって、転貸借契約に基づき転貸人に交付された敷金を転借人の信託財産として転貸人が管理しているということを通常観念できない。

② Xは、本件賃貸借関係は、一般の転貸借関係とは異なっており、契約締結の経緯、当事者の意思、契約実態からみて、実質的な賃貸人はZであり、実質的な賃借人はXであるから、その実質を保護するために、本件敷金が信託財産と合意されたと主張する。しかしながら、前記詳述したところによれば、本件においては、XとZとの間で直接の賃貸借契約が成立していると認めがたいというだけでなく、YがZとXとの賃貸借関係に形式的に介存しただけに過ぎず、実質的な賃貸人はZ

だけであるということとはできない。

③ Xは、本件賃貸借契約1に基づく敷金4億円の交付は、Zに本件敷金として交付するという信託目的に従って処分することが合意されていたと主張する。しかしながら、Y及びZは上場企業であり、賃貸借関係については詳細な契約書を作成しているにもかかわらず、上記のような信託目的が示された書面は一切作成されず、交渉途次においてもその信託目的について当事者のいずれかからでも示されたという証拠は全くない。前記認定の事実によれば、XがYに本件賃貸借契約1に伴う敷金が交付されれば、本件賃貸借契約2に付随する敷金の原資になることが予想されていたことは推認できるが、Yが別途資金手当てを行っても何ら差し支えはなかったはずであり、信託目的を合意したとまで認めることはできない。さらに言えば、本件敷金について信託契約を締結しなければならぬ実益ないし必要性は、Yが倒産あるいは他の債権者から本件敷金返還請求権について差し押さえがなされるなどの事態があっても本件敷金返還請求権をXが確保すること以外には想定できないが、敷金の交付がなされた平成12年当時、Yの信用状態についてXが懸念していたという証拠もない。

6. 控訴審判決の意義と評価

(1) 控訴審判決の判例としての意義は、判決理由中の傍論であるが、「法律関係としては転賃貸借関係が存在し、原賃貸借、転賃貸借の両方について敷金が交付された場合に、当事者が信託という法律構成を選択した認識やそれを示す表示がないときであっても、原賃貸借関係における本件敷金返還請求権を、転借人を委託者かつ受益者とし、原賃借人兼転貸人を受託者とする信託財産であると認定できるような特段の事情がある場合には信託財産となる」という法理を認めたことである。その点については賛意を表したい。しかしながら、控訴審判決は、結論としては本件への同法理の適用を肯定しなかった。そのことを考えると、控訴

審判決はひとつの法的な枠組みを提示した点においてだけ判例としての意義があると思われる。

(2) 問題は、控訴審判決が言うところの「原賃貸借関係における本件敷金返還請求権を、転借人を委託者かつ受益者とし、原賃借人兼転貸人を受託者とする信託財産であると認定できるような特段の事情」が何を指すかである。この「特段の事情」の存否は、信託契約成立を基礎づける効果意思の存否に関連しており、この「特段の事情」が認められれば、信託契約を成立させる効果意思が認められることにつながる。

その点につき、控訴審判決は「・・・以上によれば、本件敷金4億円の管理又は処分につき、受託者の財産関係と何らの区分がつけられていたわけでもなく、またXを含む関係者も意識していないのであるから、本件においてY及びXに、信託の効果意思があったと認めることはできない。」と述べている。この部分を分析すると、まず分別管理があったと認められればそれで信託契約成立の効果意思があったとしてよいということである。分別管理の存在が認められれば信託契約が成立したと言って問題はないから、このように考えることについては特に異論はないと思われる。

問題は次の点である。控訴審判決が、分別管理について「Xを含む関係者も意識していないのであるから、本件においてY及びXに、信託の効果意思があったと認めることはできない。」と述べている点であり、この部分は分別管理があったと認められない場合でも関係者が分別管理について意識していたと認められる事情があればよいと述べていると読むことができる。そのように捉えてよいとすると、この見解は信託契約成立を裏付ける効果意思を認める範囲を広げたように見える。しかしながら、控訴審判決はこの点については、XがYに送金した敷金はYからZに支払われるまでYの一般財産に混蔵されていた事実やYはZに対する本件敷金返還請求権を自己の財産として計上していたなどの事実から厳格に解した結果、否定している。逆に、第1審判決は、分別管理は信託の成立要件ではないとするとともに、本件敷金

4億円が、一時、Yの一般財産に混入したとしても、その後YがZに対し交付したことによって、Yは本件敷金返還請求権として本件敷金を分別管理しているといえるとの理由から、分別管理があったと認めている。筆者としては、本件事案は第1審判決と同様の見方をすることが相当と思われる、そうすると本件事案の賃貸借契約は実質的にはZとXの賃貸借契約であったのであり、敷金を中間に名目的にだけ介在させたYを通してZに送金したと言えるからX、Y、Zには信託契約成立の効果意思があったと見ることができると考える。

本件は信託法の解釈よりも、信託契約成立の効果意思があったか否かという点で事実認定に関する面に重きが置かれた事案であった。上記のとおり、筆者は事実認定に関しては第1審判決に賛成する。控訴審判決は本件に関する諸事情のうち形式的な事情に重きを置きすぎていると思われる。

(3) 本件事案においては理論面では分別管理の存在が信託の成立要件であるか否かが争点になった。この点について、第1審判決は分別管理の存在は信託の成立要件でないとした。これに対し、上記のとおり、本件控訴審判決は、旧信託法において信託契約成立を裏付ける効果意思を認める上で分別管理の存在をひとつの要素とした。

学説を見てみると、学説は信託の成立要件として分別管理の存在を必要とするか否かについては明確にふれていない。例えば、旧信託法に関する代表的な教科書は、この点につき「学者はとくに契約による場合の信託行為の構造を問題とし、かつての有力な信託法学者はほぼ次のように論じている。一第一、信託行為は原因行為と処分行為を含む複合行為である。処分行為は委託者が受託者に対し財産権の移転その他の処分をなす行為であり、原因行為は、処分行為を基礎づけつつ同時に処分行為を制限する(財産権を一定の目的のために管理・処分すべき義務を生ぜしめる)効果を有する債権行為である。第二、処分行為は無因であって、原因行為が無効であっても当然には影響

を受けず、ただ不当利得の問題を生ずるにすぎない。第三、原因行為と処分行為はともに信託行為の成立要件である。一もっとも学者によっては、原因行為は成立要件、処分行為は効力発生要件とする。」(四宮和夫著「信託法(新版)」88頁～89頁)と述べている。この記述からすると、学説は分別管理の存在を信託の成立要件としては考えていないようである。

筆者は、学説の上記見解からすると分別管理の存在は信託の成立要件とは言えないが、控訴審判決が「信託財産が受託者の一般財産とは独立した法的地位に立ち、受託者の債権者からの執行や倒産手続から隔離され、執行の対象とされず、かつ、受託者が倒産した場合でも委託者に取戻権が確保されることが重要となる」と述べた見地から考えることには賛成する。そこで、控訴審判決と同様に、分別管理に関する事情は信託契約を成立させる効果意思を認める上で考慮すべき重要な要素と考えたい。

〔既刊号掲載の執筆者の判例研究〕

- ・判例研究 「耐震強度偽装に対する建築主事の注意義務」(平成21年7月刊、(財)日本不動産研究所発行 季刊「不動産研究」 第51巻3号)
- ・判例研究 「買い受けた建物に発見された瑕疵と設計者・施工者・工事監理者の不法行為責任」(平成20年4月刊、(財)日本不動産研究所発行 季刊「不動産研究」 第50巻2号)
- ・判例研究 「自治体による景観保護規制と不法行為の成否—国立市大学通り高層マンション国家賠償事件第二審判決—」(平成18年7月刊、(財)日本不動産研究所発行 季刊「不動産研究」 第48巻3号)
- ・判例研究 「建物所有目的の土地賃貸借契約に賃料不減額特約が存する場合の賃料減額請求権の行使の可否」(平成17年4月刊、(財)日本不動産研究所発行 季刊「不動産研究」 第47巻2号)
- ・判例研究 「景観利益の侵害を理由とする建物の一部撤去請求の可否—国立市大学通り高層マンション訴訟第一審判決—」(平成16年1月刊、(財)日本不動産研究所発行 季刊「不動産研究」 第46巻1号)

〔 関智文法律事務所 弁護士
せ き と も ふ み 〕