

リース契約の中途解約とリース会社の清算義務

当社は、自動車部品の製造業を営んでおりますが、先般、業務用機械についてリース契約を締結しました。ところが、昨今の急激な景気の冷え込みのあおりを受けて業務の縮小を余儀なくされ、リース機械が不要となり現在は使っていません。まだリース期間は残っており、現状のままではリース料だけがかさんでいきます。今後のリース料の支払いを免れる方法があるでしょうか。

1 リース契約の内容と特色

リース契約とは、ある物件の利用を考えている利用者（以下「ユーザー」といいます）がその物件の販売者（以下「サプライヤー」といいます）から当該物件を購入しようとする際に、リース会社に代わりに当該物件を購入してもらい、その上でユーザーがリース会社に対し賃料を支払ってリース会社から当該物件を借り受ける、もしくは代金を長期の分割払いとしてリース会社から購入するという内容のものをいいます。

一般的に、リース会社がリース物件の所有権を有していますが、ユーザーとリース会社との間の売買という形をとる場合も、約款でリース物件の所有権がリース期間が満了するまでリース会社に留保されます。また、ユーザーがリース料の支払を怠った場合、リース会社はリース契約を解除でき、残りのリース料を一括請求できるとの定めが設けられているのが一般的です。

リース契約は、形式上、ユーザーとリース会社との間でのリース物件の賃貸借ないし売買という形をとりますが、経済実態としてはユーザーがサプライヤーからリース物件を購入する際の資金をリース会社から融資してもらっている状況に近いといえます。

したがって、リース契約は、形式と経済的実態とが乖離している特殊な契約方式といえ、このことから単なる売買や賃貸借とは異なる規律を必要とします。

2 リース契約の解約の可否

通常の賃貸借の場合、物件が不要になれば賃借人は原則として自由に契約を解約できますが、リース契約の場合、ユーザー側が自由に契約を解約することは原則できません。なぜなら、前述のとおり、リース契約はリース会社からユーザーに対するリース物件購入資金の融資という経済的実態を有しており、リース会社が目的物件を他のユーザーに貸し出

すことを想定していないからです。したがって、ユーザーの側でリース物件が不要になったからといって一方的に契約を解約することはできません。

しかし、ユーザーにとってリース物件が不要となった場合に、いかなる場合もリース料残額を全額支払わねばならないとするとユーザーに酷な場合があります。たとえば、ユーザーがリース料の支払いを怠ったため契約に基づきリース会社が物件を引き揚げた場合などは、リース会社はリース料残額が回収できるうえリース物件本体も自由に処分できることになり、本来得られるべきリース料以上の価値を得ることになってしまいます。

そこで、リース物件が契約途中でリース会社に引き揚げられた場合、リース会社はリース物件について以下のような清算義務が課されるものとされています。

3 リース会社の清算義務

最高裁判所昭和57年10月19日判決は「いわゆるファイナンス・リース契約において、リース業者がリース期間の途中でリース物件の返還を受けた場合には、その原因が利用者の債務不履行にあるときでも、リース業者は、特段の事情がない限り、右返還によって取得した利益を清算する必要がある。」と判示しており、リース物件が期間の途中で引き揚げられた場合にリース会社に精算義務があることを明確に示しています。

清算とは、リース会社が返還されたリース物件の価値をユーザーに還元することをいいます。リース会社は自らの責めに帰すべき事情がない限り、リース物件の返還を受けた後もリース料残額を請求する権利を有しますが、かかる清算義務をリース会社に負わせることによって、リース会社がリース料残額とリース物件の価値を二重に取得するのを阻止することができます。

「返還によって取得した利益」とは、リース物件が返還時において有した価値と本来のリース期間の満了時において有すべき残存価値との差額とされています。たとえば、返還時のリース物件の価値が100万円で、リース期間満了時に有しているはずのリース物件の価値が10万円（これは減価償却の方法等によって算出できます）であれば、リース会社が清算としてユーザーに支払うべき金額は90万円となります。

一口にリース物件の返還時の価値といっても、その金額は必ずしも明らかではありませんが、同種の中古物件につき相場があればそれを基準にするなどして算定することは可能です。リース物件の返還時の価値が算定可能な場合、リース会社が現実にリース物件を処分して換金していなくとも、ユーザーとしてはリース物件を返還した段階で清算金を支払

うよう請求できます。

この清算義務は、リース会社の手元に現実にリース物件が返還されていれば、契約が解除されているかどうかにかかわらず発生します。最近の裁判例には、リース会社が契約を解除してリース物件を引き揚げた場合のみならず、ユーザーが不要になったリース物件を一方的に返還した（したがって契約は解除されていない）場合でもリース会社は清算義務を負うと判示したのがあります（東京地裁判決平成20年1月30日）。

4 リース会社によるリース物件の引き揚げ

このような清算義務は、ユーザーがリース会社にリース物件を返還した場合に初めて認められるので、リース会社がリース物件の返還を受けない以上は清算義務は発生しません。

通常、ユーザーにリース料の不払いがあれば、リース会社の側でリース物件を引き揚げるので問題は生じませんが、リース会社が敢えてリース物件を引き揚げないまま残リース料を一括請求してくるような態度をとれば、ユーザーはリース物件の清算ができないままリース料の支払いを余儀なくされる事態も考えられます。その場合、ユーザーとしてはリース会社に対し、リース物件を引き揚げずにリース料残額の支払を求めることはリース契約関係上の信義則（民法1条2項）に反する等の主張をして、まずリース物件を引き揚げを求める必要があるでしょう。

再販売、再リースなどリース物件を処分する能力についてはユーザーとリース会社との間に大きな差があり、またリース会社はリース物件の利用についてノウハウを有しているのが一般的なので、リース会社にリース物件を引き取らせることには、当事者間の公平の見地に照らして合理性があると考えられます。

5 本件の場合

当社としては、不要になったリース物件をリース会社に返還すれば、清算金の支払を受けることが可能です。リース会社からリース料残額の全額について請求を受けた場合でも、清算金分を控除した額についてのみ支払うとの主張が可能です。

リース会社がリース物件の引き取りを拒絶してリース料残額の支払を求めてきた場合、当社としては、リース物件を引き揚げないままリース料残額の全額を請求することが信義則に反すると主張してリース会社にリース物件の引き取りを求めるのがよいでしょう。リース会社がリース物件を引き取れば、契約が解除されたか否かにかかわらずリース物件の有する価値について清算を求めることができます。