

破産－賃貸借契約の処理

【テーマ】破産－賃貸借契約の処理

- ① X社（Aビル所有会社）は、Aビル一棟をY社に賃貸している（事業用）。
- ② Y社は、Z社その他テナントに対し、Aビルの各部屋を転貸している（事業用）。
- ③ Y社が破産した場合の処理について検討する。

● 賃貸人（転貸人）たるY社の破産処理－Y社とZ社の関係

1 賃貸借契約の継続

破産法56条

- ① 第53条第1項及び第2項の規定（双方未履行の双務契約の解除）は、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定する契約について破産者の相手方が当該権利につき登記、登録その他の第三者に対抗することができる要件を備えている場合には、適用しない。
- ② 前項に規定する場合には、相手方の有する請求権は、財団債権とする。

破産管財人（Y社）は、賃借人Z社が賃借権の設定について第三者対抗要件を備えている場合（建物賃借権は建物の引渡し：借地借家法31条）、当該賃貸借契約を解除することができず（破産法56条1項）、賃借人Z社の有する請求権（目的物の使用収益を求める権利）は財団債権（破産手続によらないで破産財団から随時弁済を受けることができる債権：破産法2条7項）となります（破産法56条2項）。

従って、Y社が破産した場合であっても、本件貸室の引渡しを受けているZ社は、本件貸室を継続して使用することができます。

2 賃料債権の取扱い

旧破産法では、賃貸人が破産した場合、賃料の前払又は賃料債権の処分は、破産宣告時の当月及び翌月の賃料等を除くほかは、破産債権者に対抗できないこととなっていました。しかし、現行破産法においては、賃貸人の賃料債権譲渡等による資金調達の多様化を図るため、上記のような制限を撤廃しました。

従って、賃借人Z社は、賃料の前払について（期間の制限なく）破産管財人（Y社）に対抗することができます。また、Y社が破産前に賃料債権等を処分した場合、その譲受人は（期間の制限なく）当該賃料債権の取得を破産管財人（Y社）に対抗するこ

とができます（ただし、賃料債権の処分を破産管財人に対抗するには第三者対抗要件が必要であり、また、破産者の財産処分として否認権の対象となるか否か問題となります。）。

3 敷金（敷金としての性質を有する保証金）返還請求権の取扱い①

敷金返還請求権は、（賃借人が敷金を賃貸人に交付した時点で成立しますが、）目的物明渡し完了の時に、それまでに生じた損害金その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対し取得する一切の債権を控除し、なお残額がある場合にその残額につき発生する（停止）条件つき債権です（最判昭48.2.2民集27巻1号80頁参照）。

この敷金返還請求権は、賃貸借契約とは別個の敷金契約に基づく債権ですので、賃貸借契約に関する破産法56条は適用されません（従って、財団債権とはなりません）。また、敷金契約は双務契約ではありませんので、双方未履行の双務契約に関する規定（破産法53条）も適用されません。

従って、賃貸借契約について履行が選択された場合であっても、敷金返還請求権は、破産手続開始決定前の原因（敷金契約）により発生した財産上の請求権として、破産債権（破産法2条5項）となります。

4 敷金（敷金としての性質を有する保証金）返還請求権の取扱い②

破産債権が停止条件つき債権の場合、破産手続開始時には債権の効力が発生していないため、その時点において対立する債権債務があるとはいえ、相殺することはできません。

従って、賃借人Z社は、破産管財人（Y社）に対する敷金返還請求権と賃料債務とを相殺することはできず、配当がない限り敷金を回収することはできません。

しかし、賃借人Z社は、「寄託請求」の制度（破産法70条）を利用して、一定の場合敷金の回収を図ることができます。

破産法70条

停止条件付債権又は将来の請求権を有する者は、破産者に対する債務を弁済する場合には、後に相殺するため、その債権額の限度において弁済額の寄託を請求することができる。敷金の返還請求権を有する者が破産者に対する賃料債務を弁済する場合も、同様とする。

従って、賃借人Z社は、破産管財人（Y社）に対して賃料を弁済する場合、敷金返還請求権の額の限度において弁済額を寄託するよう請求することができます（破産法70条後段）。そして、実際に敷金返還請求権を行使することができるようになったと

き（明渡し完了時）に、寄託金の範囲において弁済の効力が失われ、賃借人 Z 社は、復活した賃料債務と敷金返還請求権を相殺することができ、破産管財人（Y 社）に対し、（相殺された範囲で）寄託した賃料の返還を請求することができます。

5 敷金（敷金としての性質を有する保証金）返還請求権の取扱い③

寄託請求制度を利用する場合、以下の点について注意が必要です。

まず、目的物の明け渡しは、最後配当に関する除斥期間の満了までに完了する必要があります。上記期間までに停止条件が成就しなかったときは、寄託金は他の債権者の配当にあてられてしまうからです（破産法 201 条 2 項）。

また、賃貸不動産に抵当権を有する抵当権者が物上代位により賃料債権を差し押えた場合、賃借人は、賃料を抵当権者に支払うべきことになるので、破産管財人に対して寄託を請求することができないと解されています。

6 敷金（敷金としての性質を有する保証金）返還請求権の取扱い④

寄託請求制度は、賃貸人が破産した場合の制度です。では、賃貸人が、民事再生・会社更生手続を選択した場合はどうなるのでしょうか。

まず、停止条件付債権が再生債権又は更生債権の場合、債権届出期間の満了までに停止条件が成就し債権の効力が発生したときは、相殺することが可能です。他方、上記期間までに停止条件が成就しなかったときは、相殺することはできません。

従って、賃借人 Z 社は、債権届出期間の満了までに賃貸不動産の明渡しを完了した場合、賃貸人 Y 社に対して有する債務と敷金返還請求権を相殺することができます。

次に、賃貸人 Y 社の再生・会社更生手続開始決定後に、賃借人 Z 社が弁済期に賃料を支払った場合、敷金返還請求権のうち賃料の 6 ヶ月分に相当する額が、共益債権（再生債権・更生債権等に先立って、再生手続・更生計画の定めるところによらずに随時弁済する債権：民事再生法 121 条、会社更生法 132 条参照）となります（共益債権化：民事再生法 92 条 3 項、会社更生法 48 条 3 項）。

従って、賃借人 Z 社は、再生・更生手続開始後に、毎月の弁済期に賃料の支払いを行えば、6 ヶ月分の賃料に相当する額の敷金返還請求権が共益債権となり、その後、賃貸不動産の明渡し完了したときは、原則として共益債権全額の返還を受けることができます。

7 破産管財人（Y 社）の対応

最後に、賃貸人である Y 社の破産管財人が採りうる手段について検討します。

① 通常であれば、賃貸借契約の維持に努め敷金関係の承継を明らかにするなど必

要な清算をした後、賃貸不動産を任意売却により換価することになります。

- ② 有利な換価が望めない賃貸不動産については、破産手続の迅速処理の観点から、破産財団から放棄することも検討されます。その場合、別除権に基づく物上代位による賃料債権の差し押えや放棄後の当該不動産の維持管理等、配慮すべき事項があります。
- ③ 立退料を支払って賃貸借契約を解約したほうが、有利な換価を望める場合があります。この場合、実務上は、賃借人が敷金返還請求権を放棄するかわりに、破産管財人が敷金相当額を立退料として支払う旨の和解を締結することも行われています。

以 上

2009/5/1

参考文献1 「破産・民事再生の実務（新版）上・破産編Ⅰ」西謙二／中山孝雄（編）東京地裁破産再生実務研究会（著）

参考文献2 「実践！債権保全・回収の実務対応 担保の取得と実行のポイント」中井康之（監修）堂島法律事務所（編著）