

『破産法改正と建物賃貸借』

平成16年5月に破産法が全面的に改正され、平成17年1月1日からそれが施行されることになりました。この破産法の大改正に伴い建物賃貸借の取扱について、変更されることになる点を説明したいと思います。

旧法によると、建物の賃借人が破産した場合には、賃借人の破産管財人及び賃貸人はこの賃貸借契約の解約申入れができると規定されていました。しかし、これでは賃借人は賃料不払いの事情がないのに破産したというだけで解約されることになり、あまりに賃借人保護に欠けるといふ批判から、新法では、たとえ賃借人が破産しても、賃料の支払い等を怠らなければ当然には解約されないことになりました。

次に賃貸人が破産した場合ですが、旧法では、賃貸人の破産管財人は賃借人に賃料不払いなどの債務不履行がなくとも賃貸借契約を解除することができると規定されていました。しかし、これでは賃借人の立場が非常に不安定になるとの批判から、新法では、賃借人が賃借権の対抗力を備えていた場合（例えば借地借家法では建物の引き渡しを受けていた場合）には、賃貸人は当然に解約することができなくなりました。

また、旧法では、賃貸人破産の場合、前払いの賃料や将来生ずる賃料についてこれを賃貸人が譲渡していた場合には、破産債権者に対し、破産宣告時の当期及び次期の2期分しかその譲渡の効力が認められていませんでした。そして、次々期以降の賃料は賃貸人の破産財団に入っていました。しかし、経済活動の発展に伴い、将来の債権についても譲渡や担保化が広く行われるようになってくると、このような制限は新しい形の経済活動にとって大きな障害となってきました。そこで、新法では、賃借権が対抗要件を備え、破産管財人の否認の対象とならない場合には、これらの賃料債権についてこの2期分の制限なく、広くその効力を認めることとなりました。

また、旧法では賃料債権を受動債権（相殺される債権）とする相殺については、破産宣告があった時点における当期及び次期の2期分しか効力が認められませんでしたし、賃借人が敷金返還請求権を有している場合の相殺の解釈にもいろいろ問題がありました。そこで新法では、相殺について、将来の賃料の譲渡や前払いの場合と同様この2期分の制限を設けないことになりました。そして、敷金返還請求権を有している賃借人は、破産手続開始後に現実に賃料を支払う際には、敷金返還請求権による相殺権を確保させるため、敷金返還請求権の額の限度で賃料の弁済額の寄託請求ができることになりました。

以上のような破産法の改正があり、理解が難しい点ではありますが、これまで特別な制限があったものがなくなり一般的なものになったと考えればよいと思います。