

最近の判例から

(4)

賃貸人の破産と敷金・賃料の相殺の可否

(大阪地判 平一二・五・二九 金法一六一八―九二) 金子 寛司

賃貸人が破産宣告を受けた場合でも、未だ賃貸借契約が終了していない段階では、賃借人は、敷金返還請求権を自働債権とし、賃料債権を受働債権として相殺することは許されないとされた事例〔大阪地裁 平成一二年五月二九日判決 確定〕

一 事案の概要

A株式会社は、昭和五七年一〇月、その所有不動産を、期間三年、賃料月二一〇万円、保証金(敷金)二億二、四〇〇万円でYに賃貸し、引き渡した。本件賃貸借契約は、期間満了後法定更新された。

Aは、平成一〇年三月、大阪地裁において破産宣告を受け、Xは、同日破産管財人に選任された。Xは、Yに対して、破産宣告後に発生した未払賃料―平成一〇年四月から平成一一年八月までの一七か月分の合計三、五七

〇万円の支払を求めて提訴した。これに対してYは、破産法一〇三条一項の規定により、YのAに対する金二億二、四〇〇万円の敷金返還請求権をもって、AのYに対する平成一〇年四月以降の賃料債権と対当額で相殺すると主張して争った。

(なお、破産法一〇三条一項前段は、賃貸人が破産宣告を受けた場合、破産債権者である賃借人は、宣告時における「当期及次期ノ借賃」の限度で破産債権と賃料債権とを相殺できると規定し、さらに、同項後段は、「敷金アルトキハ其ノ後ノ借賃ニ付亦同シ」と規定している。)

二 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判断した。

(1) 敷金は、賃貸借契約終了後賃借物件の明渡しを完了した時点において、それまでに

生じた未払賃料債権や原状回復義務から生じる債権等、賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保するものであり、敷金返還請求権は、賃借物件明渡し完了の時に、右のような被担保債権を控除し、なお残額がある場合に発生する停止条件付債権であると解される。

(2) 停止条件付債権については、一般に、条件成就前にこれを自働債権として相殺することは認められておらず、債務者が破産した場合にも同様であるから、いまだ賃貸借契約が終了していない段階で敷金返還請求権を自働債権として相殺することはできないというべきである。

(3) 破産法一〇三条一項前段の規定は、賃借人が賃貸人に債権を有する場合に、賃借人の利益と他の破産債権者との利益の調和を図る趣旨で、破産宣告時の当期及び次期に発生した賃料債権に限っては、特にこれを受働債権とする相殺を認めることとしたものであり、同項後段の規定は、「敷金あるとき」には当期及び次期の賃料債権に限らず、敷金の限度で相殺可能な受働債権の範囲を拡大したものと解するのが文理上自然であって、それ以上に、相殺可能な自働債権に関して特則を定めたものではない。

(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

#### 一 事案の概要

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

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

（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―二五六頁）