

令和 2 年 5 月 27 日現在

機関番号：32689

研究種目：研究活動スタート支援

研究期間：2018～2019

課題番号：18H05658・19K20862

研究課題名（和文）不動産賃貸借における敷金に関する日米の比較法的研究

研究課題名（英文）A Comparative Study on the Law of Security Deposits in Japan and the United States

研究代表者

小島 庸輔 (Yosuke, Kojima)

早稲田大学・法学大学院・助手

研究者番号：40822276

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 1,800,000円

研究成果の概要（和文）：本研究では、ニューヨーク州法の展開、その他の州制定法の状況、3つの統一法の試みを対象に分析を行ってきた。アメリカ法の敷金法制の展開、なかでも、2015年の改正統一住宅用賃貸借法の敷金規定に着目すると、敷金を担保権によって構成すること、及び、返還手続等を詳細に規定することにより、賃貸人と賃借人との利益調整が試みられていることが明らかにされた。本研究は、そうしたアメリカ法を参考に、日本法の敷金法制の在り方を提示している。

研究成果の学術的意義や社会的意義

日本法の敷金は、その法律構成において、賃借人が賃貸人に対して貸付を行っている実態にあり、また、返還手続等において、当事者の合意に委ねたものとなっている。これは、アメリカ法の最初期の状況に対置される。アメリカ法の展開からは、そうした日本法の状況が賃貸人と賃借人との間で不公平な状況を生じていることが示唆される。本研究は、敷金を金銭に対する担保権として法律構成をすることにより、そうした課題を解決することを試みている。

研究成果の概要（英文）： In Japan, security deposits are like loans from the tenant to the landlord. However, tenants sometimes cannot recover their security deposits, when their landlords declare bankruptcy. This research concludes, by analyzing the U. S. law, security deposits should be characterized as security collateral. Such characterization would be necessary for the protection of the right of tenants.

研究分野：民法

キーワード：敷金 アメリカ法 改正統一住宅用賃貸借法 統一商事法典第9編 担保物権法

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

我が国において、不動産賃貸借に際して敷金を差し入れる慣行は、極めて一般的に行われている。それにも関わらず、現行法の規定は手薄である。「敷金」という語は、民法 316 条及び 619 条 2 項、破産法 70 条などに現れるが、それらは敷金に関する周辺問題の一部を規定するにすぎない。敷金の大部分は、判例、及び、学説により規律されている。

リーディングケースである大判大正 15 年判決は、敷金とは、「賃借人カ其ノ債務ヲ担保スル目的ヲ以テ金銭ノ所有権ヲ賃貸人ニ移転シ賃貸借終了ノ際ニ於テ賃借人ノ債務不履行ナキトキハ賃貸人ハ其ノ金額ヲ返還スヘク若不履行アルトキハ其ノ金額中ヨリ当然弁済ニ充当セラルヘキコトヲ約シテ授受スル金銭ナリ」という。この見解は、学説通説も採用するところであり、「停止条件付返還債務を伴う金銭所有権の移転」と呼称される。以上の理解は、概ね改正民法においても踏襲されており、こうした理解は、一見すると妥当なものであるかのように思われるが、そこには機能と実態との間にズレを看取できる。すなわち、敷金は、「債務を担保する」機能を有するにも関わらず、その実態は、「賃貸人ハ其ノ金額ヲ返還スヘク」という賃貸人の負う敷金返還債務を中心としている。したがって、実質的には、敷金は、賃借人の賃貸人に対する金銭の貸付（ローン）であるといえよう。その担保の機能は、「当然弁済ニ充当」されること、すなわち充当という他の法理に担われているにすぎない。

そうしたズレの帰結として、賃貸人が不当に利益を得、賃借人が不当に不利益を被っている。賃貸人は、敷金として預けられた金銭を、無償で自由に利用できるが、それはあたかも無利子のローンである。その一方で、賃借人は、そうした金銭に対して債権を有するのみで、賃貸人が債務超過に陥った際には、敷金全額の返還を期待することが難しくなる（充当、相殺により優先弁済と同様の効果が期待できるとしても、賃借人による賃貸不動産の利用継続と賃料支払いの遅滞を前提とする点で、賃借人に不利益が残る。）

2. 研究の目的

本研究の目的は、現行の敷金法制のもとで、賃貸人と賃借人との間に不平等があることを立証するとともに、その在り方を検討することにあつた。それに際しては、敷金の機能と実態のズレに着目し、そうしたズレを解消することで、賃貸人と賃借人の利益の調整を図ることを目指した。

3. 研究の方法

研究は、アメリカ法との比較法によって行われた。本研究においては、アメリカにおける敷金の起源とされるニューヨーク州に焦点を合わせた検討から始め、同州における判例法、そして、その後の制定法を対象に検討した。その後、ニューヨーク州制定法を嚆矢として、各州で展開されていった敷金に関する制定法の動向に検討対象を広げた上で、3つの統一法の試みを検討した。

とりわけ、最新の統一法である 2015 年の改正統一住宅用賃貸借法が、上記の研究目的に合致するような担保権による構成を採用していることから、本研究の目的を達成する上での重要な端緒となっている。上記の一連の検討を通して、それに至るまでのアメリカ敷金法制の展開を明らかにするとともに、日本法への示唆を得ることが試みられた。

4. 研究成果

本研究においては、次のことを明らかにした。

まず、ニューヨーク州の当初の判例法は、敷金の法的構成として債務構成を採用していた。すなわち、賃借人から賃貸人に対する貸付がなされており、賃貸借期間の満了時に返還するという債務が発生しているものとみられていた。ただし、その後の判例には、敷金の法的構成を信託とするものがあられる。そこでは、敷金は信託財産であり、賃貸人は受託者として、賃借人から敷金を預かっているとみられる。賃借人の利益の保護に厚い構成といえる。しかし、ニューヨーク州判例法は、債務構成を原則として、あくまで一部の例外においてのみ信託構成を認めるという形で収束する。

世界恐慌 (Great Depression) を契機に、状況が一変する。地価の大幅な下落に伴い、賃貸人が債務超過に陥り、敷金の返還を怠る事態が頻発する。これに対応したのが、全米で最初の敷金の規定を擁したニューヨーク州の制定法である。同法は、判例法で例外においやられていた信託構成を採用する。これにより、賃借人は、賃貸人の他の債権者に優先して、敷金の返還を受けることが可能となる。その後の改正もあり、賃貸人には、敷金を分別管理するとともに、利息を付して賃借人に返還する義務等が課される。ここに、法的構成の側面において、賃借人の敷金に対する権利の保護を図る展開がみられる。

そうしたニューヨーク州の敷金法制は、その後の他州の立法にも影響を与える。まず、1969 年のモデル住宅用賃貸借法典では、敷金の法的構成として信託構成が採用されている。また、少なくとも一部の州において、制定法として、信託構成が採用されている。もっとも、その後の 1974 年の統一住宅用賃貸借や過半数の州では、依然として債務構成が採用されていた。

しかし、この当時の立法は、法的構成の側面ではなく、返還手続等の側面において、進展を見せる。敷金の返還の期限を明文で規定し、それを怠る貸貸人に罰則を課し、賃借人に救済を与えたりする等、詳細な規定を用意するものがみられる。ニューヨーク州制定法が法的構成の側面において賃借人の権利の保護を図っていたにもかかわらず、返還手続等において規定を欠いており、貸貸人による敷金の横領という潜脱が生じる危険をはらんでいたこと踏まえると、これは、賃借人の利益の保護を充実させたものと評価することができる。

こうした展開に次いで現れた最新の動向が2015年の改正統一住宅用賃貸借法である。法的構成の側面では、担保権構成が採用される。これは、賃借人の有する金銭に対する貸貸人の担保権の設定として構成する見解であり、人的担保を用いた担保取引法を規律する統一商事法典第9編の金銭に対する担保権（security interest in money）に由来する立場である（こうした法的構成は、わずかにコネチカット州でのみ見られたものであり、新たな動向といえる）。ここにおいて、敷金の機能に合わせる形での法的構成が試みられたものといえる。それとともに、返還手続等についても、従来の制定法、統一法に比して、一層精緻な規定を設けられるに至っている。

2015年の改正統一住宅用賃貸借法では、敷金の法的構成の規定と返還手続等の規定とが両輪となることで、貸貸人と賃借人との利益の調整が実現された敷金法制が誕生したものと評価することができる。

ここで日本法の現状を見ると、法的構成の側面は、債務構成であり、返還手続等の側面は、制定法上に規定のあるものではない。これは、アメリカ敷金法制の最初期段階であるニューヨーク州判例法に等しい。そこにみられた、法的構成と返還手続等の課題から、その後の展開がみられたことを踏まえるならば、日本法の敷金法制も再考を要するであろう。それにあたっては、アメリカ法の近時の動向にみられるような、担保権による法的構成や返還手続等の制定法化が検討されなければならない。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計3件（うち査読付論文 0件／うち国際共著 0件／うちオープンアクセス 0件）

1. 著者名 小島庸輔	4. 巻 169
2. 論文標題 アメリカ法における敷金法制の展開(2) 『担保として』の再構成	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 早稲田大学大学院法研論集	6. 最初と最後の頁 95-123
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 小島庸輔	4. 巻 170
2. 論文標題 アメリカ法における敷金法制の展開(3) 『担保として』の再構成	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 早稲田大学大学院法研論集	6. 最初と最後の頁 77-103
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 小島庸輔	4. 巻 171
2. 論文標題 アメリカ法における敷金法制の展開(4・完) 『担保として』の再構成	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 早稲田大学大学院法研論集	6. 最初と最後の頁 109-135
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計1件（うち招待講演 0件／うち国際学会 0件）

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
---------------------------	-----------------------	----