

(4) そもそも、停止条件未成就の段階で自動債権である敷金返還請求権の額を確定することは不可能であり、仮に、賃貸借終了前に、交付済みの敷金全額について自動債権として相殺を許すとすれば、相殺後に生じた未払賃料等の債務に対する敷金の担保的機能が失われることとなり、他の破産債権者の利益を不当に害するおそれもある。

(5) したがって、いまだ賃借物件が明け渡されておらず、停止条件が成就していない現段階においては、敷金返還請求権を自動債権として未払賃料債権と相殺することは許されないといわざるを得ず、Yの相殺の主張は理由がない。YはXに対し、金三、五七〇万円を支払え。

三 まとめ

敷金返還請求権は、賃貸借終了後家屋明渡がなされた時において、それまでに生じた一切の被担保債権を控除しなお残額あることを条件とした停止条件付債権である（最判昭和四八年二月二日）が、破産法一〇三条一項後段は、それを根拠に、本件のように敷金返還請求権を自動債権とし、賃料債権を受働債権として相殺することを主張される余地がある。

本判決は、大阪地判平成五年八月四日（判

例タイムズ八三四―二二二）及び東京地判平成一年二月九日（判例タイムズ一〇三九―二七九）とほぼ同旨の理由づけで、賃貸人の破産宣告後、賃貸借契約を継続したままでの賃借人からの敷金返還請求権と賃料債権との

相殺の抗弁を排斥した。統一した見解が未だ確定していない問題であるようだが、賃貸経営に当たって、万一のことを想定した場合に参考になる事例と思われる。

（調査研究部 次長）

最近の判例から

(5)

倒産に伴う賃貸借の解約による違約金と敷金等の相殺

（名古屋高判 平二二・四・二七 判タ一〇七一―二五六） 村川 隆生

建物の賃貸借において、賃借人が倒産し、破産財人が賃貸借の解約を申入れた場合、特約による違約金請求権と敷金及び建設協力金返還債務との相殺は、相殺できることへの合理的な期待の範囲内で認められるべきであり、その範囲を超える相殺は、破産債権者全体の公平を害し、権利の濫用として許されないとした事例

（名古屋高裁 平成二二年四月二七日判決 上告不受理 判例タイムズ一〇七一号二五六頁）

一 事案の概要

訴外Aは、平成五年四月、賃借人Yらから、本件建物を、賃料月額一五〇万円、期間一年の約定により賃借したが、その際、Yらに対し、敷金として二、五〇〇万円、店舗建設協力金（以下「本件建設協力金」という。）として五、〇〇〇万円を預託し、YらはAに対し、本件建設協力金を賃料起算月を含め一八〇ヵ月（一五年間）の均等割りで分割返済するとした。また、本件賃貸借契約一四条二項

において、「借主から本件賃貸借契約の解約を申し出た場合、貸主は、預託を受けた本件敷金及び本件建設協力金の未返還部分を違約金に充当し、借主に返還しない」旨の定め（以下「本件特約」という。）をした。

平成一〇年二月、Aは、破産宣告を受け、Xが破産管財人に選任された。

Xは、同年三月、Yらに対し、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示を行い、同年六月、本件建物を明け渡した。

Xは、民法六二二条後段（破産管財人が解約の申入れをした場合においては、各当事者は相手方に対し解約により生ずる損害の賠償請求はできないとする定め）は強行規定と解すべきであり、本件特約は、同条に違反し、破産管財人に対して主張することはできない。実質的に考えても、既に建物建築費用に相当する賃料収入を得ている場合には、賃貸人が本件特約による違約金を請求することは、合理性がなく、権利の濫用と評価されるものであるとして、Yらに対し、敷金及び本件建設協力金の未返還額から未払い賃料を控除した五、三〇〇万円余の支払を求めた。

一番が、破産法六〇条一項は、破産管財人から契約を解除された相手方において破産債権者として権利を行使し得る損害賠償請求権の

範囲を制限してないばかりか、本件特約の定めは合理的な約定であり、違約金請求権の発生を不当視される理由がないとして、Xの請求を棄却したため、Xが控訴したものである。

二 判決の要旨

これに対して控訴審裁判所は、次のような判断を下した。

(1) Xの解除は、民法六二二条による解除として効力を生じるものであるが、Yらがこれらの特約の効力をXに対して全く主張できないとすれば、本件特約の内容が合理的なものである場合にも、Yらは、Aの破産という偶然の事情によって、本来Aに主張できた特約を主張できなくなる。破産法六〇条によれば、破産管財人が双務契約を解除した場合には、その相手方は損害賠償請求ができることが本来の原則として定められている。したがって、民法六二二条は、合理的な内容の違約金に関する特約の効力を認めない趣旨と解することはできない。

(2) Yらは、Aが一定期間継続して賃借することを前提として、Aの希望する仕様の建物を建築し、Aに賃貸したものであり、本件特約は、Aが賃貸借期間の途中で解約した場合に、Yらにおいて、新たに賃借人の

確保をすることが必ずしも容易でない等予想されるYらの損害を回避する趣旨のものとしては合理性があると解すべきである。

(3) 本件特約は、違約金請求権を自動債権とし、本件敷金返還債務及び本件建設協力金返還債務を受働債権としてこれを相殺するものであるが、破産手続における相殺は、他の破産債権者に優先して満足を与える結果となるものであるから、少なくとも相殺できることへの合理的な期待の範囲内で認められるべきのものであり、その範囲を超える相殺は、破産債権者全体の公平を害することになり、権利の乱用として許されないものである。

(4) 本件建物について新たな賃借人の確保の期間、建物賃料が下落傾向にあること等考慮すれば、違約金債権を自動債権として相殺できるのは、一〇〇万円を合理的な期待の範囲とするのが相当である。

(5) 敷金及び本件建設協力金の返還債務は、上記違約金債権としての相殺のほか、未払い賃料債権及び現状回復費用請求権について相殺計算をし、Xの請求は、本件建設協力金及び敷金返還請求権に基づき二、四〇〇万円余及びこれに対する年五分の割合による遅延損害金の支払を求める限度におい

て理由がある。

(6) として原判決を変更し、Xの請求を右限度で正当として認容した。

三 まとめ

民法六二一条によれば、賃借人が破産宣告を受けた場合には、破産管財人は解約の申入れをすることができるが、賃貸人は解約による損害賠償を請求することができないとされている。本判決は、民法六二一条後段の規定は任意規定であると解し、賃借人が解約した場合、賃貸人が違約金を請求することができるとの特約を有効と認めた。

他方で、破産法は、一〇四条において相殺禁止の規定を設けているが、当該規定に該当しない場合であっても、債権者の公平を著しく害するときには、民法一条三項（権利の濫用はこれを許さず）により相殺権の濫用として否定すべきであると解し、この法理に従い違約金二、一〇〇万円の範囲で認めたものである。

これまで見当たらないケースに関する判断事例として、実務の参考になる。

（調査研究部調査役）

最近の判例から

(6)

建物の不等沈下と売主および媒介業者の責任

（東京地判 平一三・六・二七 判例集未登載） 森澤 達也

建売住宅の買主が、購入後まもなく不等沈下により建物が傾き、居住困難になったとして、売主業者と媒介業者に対し、損害賠償を求めて争った事案において、売主業者に対しては瑕疵担保責任による契約解除に基づく売買代金の返還及び損害賠償を、媒介業者に対しては軟弱地盤についての告知義務違反を理由とする不法行為責任に基づく損害賠償を命じた事例（東京地裁 平成一三年六月二七日判決 控訴 判例集未登載）

一 事案の概要

Xら（ $X_1 \sim X_4$ ）は、平成五年五月から平成六年二月にかけて、それぞれ千葉県市川市所在の土地建物について、売主業者 Y_1 との間で、 Y_2 らの媒介により買い受ける売買契約を締結した（売買代金： $X_1 \dots$ 四、七一六万円、 $X_2 \dots$ 五、〇一〇万円、 $X_3 \dots$ 四、九五〇万円、 $X_4 \dots$

四、八五〇万円）。

本件土地は、平成二年四月に、売主業者 Y_1 が分譲目的で買い受けたものであったが、その際、 Y_1 は、地盤調査報告書（内容不明）を受け取っており、さらに平成五年四月頃、本件各建物の建築を依頼した建築業者からも地盤調査報告書を受け取った。そこで、当時既に着工していた二棟（ X_2 、 X_3 ）が購入した物件については基礎工事をべた基礎で行っていたが、未着工の残り二棟（ X_1 、 X_4 ）が購入した物件については杭で補強した布基礎構造で対応した。

Xらは、契約に先立ち行なわれた現地見学において、地盤の強度等について確認したところ、 Y_1 及び Y_2 の担当者はいずれも問題ない旨回答した。また、重要事項説明書においても本件建物が軟弱地盤にあることの十分な説明はなされなかった。