

不況下の賃貸借契約の諸問題／テナントの倒産 01

(質問)

弊社は、所有するビルのワンフロアをA社に賃貸していたところ、A社は、ある日突然、裁判所に破産の申立をし裁判所から破産開始決定が出されました。A社は上場企業で多くの資産を有するとされており、弊社の貸しビルについては賃料の延滞は発生していなかっただけに、その破産の情報は驚きました。

しかし、A社が破産開始決定を受けた以上は早く契約を解除して、優良テナントを入れて稼働させたいと思います。そこで、破産を理由にA社との賃貸借契約を解除したいと思いますが、問題があるでしょうか。

(回答)

結論としては、賃貸人の方から、テナントの破産を理由として契約解除することはできないと考えられます。

まず、以前はテナントの破産の場合に賃貸人からの解約申入を認める民法の規定がありました。改正により廃止となりましたので、法律上賃貸人はテナントの破産をもって契約を解約又は解除することはできません。

しかし、多くの賃貸借契約書には、契約解除の条項として、当事者の一方が破産、民事再生、会社更生等の申立をしたり受けたりした場合(あるいは裁判所でそうした手続の開始決定がなされた場合)は、他の当事者は、通知催告をしないで契約を解除することができる旨定められています。そこで、貴社とA社との賃貸借契約にもこうした約定があるはず。その場合は、貴社としては、破産申立をしたA社に対して、こうした約定を根拠として契約解除をすることが考えられます。

しかしながら、最高裁判例では、建物賃貸借におけるテナントが債権者から破産の申立を受けた事例において、そうした解除の約定に基づく賃貸人からの約定が正当事由を要する等制限されており、前記の解除の約定はこうした解約制限の趣旨に反し賃借人に不利なものだから、賃借人に不利な約定は無効であるとの規定によって無効となる、というものです。テナントが破産申立をした場合についても同様と考えられます。

そこで、これによると、貴社は、破産を理由としては契約解除ができません。A社としては、貴社に対してはまだ賃料不払いをしていないのであり、貴社としては、今後、A社の賃料不払いが発生するのを待って契約解除すればよいのです。

なお、破産法上は、テナントの破産管財人から賃貸借契約を解除することができますので、貴社としてはそれを待つという方法もあります。この場合、貴社としては、破産

管財人に対して相当期間を定めてその期間に解除するかどうか回答せよと催告することができ、その間に確答がなければ契約は解除されたこととなります。

以上