



## 建物賃借人破産の場合の 賃貸借契約

**渡辺 健寿** (わたなべ けんじゅ)

渡辺健寿法律事務所  
弁護士



### 質 問

当社は所有する建物を賃貸していましたが、賃借人に破産手続開始決定がなされたとの通知を受けました。

賃貸借契約書には「賃借人において破産の申し立てを受けたときは、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる」との条項がありますが、賃貸借契約の解除ができるでしょうか。また、賃借人はこの数か月間、賃料の支払を怠っていますが、当社は賃料を回収することができるでしょうか。

### 1 賃借人の破産を理由とする賃貸借契約解除の可否

双方未履行の双務契約の一方当事者が破産した場合について、破産法53条1項は、破産管財人は契約の解除又は破産者の債務を履行して相手方の債務の履行を請求できると定めています（破産法53条1項）。

賃貸借契約は、賃貸人の使用収益させる債務と賃借人の賃料を支払う債務が対価関係に立つ双務契約であり、賃貸借契約期間終了まで債務のいずれも履行は終了していないため、破産法53条1項が適用され、破産管財人には解除と履行請求の選択権を与えられますが、賃貸人から賃借人の破産を理由に解除をすることは認められません。同条の規定では、賃貸人は破産管財人に対し契約解除と履行のいずれを選択するか確答するよう催告ができるにとどまり、相当期間内に破産管財人から

確答がない場合には解除を選択したものとみなされます。

賃貸借契約上、「賃借人が破産申し立てを受けたときは、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる」との条項がある場合に、賃貸人はこの条項によって契約を解除できるでしょうか。

破産を理由とする解除特約について、最高裁昭和43年11月21日判決は「建物の賃借人が…破産宣告の申立を受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は、賃貸人の解約を制限する借家法1条の2の規定の趣旨に反し、賃借人に不利なものであるから同法6条により無効と解すべきである」と判示しています。

現行の借地借家法においても、賃借人が破産申し立てを受けたときには賃貸人は賃貸借契約を解除できるとの条項は、借地借家法28条の規定の趣旨に反し、賃借人に不利なものとして同法30条によ

り無効であると解され、上記の条項を根拠として賃借人が破産したことのみを理由に賃貸人が一方的に賃貸借契約を解除することはできないものと考えられます。

もっとも、賃借人につき賃料不払い等の債務不履行がある場合には、賃貸人は債務不履行を理由として契約を解除することは可能です。

## 2 破産手続における賃料債権の取扱い

破産者に対する債権は、破産債権と財団債権とに大きく分けられます。

破産債権とは、「破産者に対し破産手続開始前の原因に基づいて生じた財産上の請求権であって、財団債権に該当しないもの」（破産法2条5項）を言い、破産債権者は破産手続において債権を届け出て、確定した破産債権額につき配当を受けることになります。

財団債権とは、「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）を言い、債権届出、確定を経る必要はありません。また、破産債権に対する優先弁済権が認められています。

賃借人破産の場合、破産管財人に契約の解除又は履行請求の選択権がありますが、賃料債権が破産債権と財団債権いずれとして取り扱われるかについては、破産管財人が賃貸借契約の解除を選択する場合と履行を選択する場合とに分けて考えることができます。

破産管財人が賃貸借契約を解除する場合、破産手続開始決定時までの賃料債権は破産債権とされます。他方、破産手続開始決定後から契約解除までの賃料債権は財団債権となります。解除後、建物を明け渡すまでの間、賃料相当の損害金が発生しますが、これについては破産管財人の管理処分権に基づいてする行為を原因として生ずるものと評価される場合は財団債権に該当するとされます。

破産管財人が賃貸借契約の履行を選択する場合、破産手続開始決定時までの賃料債権は破産債権とされるのに対し、破産手続開始決定後の賃料債権

は財団債権となります。

## 3 破産手続における敷金の取扱い

賃借人の敷金返還請求権は、賃貸借の目的物の明渡時に敷金から賃料債務等を控除し、なお残額があることを条件に残額につき発生するものであり、明渡時に残存する賃料債権等は、敷金が存する限度で敷金の充当により当然に消滅することとなります。

敷金返還請求権は明渡時に初めて発生するため、賃貸借契約期間中、賃借人から敷金返還請求権と未払賃料との相殺を主張することはできませんが、賃貸人が未払賃料等に敷金を充当することは認められています。

賃借人が破産した場合でも、敷金があれば、賃貸人は自ら敷金を充当することにより、あるいは敷金が明渡しの際に当然に充当されることにより、破産手続とは別個に敷金の範囲で未払賃料を回収することができます。

## 4 本件の場合

当社は賃借人の破産のみを理由とする賃貸借契約の解除はできないと考えられますが、賃料不払の債務不履行を理由とする解除は認められる余地があります。

破産手続開始決定前の未払賃料は破産債権となり、破産手続の中で配当を受けることにより回収を図ることになりますが、敷金がある場合には、敷金を充当することにより未払賃料を回収することができます。敷金を未払賃料等に充当したうえで残額がある場合は、残額を破産管財人に返還しなければなりません。

他方、破産手続開始決定後契約解除までの賃料債権及び契約解除後の賃料相当損害金は、破産管財人の責任で建物明渡しを了するまでの間財団債権となり、履行期が到来する都度破産管財人に対し請求することにより破産財団から随時に弁済を受けることができます。