



最新判例演習室 民事訴訟法 賃貸人支払不能の場合 に賃借人からする賃料債務による相殺(東京地判平 11.2.9)

八田, 卓也

(Citation)

法学セミナー, 46(3):107-107

(Issue Date)

2001-03

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90004111>

※ この論文ファイルは印刷不可です。



事実の概要

XはAの債権者、YはA所有建物の賃借人である。Xは、AのYに対する建物賃料債権を差押え、Yに対し支払を求める訴えを提起した。それに対し、Yは、Aは支払不能に陥っており、賃貸人の破産宣告ないし会社更生手続開始後に、賃借人が賃料債務と敷金返還請求権とを相殺することを認めた破産法一〇三条一項後段、会社更生法一六二条二項後段は、賃貸人が支払不能に陥っている場合にも類推適用されるとして、Yに対する保証金返還請求権とそれと対等額になるまでの賃料債務とを相殺する旨主張し、したがって被差押債権は消滅したと主張した。

この主張の可否・具体的には、(1)破産法一〇三条一項後段、会社更生法一六二条二項後段により、賃貸借継続中の敷金返還請求権と賃料債務との相殺が許されるか。(2)許されるとして、それは支払不能の場合に類推されるか)が、本件の争点である。うち、紙幅の都合で(2)は省略し、検討対象を(1)に絞る。

賃貸人支払不能の場合に賃借人からする賃料債務による相殺

九州大学助教授 八田卓也



【民事訴訟法】

解説

一段の理解については、①賃貸借の終了・建物明渡により敷金返還請求権が現在化した場合に、それを自動債権として、開始決定時の当

争点

上記(事実の概要(1))参照

裁判所の判断

破産法一〇三条一項後段は、停止条件付債権である敷金返還請求権について、停止条件の成就前たる賃貸目的物明渡前に、これを自動債権として賃料債務と相殺することを認めたものと解することは出来ない。賃貸人としては、破産法一〇〇条に基づき、自動債権たる敷金返還請求権の限度において弁済額の寄託を請求し、最終配当の除斥期間満了までに条件が成就すれば、相殺の意思表示をした上で寄託金の交付を受けることになるというべきである。こう解することにより、賃借人の有する敷金返還請求権と賃料債務との相殺の期待権と、賃借人たる破産財団の有する賃貸借契約から生じる債権に対する敷金の担保的機能との利益調整が可能となり、結果的にも妥当な解決が図られる。

期および次期だけでなく、その後も含めて未払賃料と相殺することが認められる、②賃貸借が継続し敷金返還請求権が現在化しない間でも、将来発生する敷金返還請求権を自動債権として、開始決定時の当期および次期だけでなく、その後の未払賃料と相殺することが認められる、③本条により相殺に供することが認められる自動債権は敷金返還請求権ではなく、別に賃借人が有する再生債権を自動債権として、敷金の限度まで未払賃料と相殺することが認められる、等、見解が分かれている。

うち、②を被告が主張し、対し本判決は、①の理解に立つ。①は、すでに大阪地判平五・八・四判時一四九七号一〇五頁によって主張されており、本判決はそれに引きつづく判断ということになる。

この問題については、(ア)破産法一〇三条一項後段自体につき、賃料の前払いの対抗を当期・次期に限った破産法六三条との整合性、また、(イ)①説に対し、破産法一〇〇条との関係、(ウ)①②説に対し賃料債務のみが敷金返還請求権との相殺の対象となることの可否、(エ)②③説に対し賃貸人が担保の実行を強制されることの妥当性(判例による当然充当法理との関係)、(オ)③説に対し、目的不動産が賃借権付きのまま換価された場合、

敷金返還義務は不動産買受人に引き継がれる以上、賃借人は、別口破産債権と賃料債務を相殺できる上に敷金返還請求権を確保するという二重の利益を得ることになってしまおうという難点、といった疑問が呈されている(山本克己「賃貸人の破産と賃借人の相殺権(上)(下)」金融法事情一五五九号六頁、六〇号一六頁。同論文は、敷金返還請求権を財団債権と解した上(双方未履行関係の適用による)、判例による敷金当然充当法理により、一〇三条一項後段は無意味な規定になるとする)。敷金返還請求権は破産債権であるという前提を維持した場合、判旨の立場を擁護するとすれば、(ウ)については、対抗不能となる結果生じる破産債権は、一〇四条の制約のもとで賃料債務と相殺可能なのではないか(それにより破産財団を害するような前払いを排除する)、(エ)については、相殺関係に引きなおすことにより危機時期後に敷金が支払われた場合への一〇四条四号の類推適用を可能にするという意義を見出すことが出来ないか、(イ)については、賃料債務以外の債務発生(ないしその額)の不確定性に基づく賃借人の合理的相殺期待の欠如による説明の他、発生時期による調整は不可能か、といった視点を提供できようか。(はった・たくや)