

不況下の賃貸借契約の諸問題／貸主の倒産 02

(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、弊社としては、今までどおり借り続けられるでしょうか。また、弊社の方から、A社との賃貸借契約を解除することはできるでしょうか。

(回答)

まず、貴社として今までどおり借り続けられるか、についてです。

これについては、まず、貴社は、A社の破産管財人から、破産を理由として貴社との契約を解除されるかどうかの問題となります。破産法上は、テナントである貴社としては、賃借権の対抗要件を備えていれば、破産管財人としても解除することはできません。

対抗要件とは、借家の場合は建物の引渡しを受けていることであり(尚、借地の場合は借地上に登記された建物を所有することです)、通常は既に引渡しを受けていますので、解除はされないわけです。ただ、賃貸借契約はしたが、工事等の関係で引渡しをまだ受けていない場合には、解除されうることになります。

また、破産手続の進行とともに、当該貸しビルは他に任意売却されますが、その場合もこうした対抗要件があれば、買主との関係で賃借権を対抗できるので、賃借を継続できるわけです(ただ、抵当権による競売の場合は、抵当権設定登記よりも先に引渡等対抗要件を得ていることが必要です)。

次に、貴社の方から契約解除することはできるのか、についてです。

貸主が破産したときは借主は契約解除できるとの条項がある場合には、これに基づいて貴社はA社との契約を解除することができます。

この点、以前テナントが破産した場合について、貸主側はテナント破産の場合に契約解除ができるとした契約条項に基づいて契約解除することはできない(判例)という話をしました。

それは、テナントの場合、たとえ破産しても借主保護という法の趣旨から賃料不払い等の債務不履行でない限りむやみに解除されないという考え方によるものであり、貸主の場合は、そうではないので、契約条項どおりに解除が認められるというわけです。

以上