

不況下の賃貸借契約の諸問題／貸主の倒産 01

(質問)

弊社は、A社からビルのワンフロアを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。この場合、弊社が差し入れた敷金の将来の返還は大丈夫でしょうか。

弊社としては、契約の定めにより賃貸借契約を解除してワンフロアを明け渡すことも考えておりますが、敷金の返還を受けられるでしょうか。

また、どうすれば確実に敷金の返還を受けられるでしょうか。

(回答)

まず、A社のビルは、早晩、第三者に売却(あるいは場合により競売)されますので、貴社が買受人に賃借権を対抗できる限りは、買受人は賃貸人の地位を承継しますので、敷金も引継ぎます。ですから、こうした場合は、貴社の敷金の返還については、さしあたり特に心配はないこととなります。

また、前回お話したとおり、貴社は貸主破産の場合の解除特約により、契約解除をすることができます。そして、借りているワンフロアを明け渡して、敷金の返還請求をすることができます。特に、抵当権設定登記よりも後から賃借し、引渡しを受けた場合には、競売による買受人には賃借権を対抗できないので、貴社としてはこうした手段をとることが考えられます。

しかし、破産者に対する敷金返還請求権は、破産債権ですので、全額は返還されず、わずかの破産配当率による配当がなされるに留まります。そこで、テナントとしては、返還されるべき敷金全額の返還を実現するために、今後の賃料債務をもって敷金と相殺することを考えたいところです。

ところが、敷金は、契約の終了に伴う物件の明渡し時に未払賃料や現状回復費用等を清算した残額について具体的な敷金返還請求債権として発生する債権です。そのため、契約終了・明渡しの前段階ではテナントからの相殺は認められません。そこで、いささか思い切った方法ですが、テナントとしては、賃借をやめて他に移る計画なら、あえて賃料の支払を数ヶ月間ストップ(つまり無償で使用)して、賃貸人の破産管財人から契約解除されるのを待てば、そうした未払い賃料は敷金に充当されます。そこで、未払賃料額によっては、経済的に敷金の返還を受けたに近い結果となります。

あるいは、他の方法として、敷金相当額の賃料の寄託請求という制度があります。即ち、貴社としては、とりあえず契約を維持して賃料を支払うが破産管財人に支払った賃料を保管するように請求します。そして、返還が期待される敷金相当分の賃料を

支払ったところで、契約を解除して明渡しを済ませ、保管された賃料から返還されるべき敷金相当額分の支払いを受けることができます。

なお、本件は、貸主の破産の事例ですが、貸主の民事再生の場合についても、敷金返還については若干の法的な手当てがなされています。即ち、敷金のうち賃料の6ヶ月分については、共益債権と扱われますので、契約終了・明渡しの際の清算時に、その範囲での敷金の返還がなされます。それを超える敷金額については、再生債権として限られた配当率による弁済がなされるに留まります。

以上