

「借地人の破産」

Q 質問

私の所有する土地を、建物所有目的で、ある企業に賃貸しております。先日、その借地上建物の所有者である同企業(借地人)が、突然破産しました。今後のことが心配です。借地関係や残された建物はどうなるのでしょうか。

A 回答

賃貸借契約継続中に借地人が破産した場合、破産法53条1項により、借地人の破産管財人は、契約を継続するか解除するかを選択権を有します。借地人が賃貸借期間の途中で解除する場合には、一定の予告期間を要することとし、即時解約の場合には予告期間の賃料相当額の支払いを要する旨、あるいは、敷金返還請求権の全部あるいは一部を放棄する旨が当該賃貸借契約で約定されている場合、破産管財人がこれらの約定に拘束されるかどうかは諸説あり、裁判例も分かれています。

他方、賃貸人は、破産管財人に対し、契約の継続か解除か確答を求めて催告をすることはできませんが、自ら解除することはできません(同条2項)。但し、破産開始決定前から借地人の長期にわたる賃料不払いが続いている等、賃貸借契約当事者間の信頼関係が既に破壊されており、賃貸人が無催告解除権を行使しうる状況下での破産開

始であれば、賃貸人からの解除は可能です。なお、借地人の破産等を契約解除事由と規定している賃貸借契約もありますが、破産法53条の趣旨に反するため、このような規定は原則として無効とされます。

土地の賃貸借契約が解除された場合、賃貸人は借地人に対し、建物を収去して土地の明け渡しを求める原状回復請求権を有します。しかし、現実問題として原状回復を行なうだけの財源が破産者である借地人には無いことが多いため、賃貸人が原状回復に要する費用を負担せざるを得ないことが珍しくありません。但し、敷金を預かっている場合には、敷金を原状回復費用や未払賃料に充当することは可能です。

また、破産管財人が賃貸人に、借地上的建物の「買取」、あるいは建物を借地権付きで第三者に売却するために借地権の譲渡の「承諾」を求めることがあります。賃貸人には、これらに依る義務はありませんが、借地権の譲渡については破産管財人が裁判所から賃貸人の「承諾」に代わる「許可」を得ることも可能です。賃貸人は、建物の所有権を取得したうえで、その後の土地建物の利用方法を検討するのか、借地人が想定外の者になることも念頭において土地賃貸借契約を継続させるのか、将来を見据えて決断する必要があります。