

解決Q&A

ビル賃貸借

状況変更による契約解除

テナントが賃貸人に無断で資本構成や役員などを変動させた場合、賃借権の無断譲渡として契約解除できないか

Q1

当社は、A社(同族会社)にビルを賃貸し、その後、A社がB社に移転したところ、A社がB社の全株をB社に移転し、またA社がB社の役員らも全員交代して、A社がB社に変わりました。当社としては、これは実質的にテナントが変動しており、賃借権の譲渡と変わらないと考えており、それについて当社の承諾がないことから、A社に対して賃借権契約を解除したいと思っております。認められますか。

賃借人に会社としての活動の実体がなく、法人格が形骸化している場合は別だが、テナントの法人格というものを考える限り、株主や役員が代わっても法人格は変わらない。賃貸人の対抗手段としては、テナントが株主や役員の変更をするときは、事前に賃貸人の承諾を要するものとし、承諾をとならなかったときは契約を解除できるの特約を結ぶべき、という要旨です。

以上によれば、貴社のケースの場合、賃借権の無断譲渡とは認められず、前記のような特約がない限りは契約の解除は認められません。

それでは、そうした特約があれば、賃貸人の承諾なく株主や役員の変更をしたときは、当然に契約違反として解除できるでしょうか。これについては、そうした契約違反があっても、テナントの側にはやむをえない事情があるとして、賃貸人への背信行為と認められるに足りない特約の事情があれば、解除はできないと判例上理解されています。

ただ、役員や株主が代わるのみならず、実質的に経営の仕方や建物の利用の仕方なども変わってくるという人的、物的要素の大幅な変動という事象となり得ると、賃貸人にとって重大な変動と認められるでしょう。

したがって、こうした特約が定められていない場合は、この判決は、上記の最高裁の理論を述べた上、こうした特約も、株式の譲渡や役員の変更が直ちに「賃借権の譲渡」に当たるとしているものではないと解釈し、賃料の支払い状況や建物の使用の態様に変動が生じた場合に、この「賃借権の譲渡」に該当する趣旨を述べた上で、こうした変動がないことから賃貸人からの契約解除を認めませんでした。

また、賃貸人としては、可能であれば、無断転賃を理由としてC社との契約について解除手段として、速やかにD社を撤退させて、C社自身が経営しろと要求し、C社への円滑な賃貸を回復していくのも方法でしょう。

テナントが賃貸人に無断で第三者に店舗営業の業務委託をし、この第三者が営業した場合、契約解除できないか

Q2

弊社は、外食産業のC社に飲食店の営業という使用目的にて建物フロアを賃貸したところ、C社は、弊社の了解もなくD社と業務委託契約を締結し、D社が飲食店舗を営業しています。営業許可はC社が受けていますが、実際にはD社がそのフロアで飲食店を営み売り上げを取得し経費も支払っており、C社に対しては管理費などの名目で毎月定額を支払っています。また、C社は、D社に売り上げなど営業報告を求めたりせず、D社の営業には一切関係していません。弊社としてはD社のことは全く知らず、C社に対しては業務委託しているだけであり、転賃はしていないから、無断転賃と「無断転賃はできない」などと主張していません。そうした主張はアリなのでしょうか。

A2

結論的には、貴社は、C社に対して無断転賃を理由に賃貸借契約を解除することが可能となります。

通常、賃貸借契約書には、他人に転賃するときには賃貸人の承諾を要すること、承諾なくして転賃したら賃貸人は契約を解除できることが定められています。また、民法にもそうした規定があります。

他方、テナントが第三者との間に「転賃借契約」を締結しないという方法により第三者に建物を使用させる場合も事例としては少なくないのですが、こうした場合は、「転賃」に当たるといえるのか、と多くの裁判例では、テナントが第三者と業務委託契約を締結しているも、基本的にこうした第三者が、店舗の経営主体と認められ、テナントとは独立してフ

ロアを占有使用していると認められる場合は、第三者への転賃だと判断されております。

本事例では、飲食店の営業許可はC社の名義により取得され利用されているのでありD社の営業許可名義ではありませんが、D社が売り上げをとり費用を支出して、要するに損益を取っており、C社には毎月一定額の使用料を支払っているに過ぎず、C社の営業関係も無いということでは、C社が店舗の経営主体と認められ、テナントとは独立してフロアを占有使用していると認められる場合は、第三者への転賃だと判断されております。

「のれん分け」の試用としての営業の委託であり営業形態も不変で、賃貸人が解除したときは既に転賃を解消していたという事例について、賃貸人への背信行為と認め得ない特約の事情ありとして無断転賃による契約解除は認められないとしたものもあります。しかし、多くの場合は、店舗について賃貸人に無断で当初のテナントと異なる経営主体に営業させているのであり、営業方法も同一ではないの

で裁判上は容易には「背信性なし」とは判断されないでしょう。そこで、契約解除は認められると思われません。

Profile

東京大学法学部卒業。
昭和62年第一東京弁護士会に
弁護士登録。
飯沼総合法律事務所パートナー。

主たる業務分野は不動産取引関係の
法務、企業法務、相続・遺言の法務、
著作権・知的財産の法務など。



飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 謙 弁護士