

不況下の賃貸借契約の諸問題／テナントの倒産 02

(質問)

弊社は、所有するビルのワンフロアをA社に期間10年、賃料月額1000万円、保証金1億円の約定にて賃貸しておりました。契約書の条項には、A社が賃貸借契約を中途解約した場合は、弊社は違約金としてこの保証金を没収する旨の違約金条項がありました。契約して数年後に、A社は、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。そして、A社の破産管財人から弊社との賃貸借契約を解除する通知がなされ、そのフロアの明け渡しが完了しました。その後、破産管財人から弊社に対して保証金の返還請求が来ております。この場合、違約金条項を理由に保証金の返還を拒絶したいのですが、破産手続きの中でも可能でしょうか

(回答)

結論としては、違約金条項を理由に保証金の返還を拒絶することは認められる可能性があります(ただ、現在の実務上では必ずしも確実とは言いがたいので専門家との具体的な検討をお勧めします)。

実は、本件のようなケースは増えているようですが、公表されている判例が極めて少なく、最高裁判例もないので、判例実務上はまだ確定的とは言えません。しかし、公表されている判例を見ますと、必ずしも保証金について全額とは言えないまでも、相当範囲で返還を拒絶できると思われれます。

まず、前回お話したとおり、テナントA社の破産管財人は賃貸借契約を解除することができます。これによるとA社が中途解約したことになるので、前記の違約金条項の適用が考えられます。

ただ、解除における損害賠償請求権は、破産法上は、破産債権というものであり、破産債権者の平等扱いの原則のもと、全額支払いを受けることはできずあくまでも破産配当の割合に従ってのみ支払を受けられるのが原則です。そして、解除における違約金もこれと変わらないと解釈されれば、賃貸人としては、前記の違約金債権も全額請求はできず全額保証金に充当ということも無理ではないか、という問題があります。

しかし、判例は、こうした違約金の条項について、テナントにより中途解約されたために約定した長期間の賃料を取れなくなった賃貸人の損失をカバーする趣旨の約定と捉えて、違約金支払の実効性のために保証金を没収する違約金条項を合理的で有効なものと判断しています。

ただ、保証金も、賃料の何ヶ月分にも及ぶ多額なケースもあれば、本件のように10ヶ月程度のケースもあり、判例は、破産債権者の平等原則のもとで、賃貸人の損

失だけをどんな場合にも優先させるわけにはいかないと考えているようです。例えば、最近の東京地裁の判例ですが、本件に近い事例(保証金は賃料の9ヶ月半相当額)では、違約金を保証金に全額充当することを認め、保証金の返還はしなくてよいとしています。その一方で、賃料の何十ヶ月にも及ぶ多額な保証金のケースでの高裁判例は、全額の充当を認めず、4割強の敷金・保証金の返還を命じています。当面は、こうした判例を参考にして検討することとなります。

以上