

# 平成 18 年度

---

## 第 1 問 (配点 : 50 点)

### < 問題文 >

甲建物を所有する A 社から同建物を賃借している B が、次のような事情の説明及び質問をしてきたとする。B の説明の中の事実関係はすべて証拠によって証明できるものと仮定して、B の 1 から 4 までの質問にどのように回答すべきか検討しなさい。

なお、回答に際しては、仮に A 社について破産手続が開始された場合、A 社にはある程度の財産があることから異時廃止になる見込みはなく、破産手続は 7、8 か月くらいで最後配当を経て終結するであろうことを前提としなさい。

#### 【B による事情の説明】

私は、甲建物の 2 階全部を所有者である A 社から賃借していて、現在事務所として使っています。賃貸借期間は 3 年、賃料は毎月 50 万円で、敷金として 300 万円（賃料 6 か月分）を差し入れています。

賃貸借の開始からもうすぐ 2 年 8 か月が経過しますが、A 社の債権者からの申立てに基づいて、間もなく A 社について破産手続開始の決定がされるようです。約定期間の満了まであと約 4 か月ありますが、その残り 4 か月間は、私はまだ甲建物で仕事を続ける必要があります。ただ、賃料がほぼ同額でもう少し広い賃貸物件が見つかったので、約定期間が満了したら賃貸借契約は更新せずに、別の建物に事務所を移すつもりでいます。

私は、今まで賃料の支払を怠ったことはなく、A 社が破産したとしても、A 社の社長の C には昔から世話になっていることから、取りあえず残り 4 か月分も約定どおりに支払うつもりでいます。なお、敷金については、今後万一賃料の不払等があれば格別、そうでなければ控除の対象となる損害金等は現時点ではない旨を C に確認済みです。

#### 【B の質問】

1. A 社の破産管財人が A 社の破産を理由として私に甲建物からの即時の退去を求めることはできますか。
2. A 社の破産手続開始の決定後も私が賃料を支払い続けることを前提にして、後で敷金相当額を幾らかでも回収する方法はないのでしょうか。
3. A 社の破産手続において敷金返還請求権を行使しなければならないとして、その行使はどのようにすればよいのでしょうか。また、どのように支払を受けることができるのでしょうか。
4. C によると、A 社は再生手続開始の申立てをすることを検討中であるとのこと。仮に A 社について再生手続が開始されても、私は賃料を支払い続けるつもりですが、この場合、敷金返還請求権をどのように行使することができるのでしょうか。



<答案の思考フレーム>

〔設問1〕双方未履行双務契約

1. A社の破産管財人がA社の破産を理由として私に甲建物からの即時の退去を求めることはできますか。

- 1 原則論（双方未履行双務契約（破産法（以下、法令名略）53条1項）該当性）
  - ・本件賃貸借契約（民法601条）
    - A社の甲建物を使用収益させる債務とBの賃料支払債務は双方未履行の双務契約
    - ⇒A社の破産管財人としては、53条1項に基づき当該賃貸借契約の解除 or 履行を選択することが考えられる
    - （A社の破産管財人が解除を選択することができるのであれば、Bに対し、甲建物からの即時退去を求めることが許されることになる）
- 2 事案に即した検討（56条1項の適用可能性）
  - ・56条1項
    - 同条の趣旨は、対抗要件を具備した賃借人が、賃貸人の破産に伴う53条1項の適用により第三者に対抗することができる賃借権を失うという事態を回避することにあると解される
    - ※趣旨については、加点要素であり、自分の言葉で論じることができれば良い
  - ・Bは、甲建物の「引渡し」を受けており対抗要件を具備（借地借家法31条）
    - 本件においては、56条1項が適用されるため、53条1項は適用されない
- 3 結論
  - Bの質問1に対しては、A社の破産管財人は、Bに対し、甲建物からの即時の退去を求めることはできないと回答すべきである

〔設問2〕70条後段に基づく寄託請求

2. A社の破産手続開始の決定後も私が賃料を支払い続けることを前提にして、後で敷金相当額を幾らかでも回収する方法はないのでしょうか。

1 原則論

・敷金返還請求権の法的性質

→賃貸借契約に付随し別個に締結される敷金設定契約に基づいて発生

※賃貸借契約における使用収益権とは異なり、53条の適用はない

・敷金返還請求権の破産債権該当性（2条5項）

→敷金返還請求権は、破産手続開始前の原因（敷金設定契約）に基づき、発生する財産上の請求権といえる

⇒破産手続上は、個別の権利行使が禁止されるため（100条1項）、敷金相当額300万円については、破産手続に沿って届出・調査・確定を経て、配当手続を経なければ回収することができないのが原則

2 事案に即した検討（賃料を支払い続けた場合の敷金返還請求権の権利行使方法）

・敷金返還請求権を有する者が破産者に対する賃料債務を弁済する際の寄託請求（70条後段）

→Bは、賃貸借契約の期間満了まで賃料支払い続ける予定なので、その期間に支払った賃料4ヶ月分である200万円については、寄託を請求することができる

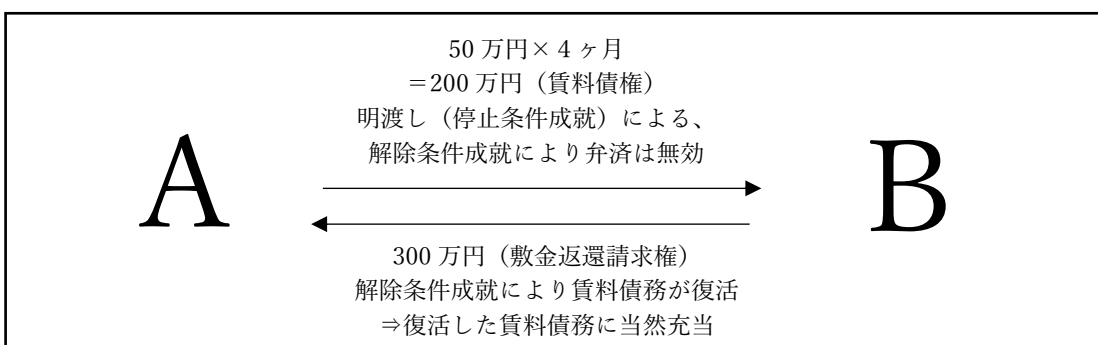
・「寄託」（70条前段）

→当該停止条件の成就を解除条件とする弁済として行われるもの

⇒最後配当に関する除斥期間の満了までに条件が成就すれば弁済は遡及的に無効

・敷金返還請求権は、賃貸借契約終了後の明渡しを停止条件とする停止条件付債権（民法622条の2第1項第1号）

⇒最後配当に関する除斥期間の満了までに甲建物を明け渡した場合、上記弁済が無効となるから、寄託額たる200万円はBに返還される。他方で、弁済の無効により発生した賃料4ヶ月分相当額の200万円の未払賃料債務については、敷金が当然充当される



3 結論

Bの質問2に対しては、Bは、賃料4ヶ月分の200万円について寄託を請求すれば、当該200万円については、70条後段により回収することができる。控除の対象となる損害金等がなければ、300万円から200万円を差し引いた残金100万円については、破産手続に沿って破産債権として配当額に応じた回収をすることとなる、と回答すべきである。

〔設問3〕 敷金返還請求権（停止条件付債権）と打切主義

3. A社の破産手続において敷金返還請求権を行使しなければならないとして、その行使はどのようにすればよいのでしょうか。また、どのように支払を受けることができるのでしょうか。

1 原則論

- ・ 敷金返還請求権の破産債権該当性（2条5項）⇒既出
- ・ 破産手続における破産債権の権利行使方法  
→届出・調査・確定手続を経て配当手続において配当を受ける

2 事案に即した検討（停止条件付債権の場合）

- ・ 敷金返還請求権は、停止条件付債権である（民法622条の2）⇒既出
- ・ 打切主義（198条2項）  
→最後配当に際して、198条1項所定の除斥期間内に権利行使が可能な状態に至っていないなければならない（198条2項）

3 結論

本件におけるA社の破産手続は、開始から7、8か月で最後配当を受けて終結する見込み  
→Bの質問3に対しては、賃貸借契約の約定期間が満了したら最後配当における除斥期間内に権利行使ができるように甲建物を明け渡して、敷金返還請求権を発生させておくべきであると回答すべきである

#### 〔設問4〕 破産手続と民事再生手続の比較

4. Cによると、A社は再生手続開始の申立てをすることを検討中であるとのこと。仮にA社について再生手続が開始されても、私は賃料を支払い続けるつもりですが、この場合、敷金返還請求権をどのように行使することができるでしょうか。

#### 1 再生手続における敷金返還請求権の位置づけ

##### (1) 原則論

- ・再生債権該当性（民事再生法 84 条 1 項）  
→敷金返還請求権は、敷金設定契約という再生手続開始前の原因に基づいて生じた財産上の請求権であるから、再生債権に該当する

##### (2) 例外（共益債権化される範囲について）

- ・賃料の6ヶ月分を上限とする共益債権化（民事再生法 92 条 3 項）  
→その趣旨は、賃料6か月分を上限とする共益債権化を認めることで、賃借人に敷金返還請求権と賃料債務を相殺するのと同様の経済的効果を付与することで賃借人を保護することでき、他方で、賃貸物件の収益性を損なわせないようにすることで再生債務者の事業の再建を図ることにある

#### 2 結論

- ・Bの質問4に対しては、Bが今後4ヶ月分の賃料を支払った場合、300万円の敷金返還請求権のうち当該賃料相当額の200万円については共益債権となる  
→再生手続によらずに随時優先弁済を受けることができると回答すべきである（民事再生法 121 条 1 項、2 項）
- ・300万円の敷金返還請求権のうち200万円を差し引いた100万円の範囲については、再生手続により、届出・調査・確定手続を経て、再生計画に沿った割合弁済を受けるという形で行使することができるという回答すべきである

< 出題趣旨 >

賃貸人につき破産手続が開始された場合の賃貸借契約の帰趨及び賃借人の敷金返還請求権の回収方法並びに賃貸人につき再生手続が開始された場合の敷金返還請求権の保護の在り方について、それぞれ問うものである。

1. は、破産管財人の解除権（破産法第53条第1項）の破産法第56条第1項による制限に言及すべきである。

2. は、敷金返還請求権を有するBが、賃借物件の明渡し前にA社の破産管財人に賃料債務を弁済する際の弁済金の寄託請求の可能性（破産法第70条後段）に言及すべきであり、その際、寄託についての法律関係と明渡し後のBの請求の具体的内容とについて明らかにする必要がある。

3. は、上記2. の寄託請求を通じて回収できない部分の敷金返還請求権の破産手続における行使方法を問うており、いわゆる打切主義（破産法第198条第2項）を含めた停止条件付債権である破産債権の行使方法を明らかにする必要がある。

4. は、賃借人が、再生手続の開始後に賃料債務を弁済した場合の敷金返還請求権の共益債権化（民事再生法第92条第3項）及び共益債権の再生手続上の取扱い並びに共益債権化されない敷金返還請求権の再生債権としての行使方法について言及すべきである。

